



Modification n°1 du PLU Le règlement



Sommaire

TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES	5
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	7
2. EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL	7
3. DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES	7
4. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.	8
5. PRISE EN COMPTE DES RISQUES GEOLOGIQUES	9
6 . LE PPRNI DE L'OZON	10
8 . PPRNI VALLEE DU RHONE AVAL	10
9 . LES RISQUES TECHNOLOGIQUES	11
10 . LE RISQUE LIE AU TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES	12
11 . LE RISQUE SISMIQUE	12
12 . RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES	12
13 . LA PRISE EN COMPTE DU BRUIT	12
14. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES	13
15. DEFINITIONS	13
TITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES "ZONES U"	15
ZONE UB	17
ZONE UC	25
ZONE UI	33
ZONE UL	41
TITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DITES "ZONES AU"	47
ZONE AUa	49
TITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DITES "ZONES A"	57
ZONE A	59
TITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DITES "ZONES N"	65
ZONE N	67
TITRE 6. ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	73
TITRE 7. DEFINITIONS	77

Titre 1. Dispositions générales

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **Sérézin-du-Rhône**.

2. EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier PLU),
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral,
- les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports.

2 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie de l'existence d'un accès notamment en produisant une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

3 - Les dispositions de l'article L 531-14 du code du patrimoine et notamment le livre V ainsi que le décret n° 2004-90 du 3 Juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Toute contrevenante sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

3. DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le code de l'urbanisme prévoit 4 catégories de zones :

Art. *R.151-18. - Les zones urbaines sont dites "zones U"

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Art. *R.151-20. - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Art. *R.151-22. R151-23 - Les zones agricoles sont dites "zones A"

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination* et aménagements* prévus par les articles [L. 151-11](#), L. 151-12 et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

Art. *R.151-24. R151-25 - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements* prévus par les articles [L. 151-11](#), L. 151-12 et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

4. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les constructions à usage :
 - ▶ d'habitation,
 - ▶ hôtelier,
 - ▶ de commerce,
 - ▶ industriel,
 - ▶ artisanal,
 - ▶ de bureaux,
 - ▶ d'entrepôts,
 - ▶ agricole,
 - ▶ de stationnement,
 - ▶ d'annexes,
 - ▶ de piscines,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les clôtures,
- les autres occupations et utilisations du sol suivantes:
 - ▶ parcs d'attractions ouverts au public,
 - ▶ aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - ▶ aires de stationnement ouvertes au public,
 - ▶ dépôts de véhicules,
 - ▶ garages collectifs de caravanes,
 - ▶ affouillements et exhaussements de sol,
 - ▶ tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,

Il faut ajouter à cela les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt collectif ainsi que les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction).

5. PRISE EN COMPTE DES RISQUES GEOLOGIQUES

Une étude géologique a été réalisée dans le cadre du PLU par le bureau d'études Hydrogéotechnique. Les conclusions sont les suivantes:

A partir des observations géologiques de surface, trois types de zones sont mises en place:

Zone de type 1 : zones de faible pente inférieure à 10°

Zone de Type 2 : **croix bleues sur le document graphique** : zones de pente supérieure à 10° et sans traces d'instabilités

Zone de type 3 : **croix rouges sur le document graphique** : zones de fortes pentes, supérieures à 30°, avec localement des traces d'instabilités et/ou de zones humides

Les zones à risque géologique non étudiées figurent sur le document graphique par **des croix noires**

Les zones de type 1 ne sont pas reportées car elles ne génèrent aucune contrainte réglementaire liée au code de l'urbanisme. En effet, pour Hydrogéotechnique Sud Est, on y autorisera les terrassements, extensions, constructions nouvelles et/ou reconstructions sous réserve de respecter les règles de l'Art, les règles DTU

Pour les autres zones, les contraintes de constructibilité sont les suivantes:

Zone de type 2

Sur les secteurs où la pente est moyenne, on pourra autoriser des terrassements, extensions, constructions nouvelles et ou/reconstructions

On recommandera dans ces secteurs:

Pour ce qui est des fondations :

- de respecter les règles de l'art et les règles DTU,
- de descendre les fondations à un horizon suffisamment porteur (moraines, etc...) ; pas de fondation arrêtés dans des remblais ou faciès meubles type argileux ou limoneux,
- de prévoir des volumes de gros béton de rattrapage des irrégularités du toit des horizons porteurs

Pour ce qui est des piscines:

- de prévoir des ouvrages en béton armé, notamment si celles-ci sont mises en place en zone de remblais,
- de les poser sur une base drainante avec évacuation gravitaire des eaux de drainage au réseau ou vers un dispositif de rétention,
- de prévoir des plages étanches

Pour ce qui est des terrassements

- de limiter les amplitudes de mouvement de terre à 3m en déblais et 2 m en remblais,
- d'interdire tout stockage de matériaux en crête de talus,
- de limiter les pentes de talus à 3 horizontal pour 2 vertical,
- si ces pentes et amplitudes sont jugées insuffisantes, de prévoir des dispositifs de soutènement à dimensionner par une étude spécifique,
- de poser les remblais éventuels sur un horizon suffisamment porteur avec redans d'accrochage et base drainante
- de s'écarter des zones de talweg avec un retrait minimum de 5 m

Pour ce qui est du drainage et de la gestion des eaux usées et pluviales

- d'interdire toute infiltration d'eau en contexte de pente
- de capter toutes les venues d'eau observées à l'ouverture des terrassements (éperons ou masques drainants),
- de prévoir une bonne gestion des eaux de ruissellement et de surface (cunettes, fossés, forme de pente) écartant les eaux des habitations et des zones de fortes pentes,
- de raccorder les habitations nouvelles au réseau d'eaux usées ou on s'orientera vers des filtres à sables drainés verticaux, solution transitoire soumise à l'autorisation des services compétents. Le rejet des eaux usées après traitement reste problématique : il sera interdit dans les pentes et impossible en profondeur dans le rocher, ce qui impose de conduire ces eaux jusqu'à un exutoire susceptible de les recevoir (ruisseau en eau permanente, fossé).
- de gérer les eaux pluviales par des dispositifs de rétention adapté au projet (citerne, bassin...) avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel (hors zone de forte pente).

Zone de type 3

Compte tenu de l'absence de substratum rocheux en surface, et /ou de venue d'eau, et/ou de la morphologie localement irrégulière de ces zones, et/ou de signes d'instabilité, **toute construction est interdite.**

6 . LE PPRNI DE L'OZON

Le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation a approuvé le 9 Juillet 2008, par arrêté préfectoral n°2008/3752, sur le territoire des communes de Sérézin du Rhône, Saint Symphorien d'Ozon, Simandres, Communay, Marennes, Chaponnay, St Pierre de Chandieu, Solaize, Feyzin, Corbas, Moins, Toussieu, Heyrieux et Valmencin.

Les zones exposées à un risque d'inondation sont réparties en :

- zone Rouge, zone Rouge rupture de digue et zone Rouge débordement et rupture de digue : fortement exposée aux risques et à préserver,
- zone Violette, zone Violette rupture de digue et zone Violette débordement et rupture de digue : moyennement ou faiblement exposée aux risques et à préserver
- zone Bleue, zone Bleue rupture de digue et zone Bleue débordement et rupture de digue : moyennement ou faiblement exposée au risque

La zone rouge est une zone soumise à des risques forts de débordement ou de rupture de digues ou qui est compte tenu des objectifs de préservation des champs d'expansion des crues vouée à être préservée de l'urbanisation. De ce fait les travaux, constructions installations sont strictement réglementés, en vue de ne pas accroître la vulnérabilité des biens et des personnes et de maintenir les capacités d'expansion des crues.

La zone violette correspond :

- dans le cas des inondations par débordement aux zones rouges considérées comme des champs d'expansion des crues et étant soumises à un aléa faible,
- dans le cas des inondations par rupture de digues, aux zones situées à plus de 10 mètres derrière les digues et étant non urbanisées.

Dans la mesure où le risque est faible, des autorisations permettent certains aménagements pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PPR. Toutefois, toute construction nouvelle, non rattachée à une construction existante est interdite.

