Commune du Rhône - 69

TERNAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

3 – LE REGLEMENT

Révision prescrite le : **Arrêtée le :** **Approuvée le :**	12 Avril 2010 26 Juin 2012 11 Juin 2013
Modification n°1 approuvée le :	17 Mai 2016
Modification n°2 approuvée le :	**27 Septembre 2021**

atelier de l'a.R.u.e.

Sommaire

Notice d'utilisation ……. 3

Titre 1 – Dispositions générales…….. 5

Titre 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines dites « zones U »…….. 15
Zone Ua ……. 16
Zones Ub et Uba…… 25
Zones Ue et Uec…… 34
Zones Uh et Uhx…….. 39
Zones Ux, Ux 1, Ux 2, Ux 3 et Ux 4…….. 46

Titre 3 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser dites « zones AU »….. 52
Zones AU, AUb, AUe et AUx…….. 55

Titre 4 – Dispositions applicables aux zones agricoles dites « zones A »…….. 61
Zone A …… 62

Titre 5 – Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières dites « zones N »…….. 67
Zones N, Nh, NL et Ni ……. 68

Titre 6– Aspect extérieur des constructions – Aménagement de leurs abords Prescriptions de protection…….. 74
Article 11 commun à l'ensemble des zones…….. 75

Titre 7 – Définitions……. **81**

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme fixe (notamment) les règles générales d'utilisation des sols. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.
Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- Les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique les caractéristiques des grandes divisions par zones.
Les titres 2, 3, 4 et 5 déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines et les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un tènement, il faut :

1 - Repérer le tènement sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres Ua, Ub, Uba, Ue, Uh, Uhx, Ux, AU, AUb, AUb1, AUb2, AUe, AUx, A, N, NL et Ni.

2 - Rechercher dans le règlement les dispositions relatives :

- " Ua pour Ua
- " Ub pour Ub et Uba
- " Ue pour Ue et Uec
- " Uh pour Uh et Uhx
- " Ux pour Ux, Ux 1, Ux 2, Ux 3 et Ux 4
- " AU pour AU, AUb, AUb1, AUb2, AUe et AUx
- " A pour A
- " N pour N, Nh, NL et Ni

3 - Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un tènement est défini par les **seize articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres.**
Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.**

Il convient de rappeler que conformément à l'article R 123-9, le règlement peut comprendre tout ou partie des seize types de règles préconisés suivants:

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Article 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées
Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel
Article 5 : Caractéristiques des terrains
Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur maximum des constructions
Article 11 : Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords - prescriptions de protections
Article 12 : Réalisation d'aires de stationnement
Article 13 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
Article 14 : Coefficient d'occupation du sol
Article 15: Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.
Article 16: Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

4 - **Pour une bonne compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données en annexe.

5 - **Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un tènement et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :

- Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durable, pour comprendre le contexte général.

- Les documents graphiques qui, outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
  - Les espaces boisés classés (E.B.C),
  - Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risque naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou des risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
  - Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou de sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.
  - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
  - Les secteurs réservés pour des programmes de logements.
  - Etc....

- Les annexes qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
  - Les servitudes d'utilité publique.
  - Les risques géologiques
  - Le schéma général d'assainissement
  - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.
  - Les zones d'aménagement concerté (Z.A.C).
  - Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'immeuble a été approuvé.
  - Le périmètre des secteurs au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées.

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 **Ternay**.

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

1 - Les dispositions des articles du Code de l'Urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement.

2 - 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 aérodromes.

3 - 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.

4 - Les textes du livre V du Code du Patrimoine et le décret n°2004-490 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 à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant 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.123-5. - 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.123-6. - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"
Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Lorsque les voies publiques 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, « les orientations d'aménagement » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Art. *R.123-7. - 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.

En zone A peuvent seules être autorisées :
— les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
— les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

Art. *R.123-8. - 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 :

a) 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 ;
b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :
— les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
— les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. »

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,
    - d'équipement collectif,
    - de commerce,
    - industriel,
    - artisanal,
    - de bureau et de service,
    - d'entrepôt,
    - agricole,
    - de stationnement,
    - d'annexe,
    - de piscine et d'abri de piscine,
- les clôtures et les murs de soutènement
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- 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,
- 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 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des 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).

6 - 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.

7 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIES AUX CANALISATIONS DE GAZ

Les abords des canalisations gaz comportent des zones de danger significatif (40 mètres), de zone de danger graves (30 m) et de zone de danger très grave (15 m).
Le périmètre de danger significatif est reporté sur le plan de zonage PLU et l'annexe 6 : GRT Gaz présente les mesures spécifiques.
Pour information, il est rappelé que dans les secteurs concernés par le tracé de la canalisation, tout projet de travaux doit faire l'objet d'une demande de renseignement réglementaire (D.R) auprès de l'exploitant de l'ouvrage.

8 - ISOLATION PHONIQUE

Les constructions affectées par le bruit aux abords des infrastructures de transport terrestres bruyantes (A7, A46 Sud, A47, voies ferrées et RD312) sont soumises à des normes d'isolation phonique prévues par l'arrêté préfectoral n°2009-3522 du 02 juillet 2009.

Les zones affectées par le bruit sont reportées au document graphique du Plan Local d'Urbanisme.
A titre d'information, il conviendra de se référer à l'annexe 8 : Les nuisances sonores.

9 – PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES INONDATION

Le territoire de Ternay est concerné par un Plan de Prévention des Risque naturels Prévisibles Inondation (PPRI) approuvé par un arrêté préfectoral en date du 07 janvier 1999.
La prise en compte des risques d'inondation peut conduire à limiter la construction sur certains secteurs, voire même, à les rendre inconstructibles.

Le territoire communal est divisé en 3 zones :
- La zone Blanche, dans laquelle le risque d'inondation normalement prévisible est faible
- La zone Rouge : inondée pour les crues de référence,
- La zone Bleue : inondable pour les crues de référence

Le présent règlement intègre à minima ces prescriptions pour chaque zone du PLU.
Il conviendra de se référer à l'annexe 12 : PPRI Vallée du Rhône.

10 – ARCHEOLOGIE

Il est rappelé que les dispositions du livre 5 du Code du Patrimoine et le décret n° 2000-490 du 3 juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologique préventive, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal.

Les entités archéologiques connues sont portées à connaissance dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme.

11 – ALEAS GEOLOGIQUES

Conformément à l'étude réalisée par le BET HYDROGEOTECHNIQUE SUD-EST annexée (annexe 4 du PLU) et son complément, **des spécifications particulières s'imposent par secteur.**

Quatre types de secteurs ont été identifiés :
- Type 1 : zone rouge
- Type 2 : zone orange
- Type 3 : zone jaune
- Type 4 : zone verte

Sur chacun de ces types s'appliquent des prescriptions différentes :

Type 1 : Zone rouge. Ce sont des zones de pente supérieure à 15°, où le substratum n'est pas affleurant et/ou des traces d'instabilités récentes ou anciennes sont visibles.

Il s'agit du ***secteur 12 – Le Devès : fortes pentes à l'angle Sud-Ouest****.*

Contraintes de constructibilité dans le PLU:
Compte tenu des fortes pentes, et/ou de l'absence du substratum rocheux en surface, et/ou de venue d'eau, et de la morphologie localement irrégulière de ces zones, **les constructions sont interdites.**

Ce secteur est classé en zone « Non aedificandi », telle que mentionnée au plan de détail 4-1.

Type 2 : Zone orange. Ce sont des zones de pente supérieure à 10° et/ou, où le substratum n'est pas affleurant, mais sans trace d'instabilité.

Il s'agit des secteurs suivants :
Secteur 1 : Montrecul
Secteur 2 : Grandes Terres – bordure Ouest
Secteur 4 : Grand Clos
Secteur 5 : Grande Borne
Secteur 6 : Le Bourg- tiers Sud et pointe Est
Secteur 7 : Les Combes – partie centrale du secteur
Secteur 8 : Villeneuve
Secteur 9 : Les Sauvages
Secteur 10 : Complexe sportif
Secteur 11 : Les Pierres
Secteur 12 : Le Devès – hors zones de fortes pentes à l'angle Sud-Ouest
Secteur 13 : Morzes
Secteur 14 : Combe Jolie – pointe Nord
Secteur 15 : Flévieux
Secteur 16 : Gravignan – moitié Est et carrière
Secteur 17 : Grande Combe – carrière remblayée
Secteur 18 : Chassagne – moitié Ouest
Secteur 19 : Impasse de Sérézin – sud en totalité
Secteur 20 : Buyat Ouest – partie amont
Secteur 21 : Les Sauvagies – Est – en totalité

Contraintes de constructibilité dans le PLU:
Sur ces secteurs, **les terrassements, extensions, constructions nouvelles et/ou reconstructions sont autorisées.**

En matière de terrassement :
- Les amplitudes de mouvement de terre devront être limitées à 3m en déblais et 2m en remblais.
- Tout stockage de matériaux en crête de talus est interdit ;
- Les pentes de talus devront être limitées à 3 Horizontal pour 2 Vertical ;
- Si ces pentes et amplitudes sont jugées insuffisantes, il faudra prévoir des dispositifs de soutènement dimensionnés par une étude spécifique ;
- Les remblais éventuels devront être posés sur un horizon suffisamment porteur avec redans d'accrochage et base drainante.