La zone bleue est une zone soumise à un risque d'inondation avec un aléa moyen ou faible et qui est déjà urbanisée. L'urbanisation future y est autorisée, sous le respect de certaines conditions.

Les zones du PPRNI sont reportées sur le document graphique.

La zone blanche est une zone qui n'est pas exposée au risque d'inondation par débordement de ruisseau. Cependant certains aménagements qui seraient implantés dans cette zone pourraient aggraver le risque d'inondation actuel dans les zones exposées. A cette zone correspond une prescription de rétention des eaux pluviales concernant les projets d'urbanisation

8 . PPRNI VALLEE DU RHONE AVAL

Le PPRNi Vallée du Rhône Aval a été approuvé le 27 Mars 2017. Il est annexé au présents PLU.

La zone inondable à la **crue de référence** comprend :

- **une zone rouge R1** (aléa fort), dont l'objectif principal est de préserver les champs d'expansion et les conditions d'écoulement des crues et de ne pas aggraver la vulnérabilité des personnes et des biens existants,
- **une zone rouge R2** (aléa modéré et espaces peu ou pas urbanisés), dont l'objectif principal est de préserver les champs d'expansion et les conditions d'écoulement des crues,
- **une zone bleue** (aléa modéré et espaces urbanisés), dont l'objectif principal est de ne pas aggraver la vulnérabilité des personnes et des biens existants ou futurs.

Hors zone inondable à la crue de référence, la zone inondable à la **crue exceptionnelle** comprend :

- **une zone jaune**, dont l'enjeu principal est de ne pas aggraver la gestion de crise en réglementant certains établissements à forts enjeux .

→ **la zone blanche qui correspond aux zones qui sont situées en dehors des aléas du Rhône et en dehors de l'emprise du zonage du PPRNi de l'Ozon.** Les contraintes réglementaires fixées pour cette zone visent à limiter le ruissellement par la rétention des eaux pluviales.

9 . LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Les principes d'aménagement définis dans la circulaire du 26 Juin 1992, notamment son annexe 2 qui prévoit la définition de zones de protection rapprochée et éloignée à partir des zones de danger Z1 et Z2 a été confirmé par la circulaire du 30/09/2003.

Les deux zones retenues Z1 et Z2 figurent sur les documents graphiques du règlement du dossier de Plan Local d'urbanisme respectivement sous les indices Z1 (périmètre de protection rapprochée) et Z2 (périmètre de protection éloignée) autour de l'établissement classé de la société A.M.P.E.R.E Industrie.

- **Dans la zone Z1**, la plus proche de l'installation potentiellement dangereuse, il convient en pratique de ne pas augmenter le nombre de personnes présentes hors de l'activité industrielle qui engendre les distances d'isolement ou des activités voisines qui concourent directement à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement. **Sont interdits :**
 - ✓ La construction d'immeubles de grande hauteur (au sens du R 122.2 du Code de la Construction et de l'Habitation).
 - ✓ Les nouveaux établissements recevant du public ainsi que les nouvelles installations ouvertes au public.
 - ✓ Les constructions nouvelles à usage d'habitation, de commerces ou de services.
 - ✓ Les constructions nouvelles à usage de bureaux, à l'exception de celles directement liés et nécessaires aux activités industrielles existantes.
 - ✓ Les constructions nouvelles à usage industriel dont l'activité apporte un risque technologique susceptible d'étendre le périmètre de la zone.
 - ✓ L'extension des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites, sauf s'il s'agit d'une extension très mesurée et qui ne change pas la destination des constructions.
 - ✓ La reconstruction des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites.
 - ✓ La création de nouveaux axes de communication ferroviaire ou routière, non confinée et non protégée, sauf lorsqu'une étude particulière montre qu'il existe d'autres solutions apportant une protection au moins équivalent et à l'exception des voies de desserte permettant l'intervention des secours en cas de sinistre.
 - ✓ L'aménagement des terrains de camping ou de stationnement de caravanes.
- **Dans la zone Z2**, la plus éloignée de l'installation potentiellement dangereuse, seule une augmentation limitée du nombre de personnes présentes doit être admise. **Sont interdits :**
 - ✓ La construction d'immeubles de grande hauteur (au sens du R 122.2 du Code de la Construction et de l'Habitation).
 - ✓ Les nouveaux établissements recevant du public ainsi que les nouvelles installations ouvertes au public, sauf s'il s'agit d'établissements autres que de plein air, relevant de la 5ème catégorie (au sens du R 123.19 du Code de la Construction et de l'Habitation).
 - ✓ Les constructions nouvelles à usage d'habitation, de commerces ou de services, dont le coefficient d'occupation des sols global est supérieur à 0,15.
 - ✓ Les constructions nouvelles à usage de bureaux, dont le coefficient d'occupation des sols global est supérieur à 0,15.
 - ✓ Les constructions nouvelles à usage industriel dont l'activité apporte un risque technologique susceptible d'étendre le périmètre de la zone.
 - ✓ L'extension des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites, sauf s'il s'agit d'une extension très mesurée et qui ne change pas la destination des constructions.
 - ✓ La reconstruction des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites.

- ✓ La création de nouveaux axes de communication ferroviaire ou routière, non confinée et non protégée, sauf lorsqu'une étude particulière montre qu'il existe d'autres solutions apportant une protection au moins équivalente et à l'exception des voies de desserte permettant l'intervention des secours en cas de sinistre.
- ✓ L'aménagement des terrains de camping ou de stationnement de caravanes.

Les règles définies pour les deux zones retenues s'appliquent concurremment avec celles du règlement propre de chaque zone du plan local d'urbanisme.

10 . LE RISQUE LIE AU TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

La commune est concernée par le passage d'une canalisation de gaz DN 150, PMS 54 bars. Selon l'arrêté du 4 août 2006, portant règlement de sécurité pour les canalisations de transport de combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, la densité d'occupation et l'occupation totale autour de la canalisation sont limitées comme suit :

- pour la canalisation de gaz combustible en catégorie B qui concerne la commune :
 - dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs (soit 15 mètres pour une canalisation de DN 150 et de pression maximale de service de 54 bars), le nombre de logements ou de locaux correspondant à une densité d'occupation comprise entre 8 et 80 personnes par hectare ou à une occupation totale comprise entre 30 et 300 personnes,
 - l'article 8 de l'arrêté du 4 août 2006, résumé ci dessous, doit être respecté :

Sont proscrits :

- dans la zone des premiers effets létaux (soit une bande de 30 mètres de part et d'autre de la canalisation, la construction ou l'extension d'établissement recevant du public relevant de la première à la 3^{ème} catégorie, d'immeuble de grande hauteur, d'installation nucléaire de base,
- dans la zone des effets létaux significatifs (soit une bande de 15 mètres de part et d'autre de la canalisation, la construction ou l'extension d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

De plus : aucune activité ni aucun obstacle ne doit compromettre l'intégrité de la canalisation ou s'opposer à l'accès des moyens d'intervention dans une bande de terrain d'au moins cinq mètres de largeur.

11 . LE RISQUE SISMIQUE

La nouvelle réglementation parasismique française a été publiée le 22 octobre 2010. Elle comprend 2 décrets et un arrêté reprenant les règles applicables et leur domaine d'application par catégorie de bâtiments et par zone géographique. Ces nouvelles dispositions sont entrées en vigueur le 1^{er} mai 2011.

La commune de Sérézin-du-Rhône est classée en zone de sismicité modérée (niveau 3).

12 . RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

La commune est située sur un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. Il apparaît par conséquent un risque (aléa qualifié de « moyen ») lié au retrait gonflement des argiles pour la commune.

13 . LA PRISE EN COMPTE DU BRUIT

La loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et ses décrets d'application n° 95-20 et 95-21 relatifs au classement des infrastructures terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation et autres dans les secteurs affectés par le bruit.

L'arrêté du 30 Mai 1996 fixe les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et les conditions d'isolement acoustique auxquelles sont soumis les bâtiments d'habitation.

L'arrêté préfectoral (n° 2009-3519) a défini le classement des infrastructures routières et ferroviaires sur le territoire communal.