En matière de drainage et de gestion des eaux usées et pluviales :

- Toute infiltration d'eau est interdite dans le contexte de pente ;
- Toutes les venues d'eau observées à l'ouverture des terrassements devront être captées (éperons ou masques drainants),
- Une bonne gestion des eaux de ruissellement et de surface devra être prévue (cunettes, fossés, formes de pente) afin d'écarter les eaux des habitations et des zones de fortes pentes ;
- Les habitations nouvelles devront être raccordées au réseau d'eaux usées ou devront opter pour des solutions transitoires (filtres à sables drainés verticaux) soumises à l'autorisation des services compétents. Le rejet des eaux usées après traitement reste problématique : il 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,…).
- Les eaux pluviales devront être gérées par des dispositifs de rétention adaptés au projet (citerne, bassin,…) avec un rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel (hors zone de forte pente).

Type 3 : Zone Jaune. Ce sont des zones de pente supérieure à 10° et/ou le substratum rocheux peut affleurer de manière sporadique ou être pressenti à profondeur faible (<2m) à moyenne (2 à 4 m).

Il s'agit des secteurs suivants :
Secteur 6 : Le Bourg – deux tiers Nord
Secteur 16 : Gravignan – pentes moyennes à la pointe Nord

Contraintes de constructibilité dans le PLU:
Sur ces secteurs**, les terrassements, extensions, constructions nouvelles et/ou reconstructions sont autorisées.**

Pour ce qui est des fondations, des piscines, des terrassements, du drainage et de la gestion des eaux pluviales et des eaux usées, les prescriptions données pour **les zones de type 2 devront** être respectées.

Type 4 : Zone verte. Ce sont des zones de pente inférieure à 10°.

Il s'agit des secteurs suivants :
Secteur 2 : Grandes Terres – hors bordure Ouest
Secteur 3 : Sarrasinières
Secteur 7 : Les Combes – pointe Nord et bordure Sud-Ouest
Secteur 14 : Combe Jolie – hors pointe Nord
Secteur 16 : Gravignan – bordure Ouest
Secteur 17 : Grande Combe – angle Sud-Est
Secteur 18 : Chassagne – moitié Est
Secteur 20 : Buyat Ouest – partie aval
Secteur 22 : ZAC de Chassagne – Sud-Est – en totalité

Contraintes de constructibilité dans le PLU:
Sur ces secteurs sont autorisés **les terrassements, extensions, constructions nouvelles et/ou reconstructions** sous réserve de respecter les règles de l'art et les règles DTU ;

12– DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le **Droit de Préemption Urbain** (DPU) est institué sur l'ensemble des zones U et AU du PLU, comme outil de maîtrise foncière et de gestion du développement de la commune.

13– PROTECTION DU PATRIMOINE CULTUREL

Les dispositions de l'article 1er du décret n°86-192 du 05 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensées dans le rapport de présentation.

14– SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE LIEE AU TRANSPORT D'ELECTRICITE (I4)

La commune est concernée par la servitude I4 relative à l'établissement de canalisations électriques:
Ligne 225 Kv : Givors – Moins – Vénissieux.
Dès lors que les travaux envisagés se situent dans une zone de 100 mètres de la ligne Haute tension, les travaux font l'objet d'une demande de renseignement réglementaire (DR) auprès d l'exploitant de l'ouvrage de transport. L'annexe 15 : Servitude RTE présente les mesures spécifiques.

15 – SERVITUDES DE PROTECTION DE LA ZONE DE CAPTAGE D'EAU POTABLE DE CHASSE-TERNAY

Trois périmètres de protection ont été instaurés par l'arrêté inter préfectoral des Préfets du Rhône et de l'Isère n°73-456 des 12 et 21 juin 1973, complété p ar l'arrêté préfectoral n°91-2587 du 29 octobre 1991.
A chaque périmètre correspond une servitude :

Périmètre de protection immédiate (P1) :
Ce tènement comprenant les puits de captage est aujourd'hui la propriété du Syndicat mixte d'Eau Potable « Rhône Sud ».
Sont seuls autorisés les travaux nécessaires à l'exploitation du champ de captage.

Périmètre de protection rapprochée (P2) :
Les servitudes sont les suivantes :
- Interdiction de rechercher et de capter les eaux souterraines ;
- Interdiction d'extraire les matériaux du sous-sol ;
- Interdiction de creuser des fossés ou des puits perdus, donc de rejeter quoi que ce soit dans le sous-sol ;
- Interdiction de construire des étables, des bergeries, et tout autre local habité par les animaux ;
- Interdiction de constituer des dépôts d'engrais organiques ou humains, des dépôts de produits chimiques, des dépôts d'immondices et d'ordures ;
- Toute construction à usage d'habitation sera soumise à l'approbation préalable de l'Hydrogéologue Agréé et du Conseil Départemental d'Hygiène et sera obligatoirement relié à l'égout ;
- Toute construction à usage industriel sera soumise à l'approbation de l'Hydrogéologue Agréé, du C.D.H., et de la D.R.I.R. qui jugeront de l'évacuation de ses eaux usées, de la protection générale (citerne d'hydrocarbure par exemple…) ;
- Toute nouvelle activité, toute modification d'activité ou tout changement de destination des bâtiments existants sera soumis à l'avis de l'Hydrogéologue Agréé et du C.D.H. »

Périmètre de protection éloignée (P3) :
Les servitudes sont les suivantes :
- L'extraction des matériaux du sous-sol, l'installation d'établissement relevant de la loi sur les établissements classés et les établissements soumis à simple déclaration seront soumis aux avis de l'Hydrogéologue Agréé et du C.D.H.
- Les dépôts d'ordures et d'immondices, ainsi que les rejets de produits toxiques ou nuisibles par leur concentration, aussi bien en profondeur qu'en surface, seront obligatoirement soumis aux avis de l'Hydrogéologue Agréé et du C.D.H.

- Tout projet de construction sans égout, tout captage d'eau souterraine seront obligatoirement soumis à l'avis de l'Hydrogéologue Agréé et du C.D.H.
- Obligation pour tous les établissements existants de prendre toutes précautions pour qu'en ca d'accident la nappe ne courre aucun risque. »

Les deux arrêtés susmentionnés sont en annexe 13 du PLU.

16– PRISE EN COMPTE DES ALEAS MINIERS

Le secteur de Chassagne est concerné par 4 secteurs associés à des **aléas d'effondrement localisés** de niveau significatif principalement lié aux ouvrages débouchant au jour.

Dans l'attente de l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques Miniers (P.P.R.M), la collectivité se réserve la possibilité d'appliquer les articles R.111 -2 ou 3 du code de l'urbanisme, sauf à démontrer par des études appropriées l'absence de risques résiduels.

Ces secteurs sont classés en zone « Non aedificandi », telle que mentionnée au plan de détail 4-1.

Les constructions y sont interdites.

17– PRISE EN COMPTE DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) autour de l'établissement NOVASEP-FINORGA à Chasse-sur-Rhône a été prescrit par arrêté interdépartemental di 15 Octobre 2013. Il concerne les communes de Chasse-sur-Rhône, Givors et Ternay (cf. annexe 9 du PLU).

L'aléa qui affecte partiellement la commune de Ternay est un aléa toxique de niveau faible.

18– INVENTAIRE DU PATRIMOINE NATUREL BATI PAYSAGER

En application de l'article L.123-1-5(7°) du Code d e l'Urbanisme, les éléments repérés au plan au plan de détail 4-1 et mentionnés dans l'annexe 1-1 font l'objet de servitudes visant à garantir leur intégrité ou pérennité. Ainsi :

- **Pour le patrimoine bâti identifié**, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement doivent être conçus de manière à contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou écologiques des constructions, de l'ordonnancement et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière.

- Des prescriptions particulières sont définies à l'article 11 visant une bonne prise en compte des ces éléments ;
  En outre, il est rappelé que les démolitions sont soumises au permis de démolir, conformément aux articles R.421-26 et suivants du Code de l'urbanisme.

- **Pour le patrimoine naturel identifié**, les constructions, extensions, aménagements de voirie localisés à proximité doivent être conçus pour valoriser ces éléments ou ensembles paysagers.
  Les haies et espaces végétalisés identifiés ne doivent pas être détruits. Toutefois, de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques.

Le cas échéant, toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise au régime des déclarations préalables visées à l'article L.123-1-5(7°) et aux articles R.421-17(d) et R.421-23(h) du Code de l'urbanisme.

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes:

- Une strate herbacée ou un sol perméable,
- Une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant pour l'exemple dans l'annexe 7 du PLU : Cahier d'accompagnement architectural, urbain et paysager.

En outre, il est rappelé que les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan.

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

Symboles particuliers :

**** : Termes définis au titre 7 du présent règlement.***

ZONE Ua

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine centrale, équipée, multifonctionnelle, immédiatement constructible et de forte densité où le bâti ancien est dominant et dans laquelle les constructions sont à édifier dans le respect de l'alignement des voies publiques et en ordre continu ou semi continu par rapport aux limites séparatives de propriété.

Elle comprend notamment:
- Le secteur historique du bourg : la Grande Rue, une partie de la montée Saint-Mayol, le carrefour Rue de Morze et Route neuve,…
- Le secteur d'extension du centre-bourg, correspondant à la rue de Villeneuve jusqu'à l'impasse de Villeneuve, le groupe scolaire « Les Pierres », l'impasse de l'école,…
- La Rue de Morze jusqu'à l'impasse L. Chaise.