A ce titre sont concernés :

- l'autoroute A7, catégorie 1, tissu ouvert
- la RD 149, catégorie 3, tissu ouvert
- la RD 312, catégorie 3, tissu ouvert
- la voie ferrée (VF 830000), catégorie 1, tissu ouvert

14. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Cf. article L 123-1 9° du code de l'urbanisme).

15. DEFINITIONS

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension et à l'application de ce règlement sont annexées en fin de texte.

Les astérisques figurant dans ce texte constituent un renvoi à ces définitions.

Titre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines dites "zones U"

ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine centrale multifonctionnelle, immédiatement constructible, correspondant au centre village de la commune.

Dans les zones urbaines, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 13 décembre 2007 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipale du 21 Avril 2011.

La zone UB est partiellement incluse dans le périmètre des zones inondables repérées par le PPRI de l'Ozon. Les dispositions de ce PPRI s'appliquent dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement.

Cette zone est par ailleurs concernée par des risques géologiques.(cf article 5 des dispositions générales).

La zone UB est concernée par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 anciennement L123-1-5 16° du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Elle est également concernée sur deux tènement proches de la gare par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° (anciennement L123-2 b)) du code de l'urbanisme qui consiste « à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ». Cette servitude l'emporte sur la servitude au titre de l'article L151-15 (anciennement L123-1-5 16°).

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UB, sauf stipulations contraires. (Cf Schéma d'assainissement (P75) et annexes sanitaires (7-1))

Article UB1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) **les constructions neuves** à usage :
 - industriel,
 - agricole,
 - d'entrepôt
- b) l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs*.
- c) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes*,
- d) l'ouverture de carrières*

Article UB2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) **Les constructions à usage d'habitation** à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de 5 logements, 20% minimum de la surface de plancher* soit affecté à du logement social pour l'ensemble de la zone à l'exception des tènements repérés au titre de l'article L151-41 4° (anciennement L123-2 b))
- b) **Les constructions à usage d'habitation** à condition que 20% de la surface de plancher *soit affecté à du logement social pour les tènements repérés au titre de l'article L151-41 4° (anciennement L123-2 b)) et repérés sur le document graphique.
- c) **Les constructions et les travaux sur les constructions** existantes à usage :
 - de commerce, dans la limite de 350m² de surface de plancher*,
 - artisanal dans la limite de 250 m² de surface de plancher*
 - d'annexe (sauf piscines), dans la limite de 40m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement.
- d) **Les piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone,
- e) **Les dépôts de véhicules*** si ils sont liés à une activité économique
- f) **Les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.
- g) **les affouillements et exhaussements de sol***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Règle particulière

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme : **« linéaires commerciaux à préserver »** : doit être obligatoirement affecté à des activités commerciales et/ou de bureaux.

Article UB 3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Accès*

Les dispositions qui suivent ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation ou de sécurité.

- a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
 - la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
 - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
 - le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
 - **les conditions permettant l'entrée et la sortie** des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) **Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie*

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

La largeur des voies en impasse ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Article UB 4

Desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir. Le débit de fuite préconisé par le schéma d'assainissement et des eaux pluviales est de 6L/ha/s .

Dans les secteurs repérés par des croix bleues sur le document graphique, toute infiltration d'eau est interdite en contexte de pente. Les eaux pluviales seront gérées par des dispositifs de rétention adaptés au projet (citerne, bassin...) avec rejet limité au réseau ou au milieu naturel. Il y a lieu de prévoir une bonne gestion des eaux de ruissellement et de surface (cunettes, fossés, forme de pente) écartant les eaux des habitations et des zones de fortes pentes

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique

Article UB 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UB 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les bandes de constructibilité

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement*.

On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

Bande de constructibilité principale : d'une profondeur de 25 mètres

Bande de constructibilité secondaire : au-delà de la bande de constructibilité principale.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Règle d'implantation

Règle d'implantation générale

Dans la bande de constructibilité principale, les façades des constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres.

Dans la bande de constructibilité secondaire, l'implantation des constructions par rapport aux voies n'est pas réglementée.

Les constructions (si elles sont physiquement distinctes de celles implantées dans la bande principale) seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation.

Les piscines s'implanteront avec un retrait de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement* actuel ou futur, distance mesurée au bassin.

Règles particulières

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement* soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, surélévations, extensions et reconstructions* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt public ou collectif*

Article UB 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions en tout point du bâtiment par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Règles d'implantation générale

Dans les bandes de constructibilités principales et secondaires

Les limites latérales

Les constructions doivent s'implanter :

- en ordre semi-continu ou continu (sur une limite séparative au moins)
- en retrait des limites séparatives

Dans le cas d'un retrait, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres. Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites latérales.

Les limites de fond de parcelle

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

Les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 4 m** par rapport à la limite séparative.

Construction « jouxtant » la limite de propriété

Lorsqu'une construction est implantée en limite de propriété, la hauteur de la partie de cette construction située dans une bande de 0 à 4 mètres par rapport à cette limite ne doit pas excéder 3,50 mètres de hauteur.

Les **piscines** doivent s'implanter à une distance minimum de **2 m** des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

Règles particulières

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit en limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, surélévations, extensions et reconstructions* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt public ou collectif*,

Article UB 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non réglementé

Article UB 9

Emprise au sol

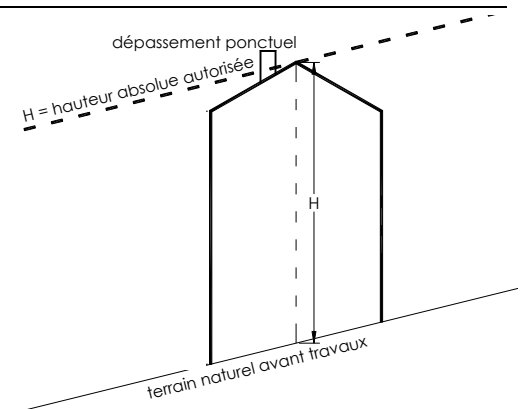
Non réglementé

Article UB 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur* d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur* maximale est fixée à 12 m. Cette hauteur sera minorée de 1,50m en cas de toitures terrasse
La hauteur* des annexes est limitée à 4m



Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

Article UB 11

Aspect extérieur des constructions

Se reporter au titre 6 du présent document.

Article UB 12

Stationnement des véhicules

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Les normes minima suivantes sont exigées :***Pour les constructions à usage d'habitation***

- ▶ 2 places par logement

Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux

- ▶ 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher* réservée à cet usage

Pour les constructions à usage d'hôtellerie

- ▶ 1 place de stationnement par chambre

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, de bureaux et d'équipements recevant du public. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher* affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.

Article UB 13**Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

- a) Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :
 - de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
 - de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
 - **de la composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
 - **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.
- b) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- c) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 %.
- d) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un arbre haute tige pour 4 places répartis de manière homogène.

Article UB 14**Coefficient d'occupation des sols**

Non règlementé

ZONE UC

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible, dont la vocation principale est l'habitat, mais qui reste ouverte aux activités d'accompagnement et aux activités artisanales.

La zone UC comprend un secteur UCd avec des dispositions spécifiques concernant l'emprise au sol des constructions.

Dans les zones urbaines, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 13 décembre 2007 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipale du 21 Avril 2011.

La zone UC est partiellement incluse dans le périmètre des zones inondables repérées par le PPRI de l'Ozon. Les dispositions de ce PPRI s'appliquent dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement.

Cette zone est par ailleurs concernée par des risques géologiques.(cf article 5 des dispositions générales)

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UC, sauf stipulations contraires.

Article UC 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) les constructions neuves à usage :
 - industriel,
 - agricole,
 - hôtelier
- b) le camping et le stationnement des caravanes * hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs*.
- c) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes*
 - les dépôts de véhicules
- d) l'ouverture de carrières*

Article UC 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) **Les constructions à usage d'habitation** à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de 5 logements, 20% minimum de la surface de plancher* soit affecté à du logement social
- b) **les constructions neuves et les travaux sur les constructions existantes** à usage :
 - d'entrepôt* si ils sont liés à une activité économique existante ou autorisée dans la zone,
 - commercial si ils sont directement liés à une activité artisanale et dans la limite de 40% de la surface de plancher dédiée à l'activité principale d'artisanat
 - artisanal dans la limite de 250m² de surface de plancher*
 - d'annexe (sauf piscines), dans la limite de 40m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement.
- c) **Les piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone.
- d) **Les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.
- e) **les affouillements et exhaussements de sol***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Article UC 3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Accès*

Les dispositions qui suivent ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation ou de sécurité.