Le renforcement de la centralité et des fonctions urbaines y est privilégié.

Les règles du PLU s'appliquent pour toute opération d'aménagement ou de construction (lotissement, permis de construction valant division …) à chaque terrain issu de la division, en application de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme.

Cette zone est concernée par des dispositions particulières telles que mentionnées au titre 1 - Dispositions générales :

- Une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5(16^{E}) du Code de l'urbanisme, pour favoriser une diversification de l'offre de logements (personnes âgées, jeunes ménages,…).
- Des servitudes (S1 à S4) au titre de l'article L.123-2(b) du Code de l'urbanisme,
- Une servitude de projet (Pr1), au titre de l'article L.123-2a) du Code de l'urbanisme.
- Des aléas géologiques de types 2 et 3.

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

RAPPELS

1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les travaux, installations et aménagements *, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

a) Les constructions à usage :
- agricole
- d'entrepôt *

b) Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes *.

c) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attractions * ouverts au public,
- les dépôts de véhicules *,
- les garages collectifs de caravanes *,
- les habitations légères de loisirs *,
- les carrières.

d) **Place de l'Eglise, montée des Pavés et sur la servitude de Projet (Pr1),** les changements de destination des rez-de-chaussée dédiés à l'ensemble des activités économiques (commerces, artisanats, bureaux…) sont interdits en habitation et garage, tels que mentionnés au plan de détail 4-2.

e) Sur la servitude Pr1, **les constructions, installations et travaux divers*,** extensions* d'une superficie supérieure à **20 m² de S.D.P.*,** pendant une durée de cinq ans à partir de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

f) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

ARTICLE Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

a) Les constructions à usage :
- D'habitation de plus de **300 m² de S.D.P.***, sous réserve d'affecter un minimum d'un tiers de la S.D.P.* du programme de logements à la réalisation de logements locatifs aidés (PLS, PLUS, PLAI) ; Le nombre de m² de la S.D.P*****. existante est pris en compte dans le calcul global de la S.D.P.***** à l'issue de l'opération**.** (La S.D.P.* calculée sera issue des logements situés à la fois sur le terrain objet de la demande, mais également sur le terrain d'origine issu d'une division foncière).
- D'habitation **de 3 logements ou plus**, sous réserve d'affecter un minimum d'un tiers du programme de logements à la réalisation de logements locatifs aidés (PLS, PLUS, PLAI) ; Le nombre de logements d'origines est pris en compte dans le calcul global du nombre de logements à l'issue de l'opération. (Les nombres de logements comptabilisés seront situés à la fois sur le terrain objet de la demande, mais également sur le terrain d'origine issu d'une division foncière).
- Dans le cas d'un aménagement ou d'un changement de destination en logement d'une surface de plus de **300 m² de S.D.P.***, un minimum d'un tiers de la S.D.P.* du programme de logements doit être affecté à la réalisation de logements locatifs aidés (PLS, PLUS, PLAI) ; Le nombre de m² de la S.D.P*****. existante est pris en compte dans le calcul global du nombre de logements à l'issue de l'opération.

(La S.D.P.* calculée sera issue des logements situés à la fois sur le terrain objet de la demande mais également sur le terrain d'origine issue d'une division foncière).

- Dans le cas d'un aménagement ou d'un changement de destination en logement **aboutissant au moins à 3 logements après travaux**, un minimum d'un tiers du programme de logements doit être affecté à la réalisation de logements locatifs aidés (PLS, PLUS, PLAI) ; Le nombre de logements d'origines est pris en compte dans le calcul global du nombre de logements à l'issue de l'opération. (Les nombres de logements comptabilisés seront situés à la fois sur le terrain objet de la demande, mais également sur le terrain d'origine issu d'une division foncière).
- D'habitation sur **les servitudes S1, S2 et S3** mentionnées au document graphique, à condition qu'un minimum de 40 % de la S.D.P.* du programme de logements soit affecté à la réalisation de logements locatifs aidés (PLS, PLUS, PLAI) et suivant un taux minimum de densité de **25 logements/hectare,** dès le premier logement créé.
- D'habitation sur **la servitude S4** mentionnée au document graphique, à condition qu'un minimum de **50 % de la S.D.P.*** du programme de logements soit affecté à la réalisation de logements locatifs aidés (PLS, PLUS, PLAI) et suivant un taux minimum de densité de **25 logements/hectare,** dès le premier logement créé.
- Artisanal ou industriel, dans la limite de 300 m² d'emprise au sol par tènement*.

b) L'aménagement* et l'extension* des constructions existantes dans les limites définies au paragraphe a) pour chaque catégorie de construction et sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination* contraire au statut de la zone.

c) La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de 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.

ARTICLE Ua 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

« Il est rappelé que, conformément au Code de l'Urbanisme, les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie ».

Accès :

Règles générales

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

a) Une opération doit 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 ;

- 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 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, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie :

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.

b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

c) L'emprise des plateformes des voies réservées à la desserte des opérations d'aménagement* (lotissements*, permis groupés* valant division, Z.A.C.*…) ne peuvent avoir une largeur inférieure à **5 mètres.**

ARTICLE Ua 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

L'imperméabilisation nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses,…) ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales de la parcelle ou du tènement*.

Des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit de fuite équivalent au débit naturel de **6l/s/hectare** de surface imperméabilisée. Suivant les contraintes du milieu récepteur, les critères de dimensionnement plus contraignants pourront être prescrits.

Ce débit de fuite est rejeté soit au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, soit au milieu naturel. Le rejet d'eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, caniveaux, ...) n'est pas accepté.

Le rejet vers un réseau d'assainissement est soumis à l'autorisation du gestionnaire.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques (d'origine industrielle, agricole …) au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

Eaux de piscine

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité, sous forme de convention de rejet.

Electricité et Téléphone [1] **:**

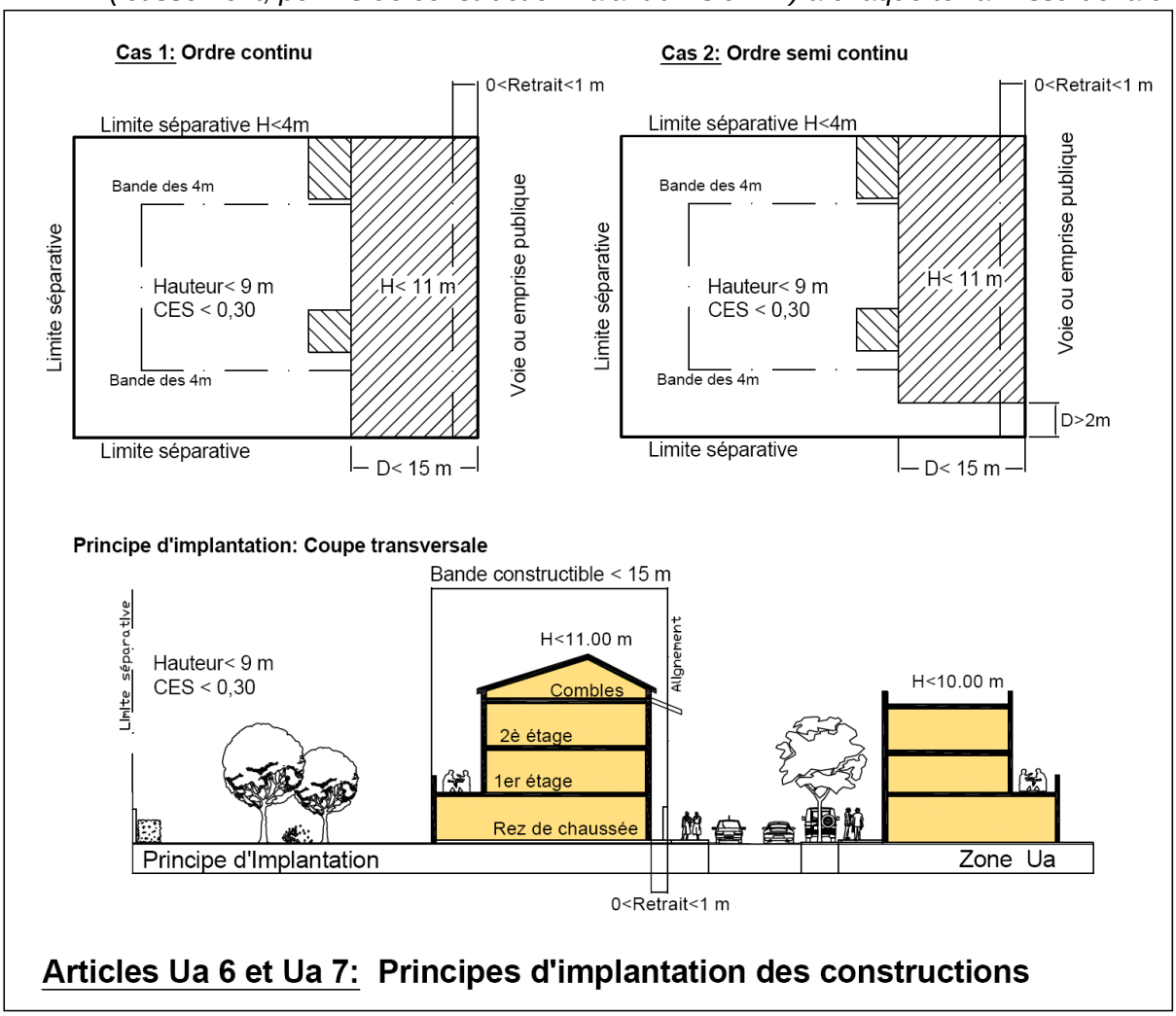
Ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel: Les règles du PLU s'appliquent pour toute opération d'aménagement ou de construction (lotissement, permis de construction valant division …) à chaque terrain issu de la division.



Articles Ua 6 et Ua 7: Principes d'implantation des constructions

1 Sous réserve de l'accord des Administrations concernées

Les constructions doivent être édifiées dans une bande d'implantation prioritaire d'une profondeur maximale de **15 mètres,** comptée à partir de l'alignement* actuel ou futur.

Les constructions sont à édifier avec un retrait **de 0 à 1 mètre** par rapport à l'alignement*.

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 mètre.

Au-delà de cette bande d'implantation prioritaire, sont autorisés :

- Les constructions à usage d'annexe*, de piscine ou d'abri de piscine * ;
- Les constructions, après achèvement de celles édifiées dans la bande d'implantation prioritaire (ou simultanément à leur réalisation), sous réserve que celle-ci soit construite au **2/3 au minimum** du linéaire donnant sur la voie ou l'emprise publique;
- Les extensions*.

Ces dispositions ne sont pas exigées :
- Pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel: Les règles du PLU s'appliquent pour toute opération d'aménagement ou de construction (lotissement, permis de construction valant division …) à chaque terrain issu de la division.

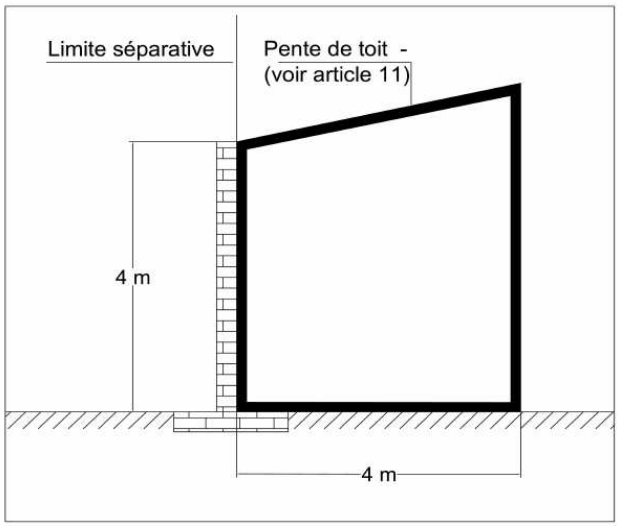
Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 mètre.

1) Dans la bande d'implantation prioritaire définie à l'article Ua 6 :
En limites séparatives latérales, les constructions doivent être édifiées :
- De manière continue, d'une limite séparative aboutissant aux voies à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies,
- De manière semi continue, à partir d'une seule limite séparative aboutissant aux voies. Dans ce cas, la distance entre la construction et la limite séparative qui ne lui est pas contigüe ne doit pas être inférieure à **2 mètres**.

Lorsque le tènement est bordé par plusieurs voies, la règle s'applique chaque fois que la construction s'implante dans la bande d'implantation prioritaire. Il n'y a pas d'obligation à ce que le projet s'implante sur toutes les limites sur voies simultanément.

2) Au-delà de la bande d'implantation prioritaire définie à l'article Ua 6 :
Les constructions sont autorisées, après achèvement de celles implantées dans la bande d'implantation prioritaire (ou simultanément à leur réalisation), selon les règles de calcul suivantes :

2a) Les constructions en limite séparative (latérale et en fond de tènement) sont autorisées dans les conditions suivantes :



Les constructions dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4 m sont autorisées.

Entre la limite séparative 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.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse 4 m sans dépasser la hauteur existante.

2b) <u>Les construction ne jouxtant pas la limite séparative</u> :
La distance de recul, 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 4 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées :
- Pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

<u>ARTICLE Ua 8</u> - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

<u>Rappel:</u> Les règles du PLU s'appliquent pour toute opération d'aménagement ou de construction (lotissement, permis de construction valant division …) à chaque terrain issu de la division.

Les constructions doivent avoir une longueur de façade de **30 mètres maximum**.
Au-delà, la distance entre les constructions ne peut être inférieure à **2 m ;**
Toutefois, des éléments de liaisons ouverts (escaliers, Auvent, porches, terrasses, …) y sont autorisés.

<u>ARTICLE Ua 9</u> – Emprise au Sol* des constructions

Au-delà de la bande d'implantation prioritaire définie à l'article Ua 6, le coefficient d'emprise au sol* est limité à **0,30**.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions comportant un usage commercial, d'équipement public ou d'intérêt collectif et les piscines.

ARTICLE Ua 10 - Hauteur maximale des constructions

1) La hauteur* des constructions devra s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent :
- Dans la bande d'implantation prioritaire définie à l'article Ua 6, la hauteur* des constructions est limitée à **11 mètres**, mesurée au faîtage (soit un rez-de-chaussée, deux étages et des combles).
  La hauteur des constructions comportant une toiture terrasse est limitée à **10 mètres**, soit 2 niveaux sur rez-de-chaussée.
- Au-delà de la bande d'implantation prioritaire définie à l'article Ua 6, la hauteur des constructions est limitée à **9 mètres** (**8 mètres** pour les toitures terrasses).

2) Ces limites peuvent ne pas être exigées :
- Pour les dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif* sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- Pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ;

ARTICLE Ua 11 - Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6.
Pour les secteurs concernés par les aléas géologiques, se reporter en complément au titre 11 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE Ua 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, 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 ou, à défaut, sur un terrain situé à moins de **50 mètres** de ce dernier.

Les normes minima suivantes sont exigées :
- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - 1 place pour 60m² de S.D.P.*, complétée par 1 place visiteur pour 3 logements crées (ou 180 m² de SDP), sans qu'il puisse être exigé plus de trois places par logement.
    Toutefois, 1 place de stationnement est requise par logement locatif aidé (PLS, PLUS, PLAI).
  - 1 aire de rangement à vélos de 10 m² de S.D.P.*, pour toute opération comportant la construction d'au moins **deux logements en collectif**.
  - Dans le cas d'un changement de destination* ou de création nouvelle de logements, il est demandé au minimum 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place de stationnement pour 25 m² de S.D.P..*
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie,
  - 1 place par tranche de 2 chambres.
- Pour les autres constructions à usage d'activité économique*, hors commerce, 1 place de stationnement pour 25 m² de S.D.P.*.

Pour les aménagements* et reconstructions*, les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

ARTICLE Ua 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.
Ainsi :

a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **20 %**.
c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour **3 places** qui pourront être répartis sur l'ensemble du tènement.
d) Des rideaux de végétation pourront être imposés afin de masquer les annexes ou aires de stockages extérieurs.

ARTICLE Ua 14 - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

ZONE Ub

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine de faible densité où prédomine l'habitat individuel.
Elle correspond aux secteurs d'expansion du centre bourg de densité moyenne:
Rue de Villeneuve, Rue de Morze, Avenue de Chassagne, Montée Ferrand, Avenue des Pierres, Grosbu, Boucherattes, Buisserattes, Lardelières, Fleuvieu le Haut, Crottat et Buyat (dans le prolongement de Sérézin-du-Rhône).

Les constructions y sont en règle générale implantées sous la forme d'un habitat pavillonnaire, en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété.
La zone est immédiatement constructible. Elle possède une vocation multifonctionnelle à dominante d'habitat. Elle est équipée et ouverte à des activités d'accompagnement de proximité sous conditions (commerces, artisanat, les bureaux, les services et les équipements collectifs).

La sous-zone Uba

Elle couvre le site de l'ancienne caserne, au Sud de l'avenue des Pierres, et l'ancienne maison de retrait couverte par une servitude de mixité sociale S18.

Les règles du PLU s'appliquent pour toute opération d'aménagement ou de construction (lotissement, permis de construction valant division …) à chaque terrain issu de la division, en application de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme.