- a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
 - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
 - le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
 - **les conditions permettant l'entrée et la sortie** des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) **Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie*

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

La largeur des voies en impasse ne pourra être inférieure à 4 mètres

Article UC 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir. Le débit de fuite préconisé par le schéma d'assainissement et d'eaux pluviales est de 6L/ha/s.

Dans les secteurs repérés par des croix bleues sur le document graphique, toute infiltration d'eau est interdite en contexte de pente. Les eaux pluviales seront gérées par des dispositifs de rétention adaptés au projet (citerne, bassin...) avec rejet limité au réseau ou au milieu naturel. Il y a lieu de prévoir une bonne gestion des eaux de ruissellement et de surface (cunettes, fossés, forme de pente) écartant les eaux des habitations et des zones de fortes pentes

Article UC 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UC 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriel, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriel dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les bandes de constructibilité

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement*.

On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

Bande de constructibilité principale : d'une profondeur de 25 mètres

Bande de constructibilité secondaire : au-delà de la bande de constructibilité principale.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Règle d'implantation

Dans la bande de constructibilité principale, les façades des constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre **0 et 5 mètres** par rapport à l'alignement*.

Dans la bande de constructibilité secondaire, l'implantation des constructions par rapport aux voies n'est pas réglementée.

Les constructions (si elles sont physiquement distinctes de celles implantées dans la bande principale) seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation.

Les piscines (distance mesurée au bassin) doivent s'implanter à une distance minimum de 2m par rapport à l'alignement*.

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement* soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, surélévations, extensions et reconstructions* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

Article UC 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions en tout point du bâtiment par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Règles d'implantation

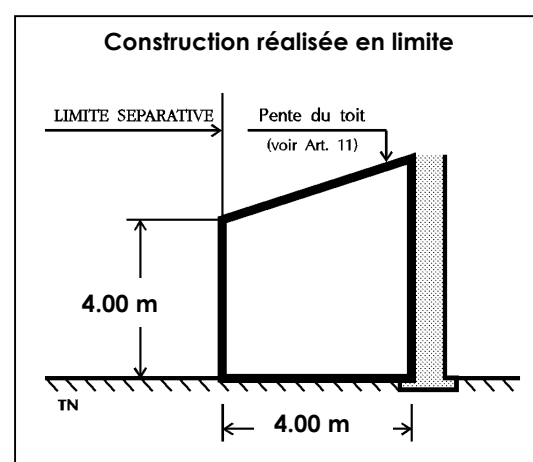
Dans les bandes de constructibilité principales et secondaires :

Limites latérales**Construction ne jouxtant pas la limite de propriété**

Les constructions doivent s'implanter à une distance **au moins égale à 4m**.

Construction réalisée en limite de propriété

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

**Limites de fond de parcelle**

Les constructions s'implanteront avec un retrait de 4 mètres minimum de la limite de fond de parcelle

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit en limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, surélévations, extensions et reconstructions* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,

Les piscines (mesurée au bassin) doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des limites séparatives.

Article UC 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non réglementé

Article UC 9

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% dans le secteur UCd.

Article UC 10

Hauteur maximum des constructions

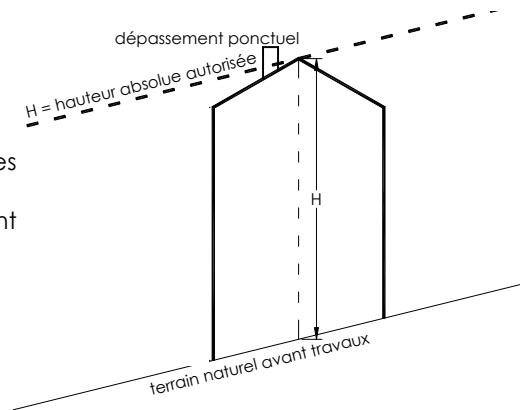
La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 mètres.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.



Article UC 11

Aspect extérieur des constructions

Se reporter au titre 6 du présent document.

Article UC 12

Stationnement des véhicules

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- ▶ 2 places par logement.

Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux

- ▶ 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher* réservée à cet usage.

Article UC 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :
 - de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
 - de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
 - de la **composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
 - de la **situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

- c) La **surface non bâtie** doit faire l'objet de **plantations** (espaces verts et arbres) dans la proportion **d'au moins 30% dans le secteur UCd et 20 % dans le reste de la zone UC.**
- d) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.

Article UC 14

Coefficient d'occupation des sols

Non règlementé

ZONE UI

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine, dont la vocation principale est l'activité industrielle et artisanale

Cette zone comprend :

- **un secteur Uib** situé dans le bourg de la commune de Sérézin-du-Rhône, où seul l'aménagement des constructions existantes est autorisé,
- **un secteur Uia**, à vocation artisanale et industrielle. Ce dernier est affecté d'un indice Z1 signifiant son appartenance à la zone de protection rapprochée liée à un risque technologique et Z2 la zone de protection éloignée.
- **un secteur Uic** à vocation commerciale

La zone Ui est partiellement incluse dans le périmètre des zones inondables repérées par le PPRI de l'Ozon. Les dispositions de ce PPRI s'appliquent dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement.

Elle est également partiellement incluse dans le PPRNi Vallée du Rhône aval, approuvé le 27 Mars 2017.

Dans les zones urbaines, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 13 décembre 2007 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 21 Avril 2011

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UI, sauf stipulations contraires.

Article UI1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) **les constructions neuves** quel qu'en soit l'usage dans le secteur Uib
- b) **les constructions neuves à usage:**
 - agricole,
 - de piscine
 - de commerces s'ils ne respectent pas les conditions énumérés à l'article 2,
 - d'habitation si elles ne respectent les conditions énumérées à l'article 2
- c) **le camping et le stationnement des caravanes** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs
- d) **les autres occupations et utilisations du sol** suivantes:
 - les parcs d'attraction * ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes *
 - les aires de jeux et de sport*
- e) l'ouverture de **carrières**

Article UI2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions:

Sous réserve d'être situé dans l'ensemble de la zone Ui

- a) **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone;
- b) **les constructions et installations** nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages de la CNR
- c) **les affouillements et exhaussements de sol ***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et ne portant pas atteinte au caractère des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et ne gênant pas l'écoulement des eaux.

Sous réserve d'être situé dans l'ensemble de la zone Ui à l'exception du secteur Uib

- d) **les constructions neuves** à usage:
 - d'habitation si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que l'habitation soit intégrée à la construction à usage d'activités économique, dans la limite de 80 m² de surface de plancher* et sous réserve de ne pas représenter plus de 30% de la surface de plancher* totale de la construction à usage d'activité économique,
- e) **l'aménagement * et l'extension* des constructions existantes** à usage d'habitation sous réserve que la surface de plancher* après travaux ne dépasse pas 80 m² et sous réserve de ne pas représenter plus de 30% de la surface de plancher* totale de la construction à usage d'activité économique.
- f) **Les constructions et installations nécessaires** aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone
- g) **les annexes*** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et d'une annexe* par tènement ;

Sous réserve d'être situé dans le secteur Uia

- h) **les commerces**, s'ils sont liés à une activité de production et à condition que leur surface de plancher* ne dépasse pas 40% de la surface de plancher* affectée à l'activité et dans la limite de 150m² de surface de plancher;

Sous réserve d'être situé dans le secteur Uib

- i) **l'aménagement des constructions existantes pour un usage :**
- d'habitation si il est destiné à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que l'habitation soit intégrée à la construction à usage d'activité économique, dans la limite de 80 m² de surface de plancher* et sous réserve de ne pas représenter plus de 30% de la surface de plancher totale de la construction à usage d'activité économique.

Sous réserve d'être situé dans le secteur Uic

- j) **les commerces**, dans la limite de 3000 m² de surface de plancher*;

Article UI 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès*

Les dispositions qui suivent ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation ou de sécurité.

- a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
 - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
 - le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
 - **les conditions permettant l'entrée et la sortie** des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) **Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie* :

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R 111-4 du code de l'Urbanisme.

- a) **Les voies publiques ou privées**, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons**, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

- b) **Les voies en impasse*** d'une largeur minimum de 5 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article UI 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau potable:

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux usées

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, **le raccordement à ce réseau est obligatoire**. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome.

L'élimination de l'effluent épuré doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées dans l'étude technique reportée dans l'annexe sanitaire.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées in situ dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. En cas d'impossibilité avérée et dûment démontrée, elles seront rejetées au réseau séparatif s'il existe. Le débit de fuite sera de 6L/ha/s.

Eaux non domestiques (eaux industrielles)

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

NOTA : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Article UI 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UI 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriel, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriel dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Règle d'implantation générale

Dans le secteur Uic

Le long des voies, les constructions **doivent s'implanter avec un retrait minimum de 2m** par rapport à l'alignement*.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* **pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre**.

Dans la zone Ui (à l'exception du secteur Uic)

Le long des voies, les constructions **doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres** par rapport à l'alignement*

Article UI 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions en tout point du bâtiment par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Règle d'implantation

La **construction en limite est autorisée** à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone UI avec une autre zone.

Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, **la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 2 mètres.**

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*,

Article UI 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UI 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article UI 10

Hauteur maximum des constructions

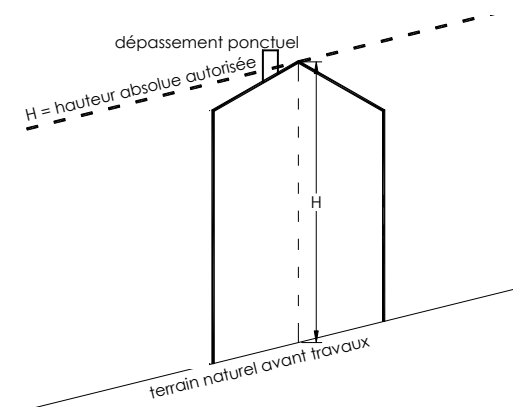
La hauteur* maximale des constructions est **fixée à 18 m.**

La hauteur* maximale des constructions est **fixée à 12 m** dans les secteurs Uia, Uic et Uib.

La hauteur maximale des annexes est fixée à **4 mètres.**

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*
- aux constructions à usage d'équipement collectif*



Article UI 11

Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

11-1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

L'harmonie doit être recherchée à l'échelle de la zone pour l'implantation, la conception et l'aspect des constructions.

L'orientation et la conception des constructions tiendront compte de la nécessité d'implanter une façade principale sur rue pour participer à son animation (entrée principale, porche, baie vitrée, etc...).

Les mouvements de sols (déblais, remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

11-2 Aspect général des bâtiments et autres éléments

11-2-1- Conditions générales

Les superstructures, les plantations et les parties libres de chaque parcelle doivent être aménagées et entretenues de telle sorte que l'aspect et la tenue de la zone n'en soit pas altérée.

11-2-2 – La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en témoignant d'une recherche architecturale. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

11-2-3 - Façades

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées avec autant de soin que la façade principale et en harmonie avec elle.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...).

Les bardages d'un aspect brillant sont interdits.

11-2-4 Les matériaux

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, ...).

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

11-2-5 Toitures

Dans le cas d'une toiture à un pan, la pente sera limitée à 20% maximum. Les toitures terrasses sont autorisées.

Tous les éléments techniques (climatisation, panneaux..) sur les toitures devront être masqués pour qu'ils soient le moins visible possible, surtout depuis le domaine public.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les couleurs claires et vives sont interdites.

11-2-6 Les clôtures

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

Les clôtures doivent être constituées par des haies vives composées avec des espèces locales pouvant être éventuellement doublées par un grillage ou un treillis soudé n'excédant pas 2,00m.

Cette disposition s'applique aux clôtures séparatifs des terrains comme à celle édifiées en bordure des voies.

Toutefois, des clôtures de nature et de hauteur différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité liées à l'activité autorisée dans la zone. Dans ce cas, une intégration de la clôture dans son environnement et en harmonie avec les clôtures existantes sera recherchée.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec les clôtures environnantes.

Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives :

- les associations de matériaux hétéroclites,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

11-2-7 Les éléments techniques

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Article UI 12

Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les normes minima suivantes sont notamment exigées :

Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôt

1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher*.

Pour les constructions à usage de commerce de bureau,

1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher*.

Pour les constructions à usage d'habitation,

2 aires de stationnement par logement.

Article UI 13

Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- **La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations** (espaces verts et arbres), de préférence indigène **dans la proportion d'au moins 10 %** de la surface du terrain.
- **La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée.** De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération.

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs voies), ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

Article UI 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

ZONE UL

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine aménagée pour les activités de loisirs et de sport

Dans les zones urbaines, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 13 décembre 2007 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

La zone UL est partiellement incluse dans le périmètre des zones inondables repérées par le PPRI de l'Ozon. Les dispositions de ce PPRI s'appliquent dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipale du 21 avril 2011

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UL, sauf stipulations contraires.

Article UL 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

a) les constructions neuves et travaux sur constructions à usage:

- agricole,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôt*
- de bureau,
- de commerce,
- hôtelier

b) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les dépôts de véhicules, *
- les garages collectifs de caravanes *.

c) l'ouverture de carrières

Article UL 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

a) les constructions et travaux sur constructions à usage :

- d'habitation, si elles sont destinées à loger ou abriter des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone et dans la limite de 80 m² de surface de plancher* ;

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec l'activité de loisir, de sport et culturel

c) les ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;

d) les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Article UL 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès :

a) L'accès* des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...)
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)

- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b)** Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie :

- c)** Les voies* publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.
- d)** Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article UL 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Eaux pluviales

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir. Le débit de fuite sera de 6L/ha/s.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif. Il est rappelé pour information qu'il est nécessaire de mettre hors d'usage l'assainissement individuel dès la mise en service du raccordement.

Article UL 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UL 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

6.2 Règle d'implantation générale

Le long des voies, les constructions **doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m** par rapport à l'alignement*.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* **pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre**.

Article UL 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions en tout point du bâtiment par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7-2 Règle d'implantation

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de **5 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article UL 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UL 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article UL 10

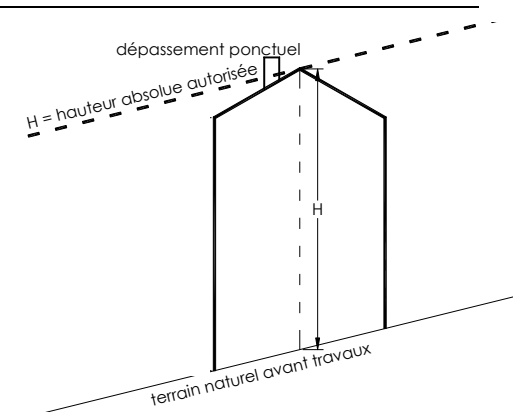
Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions **est fixée à 12m**

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services public ou d'intérêt collectif*



Article UL 11

Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6 du présent document

Article UL 12

Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics.

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

Pour les constructions à usage de loisirs et de sport : 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m² de surface de plancher* réservé à cet usage.

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les équipements recevant du public. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher* affectée à l'équipement.

Article UL 13

Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur ;
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

En cas de retrait* des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 6 du présent règlement, cet espace de retrait* doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal cohérent et en harmonie avec le paysage.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres), de préférence indigène dans la proportion **d'au moins 30 %** de la surface du terrain.
- Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations. Il sera exigé un arbre pour 3 places de stationnement réparti de façon homogène.
- La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Article UL 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non règlementé.

Titre 3. Dispositions applicables aux zones A Urbaniser dites "zones AU"

ZONE AUa

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

Cette zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante urbanisable à court ou moyen terme. L'urbanisation du secteur est admise au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et à la réadaptation des voies existantes nécessaires à son aménagement.