Cette zone est concernée ponctuellement par des dispositions particulières telles que mentionnées au titre 1 - Dispositions générales :

- Une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5(16^{E}) du Code de l'urbanisme, pour favoriser une diversification de l'offre de logements (personnes âgées, jeunes ménages,…).
- Des servitudes **(S7, S14 et S15),** au titre de l'article L.123-2(b) du Code de l'urbanisme,
- Des aléas géologiques de types 2, 3 ou 4.
- Une servitude d'Utilité Publique (I4), liée à la présence d'une ligne à Haute Tension.
- Une servitude d'Utilité Publique établie autour des puits de captage de Chasse-Ternay.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de **la zone Ub et sa sous-zone Uba**, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
2 - Les travaux, installations et aménagements *, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

a) Les constructions à usage :
- agricole
- d'entrepôt*

b) Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes*,

c) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attractions* ouverts au public
- les dépôts de véhicules*
- les garages collectifs de caravanes*
- les habitations légères de loisirs*
- les carrières.

d) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

ARTICLE Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

a) Les constructions à usage:
- D'habitation de plus de **300 m² de S.D.P.***, sous réserve d'affecter un minimum d'un tiers de la S.D.P.* du programme de logements à la réalisation de logements locatifs aidés (PLS, PLUS, PLAI) ; Le nombre de m² de la S.D.P*****. existante est pris en compte dans le calcul global de la S.D.P.***** à l'issue de l'opération**.** (La S.D.P.***** calculée sera issue des logements situés à la fois sur le terrain objet de la demande, mais également sur le terrain d'origine issu d'une division foncière).
- D'habitation **de 3 logements ou plus**, sous réserve d'affecter un minimum d'un tiers du programme de logements à la réalisation de logements locatifs aidés (PLS, PLUS, PLAI) ; Le nombre de logements d'origines est pris en compte dans le calcul global du nombre de logements à l'issue de l'opération. (Les nombres de logements comptabilisés seront situés à la fois sur le terrain objet de la demande, mais également sur le terrain d'origine issu d'une division foncière).
- Dans le cas d'un aménagement ou d'un changement de destination en logement d'une surface de plus de **300 m² de S.D.P.***, un minimum d'un tiers de la S.D.P.* du programme de logements doit être affecté à la réalisation de logements locatifs aidés (PLS, PLUS, PLAI) ; Le nombre de m² de la S.D.P*****. existante est pris en compte dans le calcul global du nombre de logements à l'issue de l'opération. (La S.D.P.***** calculée sera issue des logements situés à la fois sur le terrain objet de la demande, mais également sur le terrain d'origine issu d'une division foncière).
- Dans le cas d'un aménagement ou d'un changement de destination en logement **aboutissant au moins à 3 logements après travaux**, un minimum d'un tiers du programme de logements doit être affecté à la réalisation de logements locatifs aidés (PLS, PLUS, PLAI) ; Le nombre de logements d'origines est pris en compte dans le calcul global du nombre de logements à l'issue de l'opération. (Le nombre de logements comptabilisés seront situés à la fois sur le terrain objet de la demande, mais également sur le terrain d'origine issu d'une division foncière).

- D'habitation sur les servitudes **S14 et S15** mentionnées au document graphique, à condition qu'un minimum de **40 % de la S.D.P.*** du programme de logements soit affecté à la réalisation de logements locatifs aidés (PLS, PLUS, PLAI) et suivant un taux minimum de densité de **25 logements/hectare,** dès le premier logement créé. Ce taux est porté à 30% pour la servitude S7.
- D'habitation sur la servitude **S18,** mentionnée au document graphique, à condition que **100 % de la S.D.P.*** du programme de logements soit affectée à la réalisation de logements locatifs aidés (PLS, PLUS, PLAI).
- D'équipement collectif*, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone ;
- De commerce et de bureau, dans la limite de **150 m² de S.D.P**.* par tènement*, y compris les surfaces de réserve,
- Artisanal ou industriel dans la limite de **300 m²** d'emprise au sol*, par tènement* ;

b) L'aménagement* et l'extension* des constructions existantes dans les limites définies au paragraphe a) pour chaque catégorie de construction et sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination* contraire au statut de la zone.

c) La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de 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.

ARTICLE Ub 3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

« Il est rappelé que, conformément au Code de l'Urbanisme, les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie ».

Accès :

Règles générales

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

La mutualisation des accès devra être privilégiée dans le cas d'une opération faisant l'objet d'une DP lotissement et autres divisions foncières.

a) Une opération d'aménagement ou de construction doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. L'accès unique doit être privilégiée. En cas d'impossibilité, 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 ;
   - 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 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, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

c) Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique.
De part et d'autre de l'accès, les constructions seront implantées de manière à ne pas masquer la visibilité.

Voirie :

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.

b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

c) L'emprise des plateformes des voies réservées à la desserte des opérations d'aménagement d'ensemble de plus de **quatre lots ou quatre logements** (lotissements*, permis groupés* valant division, Z.A.C.*…) ne peuvent avoir une largeur inférieure à **7,5 mètres.** La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.
Pour les opérations aboutissant au plus à **quatre lots ou quatre logements**, l'emprise des plateformes doit être au moins égale à **4 mètres.**
Les lots ou les logements d'origines sont pris en compte dans le calcul global du nombre de lots ou de logements à l'issue de l'opération.
Dans le cas d'un terrain ayant fait l'objet d'une DP lotissement et autres divisions foncières, le nombre de logements comptabilisés sera issu du terrain d'origine avant division foncière.

ARTICLE Ub 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 économiques* doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'égouts est obligatoire.

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

Eaux pluviales :
L'imperméabilisation nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses,…) ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales de la parcelle ou du tènement*.
Des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit de fuite équivalent au débit naturel de **6l/s/hectare** de surface imperméabilisée. Suivant les contraintes du milieu récepteur, les critères de dimensionnement plus contraignants pourront être prescrits.
Ce débit de fuite est rejeté soit au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, soit au milieu naturel. Le rejet d'eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, caniveaux, ...) n'est pas accepté.
Le rejet vers un réseau d'assainissement est soumis à l'autorisation du gestionnaire.

Eaux usées non domestiques
Le raccordement des eaux usées non domestiques (d'origine industrielle, agricole …) au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

Eaux de piscine
Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité, sous forme de convention de rejet.

Electricité et Téléphone [2] **:**
Ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel: Les règles du PLU s'appliquent pour toute opération d'aménagement ou de construction (lotissement, permis de construction valant division …) à chaque terrain issu de la division.

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse **0,40 m.**

Les constructions doivent être édifiées dans une bande d'implantation prioritaire d'une profondeur maximale de **20 mètres** comptée à partir de l'alignement* actuel ou futur, ou l'emprise des voies privées.

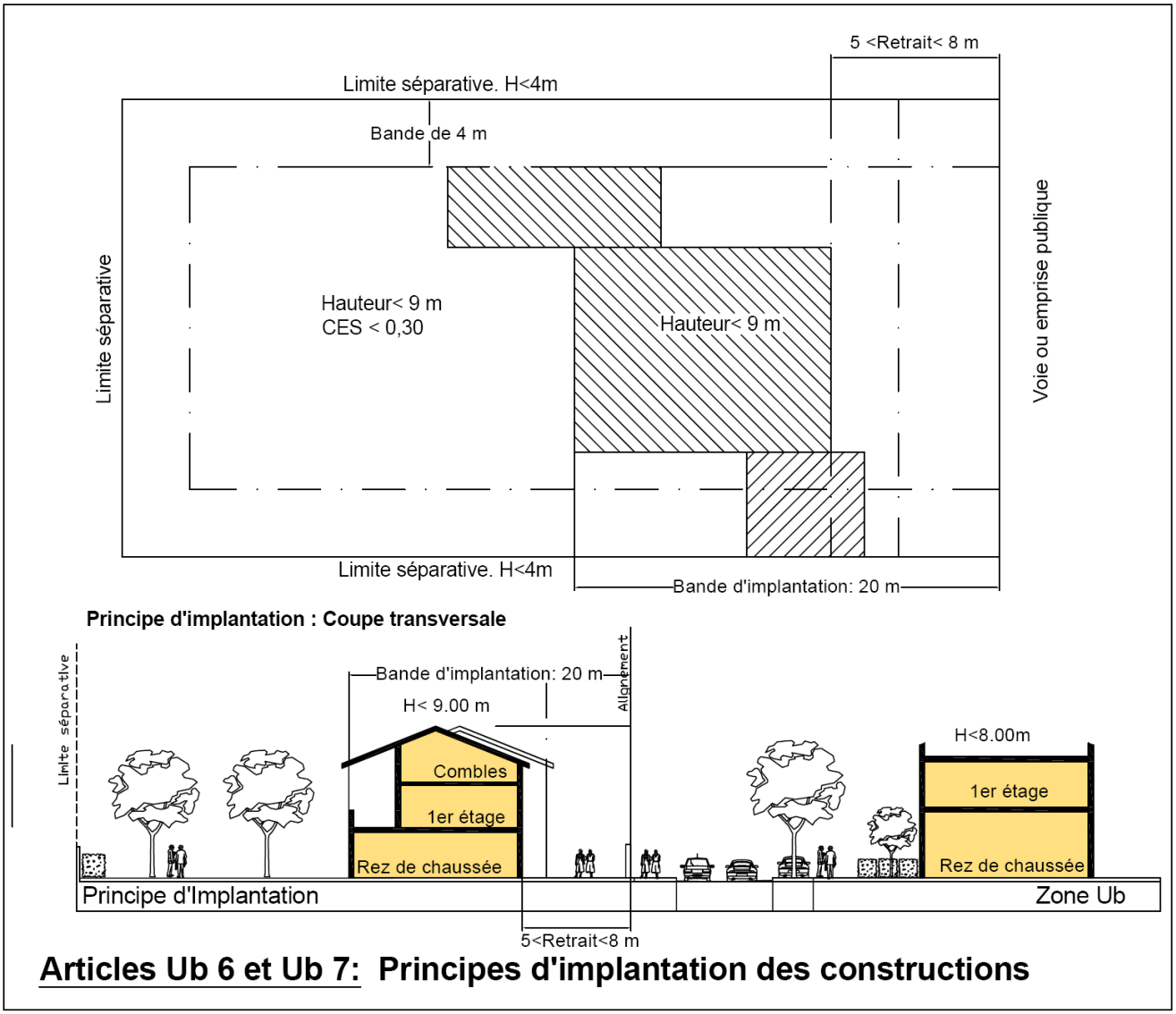
Les constructions sont à édifier avec un retrait compris entre **5 et 8 mètres** compté par rapport à l'alignement* actuel ou futur, ou l'emprise des voies privées.