La desserte et l'aménagement de ces secteurs doivent s'organiser à partir des indications de voirie des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».

Dans les zones à urbaniser, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 13 décembre 2007 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUa sauf stipulations contraires.

Article AUa 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) les constructions neuves à usage :
 - industriel,
 - d'entrepôt
 - artisanal,
 - agricole,
 - hôtelier
 - de commerce
- b) le camping et le stationnement des caravanes * hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs*.
- c) les autres occupations et utilisations du sol suivantes:
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*
 - les garages collectifs de caravanes*,
- d) l'ouverture de carrières*

Article AUa 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions

- a) **Les constructions à usage d'habitation** à condition que 20% minimum de la surface de plancher* soit affectée à du logement social.
- b) **Les travaux suivants** concernant les constructions existantes, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60m² :
 - l'aménagement* et l'extension* des constructions en vue de l'habitation sous réserve qu'après les travaux, la surface de plancher* n'excède pas 250 m²,
- c) **Les constructions à usage d'annexe** (sauf piscines), dans la limite de 40m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement.
- d) **Les piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone.
- e) **les affouillements et exhaussements de sol***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- f) **Les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.

Article AUa 3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Accès*

Les dispositions qui suivent ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation ou de sécurité.

- a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
 - la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
 - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
 - le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
 - les **conditions permettant l'entrée et la sortie** des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) Le **nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie*

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article AUa 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui requiert une alimentation en eau potable doit être **raccordée** au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau sera réalisée dans le respect des dispositions du code de la santé publique.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir. Le débit de fuite sera de 6L/ha/s.

Article AUa 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article AUa 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Règle d'implantation

Les constructions s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 2 mètres

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement* soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, surélévations, extensions et reconstructions* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimum de 2m de l'alignement. Ce retrait est compté à partir du bassin.

Article AUa 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions en tout point du bâtiment par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Règle d'implantation

Les constructions peuvent s'implanter soit sur une limite séparative, soit en retrait.

Dans le cas d'un retrait, la distance minimum de tout point de la construction à la limite séparative ne peut être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit en limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, surélévations, extensions et reconstructions* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimum de 2m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.

Article AUa 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non réglementé

Article AUa 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article AUa 10

Hauteur maximum des constructions

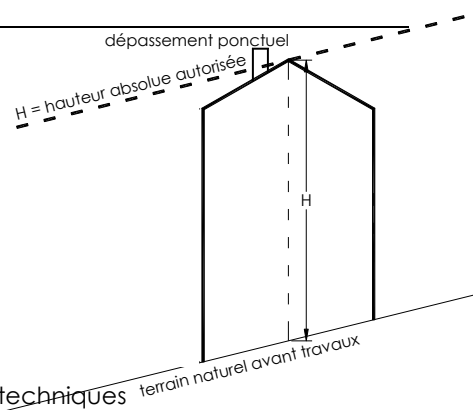
La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures sont exclus.

La hauteur est limitée **à 10 mètres**.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif



Article AUa 11

Aspect extérieur des constructions

Se reporter au titre 6 du présent document.

Article AUa 12

Stationnement des véhicules

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Règle relative au stationnement véhicules

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement.

Pour les constructions à usage de bureau :

- 1place pour 30 m2 de surface de plancher*.

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, de bureaux et d'équipements recevant du public. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher* affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.

Article AUa 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- a) Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :
 - de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
 - de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
 - **de la composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
 - **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement
- b) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- c) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) **dans la proportion d'au moins 30 %**.
- d) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.

Article AUa 14

Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Titre 4. Dispositions applicables aux zones agricoles dites "zones A"

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Dans les zones urbaines, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 13 décembre 2007 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

La zone A est concernée par le passage d'une canalisation de transport gaz (cf article 9 des dispositions générales)

Cette zone est par ailleurs concernée par des risques géologiques.(cf article 5 des dispositions générales).

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipale du 21 Avril 2011

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A sauf stipulations contraires.

Article A 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- a) Toute construction **neuve dans les secteurs repérés par des croix noires** sur le document graphique
- b) Les occupations et utilisations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article A2

Article A 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions:

- a) **les constructions neuves** et travaux sur constructions à usage:
 - agricole lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles*
 - d'habitation lorsqu'elles sont liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles existantes et dans la limite de 200 m² de surface de plancher*
 - d'annexes* lorsqu'elles sont liées aux habitations et à l'activité des agriculteurs, et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement
 - les piscines (y compris couvertes) lorsqu'elles sont liées aux habitations des agriculteurs, dans la limite d'une piscine par tènement

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate, en continuité ou en contiguïté du bâti existant. Toute construction à usage d'habitation devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combiné ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières, la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 mètres. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

- b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m²:
 - o **la réfection et l'adaptation** des constructions existantes dans la limite de 200 m² de surface de plancher *après travaux.
 - o **Les extensions de constructions** existantes dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et de 30% de la surface de plancher existante, et dans la limite de **200 m²** de surface de plancher* après travaux,
 - o **les annexes*** dans la limite de 40 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement
 - o **les piscines** sous réserve de constituer un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite d'une piscine par tènement
- c) Les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone,

Article A 3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Accès*

Les dispositions qui suivent ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation ou de sécurité.

- a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
 - la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
 - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
 - le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
 - **les conditions permettant l'entrée et la sortie** des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) **Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie*

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent**, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article A 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau potable

Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, **le raccordement des constructions nécessitant l'emploi d'eau à ce réseau est obligatoire.**

En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur (notamment en ce qui concerne les exigences de la loi sur l'eau et de son article 10).

Assainissement

Eaux usées

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, **le raccordement à ce réseau est obligatoire.** L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau sera réalisée dans le respect des dispositions du code de la santé publique.

En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement individuel. L'élimination de l'effluent épuré doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées dans l'étude technique reportée dans l'annexe sanitaire.

Dans les secteurs concernés par des croix bleues sur le document graphique, il est interdit d'infiltrer l'eau en contexte de pente.

En l'absence du réseau public d'égout, on s'orientera vers des filtres à sables drainés verticaux. Le rejet des eaux usées après traitement sera interdit dans les pentes, ce qui impose de conduire ces eaux jusqu'à un exutoire susceptible de les recevoir (ruisseau en eau permanente, fossé, talweg...)

Eaux pluviales

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir. Le débit de fuite sera de 6L/ha/s.

Dans les secteurs repérés par des croix bleues sur le document graphique, toute infiltration d'eau est interdite en contexte de pente. Les eaux pluviales seront gérées par des dispositifs de rétention adaptés au projet (citerne, bassin...) avec rejet limité au réseau ou au milieu naturel. Il y a lieu de prévoir une bonne gestion des eaux de ruissellement et de surface (cunettes, fossés, forme de pente) écartant les eaux des habitations et des zones de fortes pentes

NOTA : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Article A 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article A 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Règles d'implantation

Les façades sur voie des constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement* soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- pour les aménagements*, surélévations, extensions et reconstructions* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*

Article A 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions en tout point du bâtiment par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Règle d'implantation

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à **5m**.

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

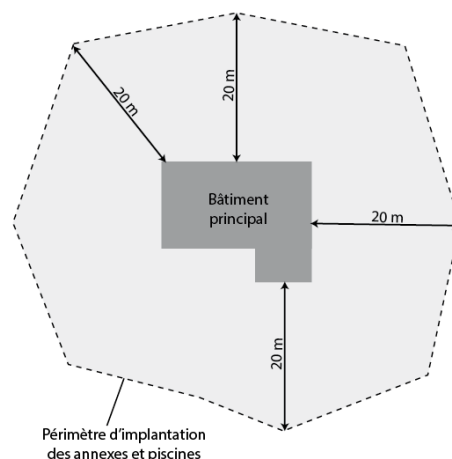
- les aménagements*, surélévations, extensions et reconstructions* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*

Article A 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant.

Les constructions à usages d'annexes et de piscines devront s'implanter dans un périmètre de 20 mètres par rapport au bâtiment principal (distance mesurée en tout point de la construction).