Au-delà de cette bande d'implantation prioritaire, sont autorisés :

* Les constructions à usage d'annexe*, de piscine ou d'abri de piscine * ;

2 Sous réserve de l'accord des Administrations concernées

* Les constructions, après achèvement de celles édifiées dans la bande d'implantation prioritaire (ou simultanément à leur réalisation), sous réserve que celle-ci soit construite au **1/2 au minimum** du linéaire donnant sur la voie privée ou l'emprise publique;
* Les extensions*, aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ;
* Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.



Articles Ub 6 et Ub 7: Principes d'implantation des constructions

Ces dispositions ne sont pas exigées :

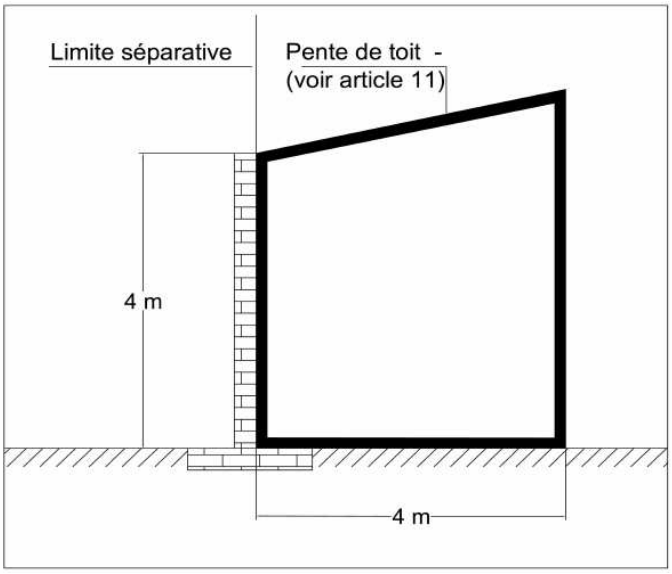
* Pour la sous-zone Uba, dans laquelle le retrait des constructions doit être de **5 mètres minimum** de l'alignement* actuel ou futur sur l'avenue des Pierres et libre le long des autres voiries.
* Pour les constructions comportant des commerces, un usage d'équipement public ou collectif qui peuvent être construites à l'alignement.

ARTICLE Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel: Les règles du PLU s'appliquent pour toute opération d'aménagement ou de construction (lotissement, permis de construction valant division …) à chaque terrain issu de la division.

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse **0,40 m.**
Les constructions sont autorisées sur l'ensemble du tènement selon les règles de recul exposées ci-après :

a) Les constructions en limite séparative (latérales et en fond de tènement), sont autorisées dans les conditions suivantes :



Les constructions dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4 m sont autorisées.

Entre la limite séparative 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.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse 4 m sans dépasser la hauteur existante.

b) Construction ne jouxtant pas la limite séparative :
Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées :
- Pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- Dans la sous-zone Uba, dans laquelle les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

ARTICLE Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Rappel: Les règles du PLU s'appliquent pour toute opération d'aménagement ou de construction (lotissement, permis de construction valant division …) à chaque terrain issu de la division.

En zone Ub, les constructions doivent avoir une longueur de façade de **30 mètres maximum**.

Dans ce cas, la distance entre les constructions ne peut être inférieure à **2 m.**
Des éléments de liaisons (escaliers, terrasses, …) sont autorisés.

ARTICLE Ub 9 - Emprise au Sol* des constructions

Au-delà de la bande d'implantation prioritaire définie à l'article Ub 6, le coefficient d'emprise au sol* est limité à **0,30**.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions comportant un usage commercial, d'équipement public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ub 10 - Hauteur maximale des constructions

1) La hauteur* des constructions est limitée à **9 mètres**, soit au maximum un rez-de-chaussée, un étage et des combles.
   Pour les constructions comportant une toiture terrasse, la hauteur est limitée à 8 mètres.

   La hauteur maximale est portée à **11 m** dans la zone Uba et pour les bâtiments à usage d'équipements public ou collectif (école, maison des associations, maison de retraite…).

2) Ces limites peuvent ne pas être exigées :
   - Pour les dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques ;
   - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif* sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
   - Pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ;

ARTICLE Ub 11 - Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6.
Pour les secteurs concernés par les aléas géologiques, se reporter en complément au titre 11 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE Ub 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, 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 ou, à défaut, sur un terrain situé à moins de 50 mètres de ce dernier.

Les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - 1 place pour 60 m² de S.D.P.*, complétée par 1 place visiteur pour 3 logements crées (ou 180 m² de SDP), sans qu'il puisse être exigé plus de trois places par logement.
    Toutefois, 1 place de stationnement est requise par logement locatif aidé (PLS, PLUS, PLAI).
  - 1 aire de rangement à vélos de 10 m² de S.D.P.*, pour toute opération comportant la construction d'au moins **deux logements en collectif**.
  - Dans le cas d'un changement de destination* ou de création nouvelle de logements, il est demandé au minimum 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement pour 75 m² de surface de vente.
- Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place de stationnement pour 25 m² de S.D.P..*
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie,
  - 1 place par tranche de 2 chambres.
  - 1 place pour 10 m² de S.D.P* destinée à la restauration.
- Pour les autres constructions à usage d'activité économique*, 1 place de stationnement pour 25 m² de S.D.P.*

Pour les aménagements* et reconstruction*, les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

ARTICLE Ub 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, 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. Ainsi:

a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 30 %
c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour 3 places qui pourront être répartis sur l'ensemble du tènement**.**
d) Des rideaux de végétation pourront être imposés afin de masquer les annexes ou aires de stockages extérieurs
e) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ub 14 - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

ZONE Ue

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone correspondant au secteur d'équipements collectifs culturels, de loisirs sportifs et de plein air du site du Devès.

Dans cette zone, sont seules autorisées les constructions, aménagements et extensions à usage d'équipements collectifs ou liées à cet usage.

La sous-zone Uec
Identifiée au plan de zonage, elle comprend le cimetière, son extension et les espaces de stationnements ouverts au public.

Cette zone est concernée ponctuellement par des dispositions particulières telles que mentionnées au titre 1 - Dispositions générales :

- Certains tènements sont concernés par des prescriptions de type 2, liées à l'existence d'aléas géologiques.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de **la zone Ue et sa sous-zone Uec**, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
2 - Les travaux, installations et aménagements *, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
5 - En application de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, les règles du PLU s'appliquent pour toute opération d'aménagement ou de construction (lotissement, permis de construction valant division …) à chaque terrain issu de la division.
6 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

a) Les constructions sans lien avec la vocation de la zone.

b) Les parcs d'attractions* ouverts au public.

c) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
- les dépôts de véhicules *,
- les garages collectifs de caravanes *,
- les carrières,

d) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après, dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

ARTICLE Ue 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises :

a) Les constructions à usage :
- Les ouvrages et bâtiments liés à la pratique des sports et des loisirs, les aires de jeux et de sports ouvertes au public en zone Ue.
- Les ouvrages et bâtiments liés à la vocation de la zone Uec.
- D'habitation, si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone, dans la limite de 100 m² de S.D.P..*

b) Les installations et travaux divers suivants:
- les aires de stationnement* de véhicules ouvertes au public.
- 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.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

ARTICLE Ue 3 - Desserte des terrains par les voies publiques et privées

« Il est rappelé conformément au Code de l'Urbanisme que les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie ».

Accès :

Règles générales

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

a) Une opération doit 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 ;
- 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 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.

Voirie :

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.

b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ue 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'égouts est obligatoire.

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

Eaux pluviales :

L'imperméabilisation nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses,…) ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales de la parcelle ou du tènement.

Des dispositifs de rétention des Eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit équivalent au débit naturel.

Ce débit de fuite est rejeté soit au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, soit au milieu naturel.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques (d'origine industrielle, agricole …) au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

ARTICLE Ue 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Ue 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les nouvelles constructions devront s'implanter soit à l'alignement actuel ou futur, soit avec un retrait minimal de **5 mètres**.
Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 mètre.

Ces règles ne sont pas exigées :
- Aux aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE Ue 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction en limite séparative est autorisée à condition :
- que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives.
- qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone Ue.

Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, aucun point d'un bâtiment ne doit se trouver à une distance inférieure à **4 mètres** de la limite séparative.

Ces règles ne sont pas exigées :
- Aux aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE Ue 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Ue 9 - Emprise au Sol* des constructions

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à **0,60 en zone Ue**

ARTICLE Ue 10 - Hauteur maximale des constructions

En zone Ue, la hauteur* des constructions à usage sportif est limitée à **15 mètres.**
En zone Uec, la hauteur des constructions est limitée à **5 m.**

Ces limites peuvent ne pas être exigées :
- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE Ue 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6.
Pour les secteurs concernés par les aléas géologiques, se reporter en complément au titre 11 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE Ue 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins engendrés doit être assuré prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 50 mètres de ce dernier.