Article A 9

Emprise au sol

Non réglementé

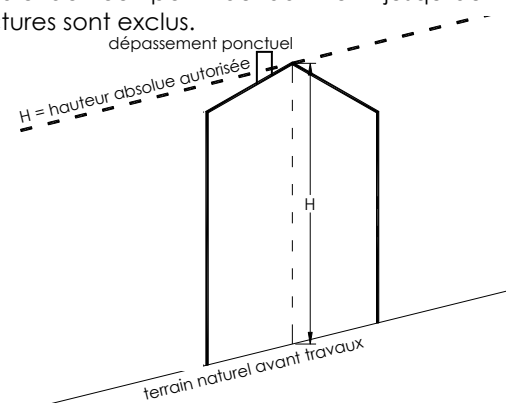
Article A 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur maximale est fixée à:

- **12 m pour les bâtiments d'activité agricole,**
- **8 m pour les constructions à usage d'habitation,**
- **4 m pour les annexes.**



Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 11

Aspect extérieur des constructions

Se reporter au titre 6 du présent document.

Article A 12

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, **doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement** publics.

Article A 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
- de la **composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
- de la **situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.

Article A 14

Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

Titre 5. Dispositions applicables aux zones naturelles dites "zones N"

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle et forestière à protéger en raison :

- **soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;**
- **soit de l'existence d'une exploitation forestière ;**
- **soit de leur caractère d'espaces naturels.**

La zone se subdivise en plusieurs secteurs correspondant à un règlement particulier :

- **le secteur Neh** à préserver au regard de la valeur environnementale, hydraulique, et paysagère,
- **Le secteur NI** destiné aux activités de loisir et de sport

La zone N est partiellement incluse dans le périmètre des zones inondables repérées par le PPRI de l'Ozon. Les dispositions de ce PPRI s'appliquent dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement.

Elle est également partiellement incluse dans le PPRNi Rhône Aval approuvé en date du 27 Mars 2017.

Cette zone est par ailleurs concernée par des risques géologiques.(cf article 5 des dispositions générales).

Dans la zone N, l'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 13 décembre 2007 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipale du 21 Avril 2011.

Article N 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) **Toutes constructions neuves** dans **les secteurs repérés par des croix rouges et noires** sur le document graphique
- b) Les **constructions** à usage:
 - agricole,
 - d'habitat,
 - de bureaux,
 - d'entrepôt*,
 - artisanal,
 - industriel,
 - hôtelier,
 - de commerce,
- c) **Les constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans les secteurs Neh à l'exception de celles visées à l'article 2
- d) Le **camping et le stationnement des caravanes*** hors des terrains aménagés.
- e) **L'aménagement de terrains** pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*,
- f) **Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les parcs d'attractions* ouverts au public,
 - les aires de jeux et de sports* ouvertes au public, dans les secteurs Neh et Nn,
 - les aires de stationnement* ouvertes au public, dans le secteur Neh.
- g) Les occupations et utilisations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article 2

Article N 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone N

- a) **Les travaux d'entretien** sur les constructions existantes dans le secteur repéré par des croix rouges sur le document graphique
- b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m² :
 - o **la réfection et l'adaptation** des constructions existantes dans la limite de 200 m² de surface de plancher *après travaux.
 - o **Les extensions de constructions** existantes dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et de 30% de la surface de plancher* existante et dans la limite de 200 m² de surface de plancher* après travaux
 - o **les annexes*** dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement
 - o **les piscines** sous réserve de constituer un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite d'une piscine par tènement
- c) **Les ouvrages techniques*** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.

- d) Les **affouillements et exhaussements de sol*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

Sous réserve d'être situés dans le secteur NL

- e) Les **constructions et installations** nécessaires au service public ou d'intérêt collectif* à condition d'être liées à des usages de loisirs et de sport.

Sous réserve d'être situés dans la zone Neh

- f) Les **constructions et installations** nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement **à** condition d'être nécessaires à des ouvrages de la CNR,

Article N 3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Accès*

Les dispositions qui suivent ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation ou de sécurité.

- a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
 - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
 - le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
 - les **conditions permettant l'entrée et la sortie** des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- a) Le **nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie*

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent**, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article N 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau potable

Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, le **raccordement des constructions nécessitant l'emploi d'eau à ce réseau est obligatoire.**

Assainissement

Eaux usées

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, **le raccordement à ce réseau est obligatoire**. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau sera réalisée dans le respect des dispositions du code de la santé publique.

En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement individuel.

L'élimination de l'effluent épuré doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées dans l'étude technique reportée dans l'annexe sanitaire.

Dans les secteurs concernés par des croix bleues sur le document graphique, il est interdit d'infiltrer l'eau en contexte de pente.

En l'absence du réseau public d'égout, on s'orientera vers des filtres à sables drainés verticaux. Le rejet des eaux usées après traitement sera interdit dans les pentes, ce qui impose de conduire ces eaux jusqu'à un exutoire susceptible de les recevoir (ruisseau en eau permanente, fossé, talweg...)

Eaux pluviales

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbées en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir. Le débit de fuite sera de 6L/ha/s.

Dans les secteurs repérés par des croix bleues sur le document graphique, toute infiltration d'eau est interdite en contexte de pente. Les eaux pluviales seront gérées par des dispositifs de rétention adaptés au projet (citerne, bassin...) avec rejet limité au réseau ou au milieu naturel. Il y a lieu de prévoir une bonne gestion des eaux de ruissellement et de surface (cunettes, fossés, forme de pente) écartant les eaux des habitations et des zones de fortes pentes

NOTA : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Article N 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article N 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Règles d'implantation

Les façades sur voie des constructions s'implanteront avec un retrait minimum **de 5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement* soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- pour les aménagements*, surélévations et reconstructions* de bâtiments existants
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*

Article N 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions en tout point du bâtiment par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6. Le retrait est la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Règle d'implantation

Les constructions s'implanteront soit **en limite séparative**, soit avec un **retrait minimum de 5 m**,

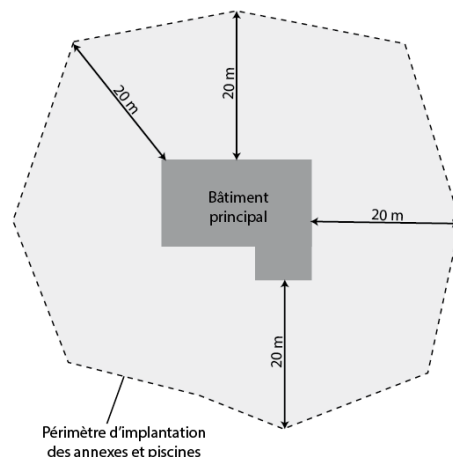
Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit en limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, extensions et reconstructions* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*

Article N 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usages d'annexes et de piscines devront s'implanter dans un périmètre de 20 mètres par rapport au bâtiment principal (distance mesurée en tout point de la construction).



Article N 9

Emprise au sol

Dans le secteur NL, l'emprise au sol est limitée à 2% de la surface totale du tènement

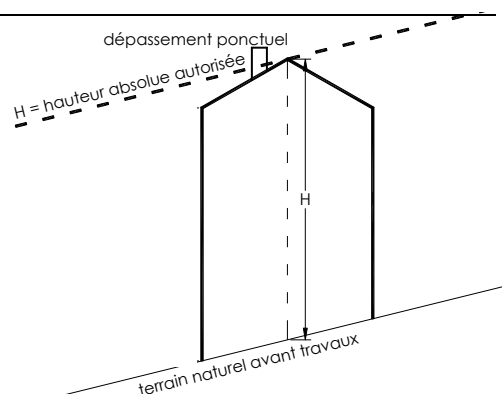
Article N 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur maximale est fixée à 8 m ou à la hauteur de la construction existante en cas d'extension.

La hauteur des annexes est limitée à 4 m



Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 11

Aspect extérieur des constructions

Se reporter au titre 6 du présent document.

Article N 12

Stationnement des véhicules

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Il est demandé 1 place de stationnement pour toute extension supérieure à 80 m² de surface de plancher*.

Pour les autres constructions :

- Le nombre de stationnements devra être adaptés aux besoins générés par l'activité.