ARTICLE Ue 13 - Réalisation d'espaces libres - 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. Ainsi :

a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (arbres à haute tige et arbustes) dans la proportion d'au moins **20 %.**

c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour 3 places qui pourront être répartis sur l'ensemble du tènement**.**

d) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ue 14 - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

ZONE Uh

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine d'intérêt patrimonial ou périphérique où prédomine l'habitat individuel ou l'activité économique. Les secteurs concernés nécessitent une maîtrise particulière de l'urbanisation.
Elle se subdivise en **deux types de zones:**

La zone Uh correspond notamment:
- A Flévieu le bas, le secteur de la Chaine et de la Gare, chemin de Crapon ainsi que sous le bourg.
- A des secteurs de noyaux anciens possédant un intérêt patrimonial à préserver : Villeneuve-Grosbu, Villeneuve-Colombier, Chassagne-Grande Combe, Petit Chave.

La zone Uh est concernée par une servitude de mixité sociale, pour favoriser une diversification de l'offre de logements (personnes âgées, jeunes ménages,…).

La zone Uhx correspond aux secteurs à dominante économique situés à proximité immédiate d'importantes infrastructures routières émettrices de nuisances sonores (autoroute A7 ; voie ferrée de la ligne Lyon-Marseille ; RD312) :
- La Sarrasinière Nord (face à Crottat) et La Sarrasinière Sud (face au Grand Clos),
- Gravignan (au Sud-Ouest de la commune).

Les zones Uh et Uhx sont concernées par des dispositions particulières, telles que mentionnées au titre 1 - Dispositions générales :
- Les prescriptions de la zone bleue du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles Inondation.
- Les servitudes d'Utilité Publique établies autour des puits de captage de Chasse-Ternay.
- Certains tènements sont concernés par des prescriptions de types 2, 3 et 4 liées à l'existence d'aléas géologiques
- Une servitude d'Utilité Publique (I4), liée à la présence d'une ligne à Haute Tension.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de **la zone Uh et sa sous-zone Uhx**, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
2 - Les travaux, installations et aménagements *, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
5 - En application de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, les règles du PLU s'appliquent pour toute opération d'aménagement ou de construction (lotissement, permis de construction valant division …) à chaque terrain issu de la division.
6 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Uh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uh 2, et notamment :

a) Les constructions sans lien avec la vocation de la zone.

b) Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes*,

c) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attractions* ouverts au public
- les dépôts de véhicules*
- les garages collectifs de caravanes*
- les habitations légères de loisirs*
- les carrières.

d) Les affouillements et exhaussements de sols.

e) Les extensions*, annexes*, piscines et abris de piscine*, dans le périmètre de protection rapprochée (P2) et éloigné (P3) des champs de captage, dans le cas d'un assainissement non collectif.

f) Dans la sous-zone Uhx, les changements de destination* en habitation.

g) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

ARTICLE Uh 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappel : les constructions et aménagements suivants sont autorisées dans la zone bleue du PPRI identifiée au document graphique, sous réserve qu'ils soient placés au dessus de la côte de référence.

1. Sont admis:

a) Les constructions à usage:
- d'annexe, lorsqu'elle constitue sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante, et dans la limite totale de **30 m²** d'emprise au sol*.
- de piscine et d'abris de piscines*, lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et si le rejet est adapté au milieu récepteur.

b) Sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande, que l'emprise au sol* soit au moins égale à 80 m², et que l'assainissement soit adapté :

En zone Uh:

- L'extension* des constructions à usage d'habitation dans la zone Uh, dans la limite de **30 m²** d'emprise au sol.*
- Les aménagements et les changements de destination* dans le volume existant, non contraires au statut de la zone,
- Dans le cas d'un aménagement ou d'un changement de destination en logement d'une surface de plus de **300 m² de S.D.P.***, un minimum d'un tiers de la S.D.P.* du programme de logements doit être affecté à la réalisation de logements locatifs aidés (PLS, PLUS, PLAI) ; Le nombre de m² de la S.D.P*****. existante est pris en compte dans le calcul global de la S.D.P.***** à l'issue de l'opération**.** Dans le cas d'un terrain ayant fait l'objet d'une DP lotissement et autres divisions foncières, la S.D.P*****. calculée sera également issue des logements situés sur le terrain d'origine avant division foncière.
- Dans le cas d'un aménagement ou d'un changement de destination en logement **aboutissant au moins à 3 logements après travaux**, un minimum d'un tiers du programme de logements doit être affecté à la réalisation de logements locatifs aidés (PLS, PLUS, PLAI) ; Le nombre de logements d'origines est pris en compte dans le calcul global du nombre de logements à l'issue de l'opération. Dans le cas d'un terrain ayant fait l'objet d'une DP lotissement et autres divisions foncières, le nombre de logements comptabilisés sera issu du terrain d'origine avant division foncière.

En zone Uhx:

- L'extension* des constructions à usage d'activité économique*, dans la limite de **30 m²** d'emprise au sol.*
- Les changements de destination* dans le volume existant, non contraires au statut de la zone,

c) La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE Uh 3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

« Il est rappelé que, conformément au Code de l'Urbanisme, les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie ».

Accès :

Règles générales

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

a) Une opération doit 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 ;

- 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 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, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

c) Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de **5 mètres** par rapport à l'alignement ou l'emprise publique.
De part et d'autre de l'accès, les constructions seront implantées de manière à ne pas masquer la visibilité.

Voirie :

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.

b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Uh 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 économiques* doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées :

a) 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.
b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé dans le cas d'une construction isolée exclusivement, et à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné, conformément à la législation en vigueur.
c) Dans les périmètres de protection de captage P1, P2 et P3, l'assainissement individuel est interdit.
d) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :
L'imperméabilisation nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses,…) ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales de la parcelle ou du tènement*.
Des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit de fuite équivalent au débit naturel de **6l/s/hectare** de surface imperméabilisée. Suivant les contraintes du milieu récepteur, les critères de dimensionnement plus contraignants pourront être prescrits.
Ce débit de fuite est rejeté soit au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, soit au milieu naturel. Le rejet d'eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, caniveaux, ...) n'est pas accepté.
Le rejet vers un réseau d'assainissement est soumis à l'autorisation du gestionnaire.

Eaux usées non domestiques
Le raccordement des eaux usées non domestiques (d'origine industrielle, agricole …) au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

Eaux de piscine
Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité, sous forme de convention de rejet.

Electricité et Téléphone [3] **:**
Ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE Uh 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Uh 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions autorisées doivent être réalisées soit à l'alignement actuel ou futur, soit avec un retrait minimal de **5 mètres** de l'alignement* actuel ou futur, lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul.

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

ARTICLE Uh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont autorisées :
- Sur une seule limite séparative.
- Ou avec une distance au moins égale à **4 mètres** de ladite limite**.**
  Dans ce cas, la distance est comptée horizontalement, de tout point de la construction ou de l'extension* au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché,

[3] Sous réserve de l'accord des Administrations concernées

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Cette règle peut ne pas être imposée :
- Pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE Uh 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Uh 9 - Emprise au Sol des constructions

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S)* est **limité à 0,20.**

ARTICLE Uh 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur* des extensions* autorisées est limitée à **9 mètres.**
Pour les extensions* comportant une toiture terrasse, la hauteur est limitée à **8 mètres.**

Ces limites peuvent ne pas être exigées aux :
- Dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques,
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants.

ARTICLE Uh 11 - Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6.
Pour les secteurs concernés par les aléas géologiques, se reporter en complément au titre 11 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE Uh 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, 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 ou, à défaut, sur un terrain situé à moins de 50 mètres de ce dernier.

Pour les aménagements* et reconstruction* de constructions existantes, les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

ARTICLE Uh 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Les abords du projet 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. Ainsi:

a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion **d'au moins 30 %.**
c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour 3 places qui pourront être répartis sur l'ensemble du tènement**.**
d) Des rideaux de végétation pourront être imposés afin de masquer les annexes ou aires de stockages extérieurs

ARTICLE Uh 14 - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.
.

ZONE Ux

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine équipée dédiée à l'accueil de l'ensemble des activités économiques, de bureau, industrielle, artisanale ou commerciale.

La zone Ux se décompose **5 sous zonages** en fonction des vocations affirmées :

La zone Ux concerne la Z.I. de la CNR, la zone d'activités économiques de Chassagne, ainsi que le secteur de Gravignan.

La zone Ux 1 concerne le site de Valcité aujourd'hui en cours d'aménagement

La zone Ux 2 concerne une partie de l'échangeur A47/A7 dédié aux travaux et équipements d'intérêts collectifs et à l'exploitation des champs photovoltaïques.

La zone Ux 3 concerne le secteur Sarrasinières, en limite de Sérézin-du-Rhône.

La zone Ux 4 concerne le secteur SNCF de Grange Martin soumis à OAP ainsi que le secteur en limite de Chasse-sur-Rhône.

Ces zones sont concernées ponctuellement par des dispositions particulières telles que mentionnées au titre 1 - Dispositions générales :

- Le secteur de Gravignan et l'extrémité Nord-Ouest de Val Cité sont soumis aux servitudes inhérentes au) autour des puits de captage de Chasse-Ternay. La Zone Ux 4 est concernée par le périmètre de protection rapprochée (P2).
- Certains tènements sont concernés par des prescriptions liées à l'existence d'aléas géologiques.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble **des zones Ux, Ux 1, Ux 2, Ux 3 et Ux 4,** sauf stipulations contraires.