Article N 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
- **de la composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
- **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.

Article N 14

Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Titre 6. Article 11 - Aspect extérieur des constructions

Pour toutes les zones sauf Ui

Généralités

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

- **L'insertion de la construction** dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type **régional affirmé étranger** à la région sont interdites.
- **Doivent être recouverts d'un enduit**, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc.

Abords des constructions

Mouvements de sol

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

- Dans le cas d'un terrain en pente, **l'équilibre déblais/remblais devra être recherché**
- Les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement sont préférables aux talus dans les terrains pentus. Le mur de soutènement sera limité à une hauteur de 1,20m
- **La pente des talus** ne devra pas excéder 40% et ceux-ci devront être plantés.
- Dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce.
- Dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".
- La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser 1m mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages).

Dans les secteurs repérés par des croix bleues sur le document graphique:

- les amplitudes de mouvement de terre sont limitées à 3 mètres en déblais et 2 mètres en remblais,
- les pentes des talus sont limitées à 3 Horizontal pour 2 Vertical

Si ces pentes et amplitudes sont jugées insuffisantes, il y a lieu de prévoir des dispositifs de soutènement.

Clôtures

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant aux choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Au centre du village, en particulier, la clôture permet, lorsque le bâti n'est pas continu, d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement.

Les clôtures doivent être de conception simple.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

Les **clôtures sur rue** et sur **limite séparative** pourront être constituées :

- soit d'une **haie vive éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale **d' 1,80 m**,
- **soit d'un mur bahut de 0,60 m** (sur voie) surmonté d'un **dispositif à claire-voie** de conception simple pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80 m. Dans le cas où le sol du terrain concerné est à plus de 0,60 m en contre-haut de la voie, la hauteur du mur bahut pourra être supérieure sans toutefois excéder 1,20m.
- Dans la zone U, les clôtures peuvent être réalisées en maçonnerie pleine enduite dans les tonalités ocre foncé, pisé. Elles seront recouvertes avec des couvertines. La hauteur n'excédera pas 1,80 m

Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives

- les associations de matériaux hétéroclites,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

Aspect des constructions

Toitures:

Constructions à usage d'habitation

Les toitures terrasses sont autorisées.

Si la couverture est en tuile de terre cuite rouge nuancé ou en matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles:

- **Les toitures pourront avoir deux, trois ou quatre pans par volume avec une pente comprise entre 30% et 40%** dans le sens convexe, et un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- **Les toitures à une pente** sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante ou pour les constructions à usage d'annexe.

Constructions à usage d'activité

Des pentes inférieures à 30% sont autorisées. Les toitures pourront recevoir des couvertures différentes à condition de ne présenter aucune qualité de brillance.

Toutes constructions

- **Les ouvertures non intégrées à la pente du toit** sont interdites.
- **Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux** situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Façades :

- La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle du secteur, les éléments de modénature des constructions avoisinantes.
- **Les gaines de cheminée** en saillie, qui sont en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

- La multiplicité des formes d'ouvertures sont proscrites.
- Les ferronneries seront simples (sans ventre ni croisillon), les linteaux droits (pas d'arcades) et les piliers sobres (pas de colonnes ni de chapiteau).
- Les balcons et terrasses seront parallèles à la façade
- Les vérandas sont interdites en extension sur la façade principale (sur rue)

Energies renouvelables

Les **équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier :

- ▶ **En toiture**, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.
- ▶ **En façade**, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures,
- ▶ **Au sol**, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

Titre 7. Définitions

Accès

L'accès est la partie de limite de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Adaptation

Voir aménagement.

Affouillements et exhaussements de sol

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis, les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration préalable si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 100 m² (R.421-23 (f) du code de l'urbanisme), ou à permis d'aménager si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 2 hectares (R.421-19(k) du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les affouillements et exhaussements de sol d'une hauteur au moins égale à 2 mètres et d'une surface au moins égale à 100 m² sont soumis à permis d'aménager quel que soit leur importance (R 421-20 du code de l'urbanisme).

Aires de stationnement ouvertes au public

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à déclaration préalable lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de 10 à 49 emplacements (R421-23 (e) du code de l'urbanisme), ou à permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 emplacements (R.421-19 (j) du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à permis d'aménager quelle que soit leur importance (R421-20 du code de l'urbanisme).

Aires de jeux et de sports ouvertes au public

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports sont soumis à permis d'aménager si leur superficie est supérieure à 2 hectares (R.421-19(h) du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports sont soumis à permis d'aménager quelle que soit leur importance (R.421-20 du code de l'urbanisme).

Alignement

Limite entre les fonds privés et le domaine public. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

Aménagement

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, ...).

Association foncière urbaine (A.F.U.)

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

Baie

Ouverture dans un mur ou une charpente.

Caravane

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

Carrière

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

Changement de destination

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, placée sur tout ou partie d'un terrain pour en fixer les limites.

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée

Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Rapport entre la surface de plancher et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

Constructions à usage d'activité économique

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux ou de services,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts commerciaux,
- de stationnement,
- agricole,

et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes, d'équipement collectif, ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

Constructions à usage artisanal

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc.) ainsi que des constructions privées de même nature qui sont d'intérêt général.

Constructions à usage de stationnement

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

Dépôts de véhicules

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est défini par l'article R420-1 du code de l'urbanisme.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Exploitation agricole

L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit : surface minimum d'installation x nombre d'associés.

Sont réputés agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (...). Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Garages collectifs de caravanes

Voir dépôts de véhicules.

Habitations légères de loisirs

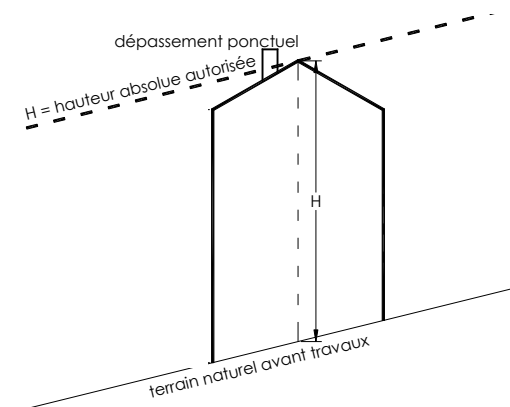
Constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R* 111-32 du Code de l'Urbanisme.

Hauteur

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus

En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.



Impasse

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

Opérations d'aménagement ou de construction

Dans le cas des zones AU ouvertes à l'urbanisation, il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis groupés ou de zones d'aménagement concerté.

Elles recouvrent aussi les opérations telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des associations foncières urbaines.

Oriel

Un oriel est une avancée en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édictés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

Parcs d'attractions Art. R 442 du Code de l'Urbanisme

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ces installations sont soumises à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R 442-2 du code de l'urbanisme).

Reconstruction d'un bâtiment

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre et dès lors que ces bâtiments avaient été régulièrement édictés.

Réfection

Action de remettre en état, de réparer, de remettre à neuf.

Retrait des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toitures, balcons et oriel, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriel dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les débords, notamment les débords de toiture, même inférieurs à 0,40 m, **ne sont pas autorisés au-delà de la limite séparative**.

Stationnement de caravanes

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par les articles R.111-37 et R.111-40 du Code de l'Urbanisme.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain*, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain* aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains* où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Surface de plancher

La surface de plancher s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

Surface minimum d'installation

La définition de la surface minimum d'installation (SMI) dans le département du Rhône est fixée par l'arrêté ministériel n°2000-5092 du 10/11/2000.

La surface minimum d'installation en polyculture élevage est fixée par l'arrêté n°2000-5092 du 10 Novembre concernant le schéma directeur départemental des structures agricoles du Rhône :

- 16 ha pour les communes ou parties de communes classées en zone de montagne dans les cantons de l'Arbresle, Mornant, Saint Laurent de Chamousset, Saint Symphorien-sur-Coise, Vaugneray (secteurs des Monts du Lyonnais),
- 18 ha pour le reste du département.

Terrain

Unité foncière d'un seul tenant, quelqu'en soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable, avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé - (article R 443-7 du code de l'urbanisme).

Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.