RAPPELS

1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les travaux, installations et aménagements *, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Ux 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

a) Les constructions à usage :
- Agricole
- D'habitation, autres que celles définies à l'article Ux 2
- De commerce en zone Ux, Ux2, Ux3 et Ux 4
- De logements de fonction en zone Ux 4

b) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.

d) Les parcs d'attractions* ouverts au public.

e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
- les carrières,

f) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après, dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

ARTICLE Ux 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Rappel : les constructions et aménagements suivants sont autorisées dans la zone bleue du PPRI identifiée au document graphique, sous réserve qu'ils soient placés au dessus de la côte de référence.

Sont admis :

a) Les constructions à usage :
- commercial **en zone Ux1**, sous réserve qu'elles constituent un espace d'exposition-vente, dans la limite de **300 m² de surface de plancher** au total, à condition d'être directement liées à une activité existante sur le même tènement et que la surface commerciale n'excède pas **50%** de la surface totale de plancher.
- D'équipements collectifs*, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone
- D'habitation, si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que les volumes dédiés à l'habitation soient intégrés à la construction à usage d'activités économiques*, et sous réserve que la S.D.P.* de cette construction d'habitation n'excède pas 100 m² et 30% de la S.D.P.* dédiée à l'activité.

b) La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

c) Les installations et travaux divers * suivants:
- 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 ;

d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE Ux 3 - Desserte des terrains par les voies publiques et privées

« Il est rappelé conformément au Code de l'Urbanisme que les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie ».

Accès :

Règles générales

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

a) Une opération doit 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 ;
- 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 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, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

c) Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique.
De part et d'autre de l'accès, les constructions seront implantées de manière à ne pas masquer la visibilité.

Voirie :

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.

b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ux 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

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

Assainissement :
Eaux usées :
Le raccordement au réseau public d'égouts est obligatoire.
L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Eaux pluviales :
L'imperméabilisation nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses,…) ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales de la parcelle ou du tènement*.
Des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit de fuite équivalent au débit naturel de **6l/s/hectare** de surface imperméabilisée. Suivant les contraintes du milieu récepteur, les critères de dimensionnement plus contraignants pourront être prescrits.
Ce débit de fuite est rejeté soit au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, soit au milieu naturel. Le rejet d'eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, caniveaux, ...) n'est pas accepté.
Le rejet vers un réseau d'assainissement est soumis à l'autorisation du gestionnaire.

Eaux usées non domestiques
Le raccordement des eaux usées non domestiques (d'origine industrielle, agricole …) au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

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. Dès la mise en service du raccordement, l'assainissement individuel sera mis hors d'usage.

ARTICLE Ux 5 - Caractéristiques des terrains

a) Le tènement doit avoir une longueur sur voie publique ou privée au moins égale à **8 mètres.**

b) Ce minimum peut ne pas être exigé :
- Pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif* ;
- Pour les aménagements* et reconstructions de bâtiments existants,

ARTICLE Ux 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de **5 mètres,** par rapport à l'alignement* actuel ou futur.
Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Cette règle peut ne pas être imposée :
- Pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

En zone Ux 2, l'implantation des constructions doit se faire avec un retrait minimum **de 4 mètres** à partir du bord de la chaussée le long du barreau de liaison A47/A7 et **de 21 mètres le long de l'A7**.

ARTICLE Ux 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction en limite est autorisée, à condition :
- que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives.
- qu'il ne s'agisse pas d'une limite des zones Ub, Ux, Ux3 ou N

Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, aucun de ses points ne doit se trouver à une distance inférieure à **5 mètres** de la limite séparative.

Ces règles peuvent ne pas être imposées :
- Pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ;
- Pour les constructions à usage d'équipement collectif ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE Ux 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à **5 mètres**.

Cette règle peut ne pas être imposée :
- Pour les aménagements*, extensions* et reconstructions* de bâtiments existants ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- En zone Ux 4

ARTICLE Ux 9 - Emprise au Sol* des constructions

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à **0,60**.
Le coefficient d'emprise au sol est limité **à 0,20** dans les secteurs de périmètre de protection P2.

ARTICLE Ux 10 - Hauteur maximale des constructions

En zones Ux, Ux 1 et Ux 4, la hauteur* maximale des constructions est fixée à **15 mètres.**
En zones Ux 2 et Ux 3 la hauteur* maximale des constructions est fixée à **9 mètres.**

Ces limites peuvent ne pas être exigées :

- Pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ;
- Pour les dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (silos, cheminées, …).
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- En zone Ux2, pour des mâts d'installation photovoltaïque.

ARTICLE Ux 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6.
Pour les secteurs concernés par les aléas géologiques, se reporter en complément au titre 11 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE Ux 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues 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 mètres de ce dernier.

ARTICLE Ux 13 - Réalisation d'espaces libres - 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. Ainsi:

a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (arbres à haute tige et arbustes) dans la proportion d'au moins **30 %** en zones Ux, Ux1 et Ux3.

c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour **3 places** qui pourront être répartis sur l'ensemble du tènement**.**

d) Des rideaux de végétation pourront être imposés afin de masquer les annexes ou aires de stockages extérieurs.

e) En zone Ux 4, les espaces végétalisés devront respecter les principes inscrits en OAP et les essences préconisées.

ARTICLE Ux 14 - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Titre 3 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser "dites zones AU"

Symboles particuliers :

**** : Termes définis au titre 7 du présent règlement.***

ZONE AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone AU est destinée à assurer, à terme, le développement de la commune, sous la forme de secteurs nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

Ces secteurs nécessitent à minima la réalisation de voiries d'accès et réseaux (eau potable, assainissement, électricité, …).
Quatre types de zones AU sont identifiés :

La zone AU concerne sept secteurs : Le Grosbu, le Secteur compris entre la route de Villeneuve et le cimetière, le secteur des Sauvages, le secteur compris entre le chemin de Guichard, l'avenue des Pierres et la route de Villeneuve, le secteur de la rue Topaze et celui de la rue de l'ancien Stade.
Ils sont concernés par des servitudes de mixité sociale (S8, S9, S10, S11, S12, S13 et S17).
Ils ne pourront être constructibles que suivant l'élaboration d'orientations d'aménagement, avec une analyse environnementale et une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

La zone AUb comporte le secteur suivant concerné par une servitude de mixité sociale S5a et S6:

- Le Secteur de Crapon - Cimetière (chemins de Crapon et du cimetière), soumis à une servitude de projet Pr 2.
  L'urbanisation de ce secteur pourra être réalisée suivant l'élaboration d'orientations d'aménagement et une modification du Plan Local d'Urbanisme.
- Le Secteur de Grande Combe (avenue de Chassagne) est urbanisable suivant les Orientations d'Aménagement (OA) élaborées et l'application du règlement de la zone Ub.

Deux sous secteurs:

La zone AUb 1
Le secteur de la route de Sérézin-du-Rhône est urbanisable en application du règlement de la zone Ub, sauf prescriptions particulières indiquées dans les Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP) élaborées dans le cadre de la modification n°1 du PLU.
Ce secteur est concerné par une servitude de mixité sociale **S 16.**

La zone AUb 2
Le Secteur de Crapon - Cimetière (chemins de Crapon et du cimetière) est urbanisable en application du règlement de la zone Ub, sauf prescriptions particulières indiquées dans les Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP).
Ce secteur est concerné par une servitude de mixité sociale **S 5b**

La zone AUe concerne le site du Devès dédié au renforcement des équipements collectifs (scolaire, culturel, loisirs), constructible que suivant l'élaboration d'orientations d'aménagement, avec une analyse environnementale et une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Cette zone est concernée par :
- Une servitude d'Utilité Publique (I4), liée à la présence d'une ligne à Haute Tension.

La zone AUx concerne deux secteurs au Sud de la commune, entre les échangeurs autoroutiers et ferroviaires d'une part et à Gravignan d'autre part, constructibles que suivant l'élaboration d'orientations d'aménagement, avec une analyse environnementale et une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Les zones AU sont concernées ponctuellement par des dispositions particulières telles que mentionnées au titre 1 - Dispositions générales :

- Certains tènements sont concernés par des prescriptions de types 2, liées à l'existence d'aléas géologiques.

- La zone AUx de Gravignan (au Sud-Ouest de la commune) est soumise :
  - aux servitudes inhérentes au périmètre de protection (P2 et P3) autour des puits de captage de Chasse-Ternay.
  - Dans sa partie Sud, au périmètre du projet de PPRT NOVASEP-FINORGA.
  - A une servitude d'Utilité Publique (I4), liée à la présence d'une ligne à Haute Tension.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble **des zones AU, AUb, AUb1, AUb2, AUe et AUx,** sauf stipulations contraires.

RAPPELS

1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
2 - Les travaux, installations et aménagements *, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-après ou ne remplissant pas les conditions particulières exigées.

ARTICLE AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis, sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur:

a) Les constructions à usage :
- D'habitation, en **zones AUb, AUb1 et AUb2** à condition qu'elles respectent les principes inscrits aux Orientations d'Aménagement (O.A.) et au fur et à mesure de la réalisation des équipements.
  Il conviendra par ailleurs de respecter les modalités introduites par:
  • les servitudes **S5a, et S6** mentionnées au document graphique, selon lesquelles un minimum de **50 %** de la S.D.P.* du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements locatifs aidés (PLS, PLUS, PLAI).
  • la servitudes **S5b,** mentionnée au document graphique, selon laquelle **100 %** de la S.D.P.* du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements locatifs aidés (PLS, PLUS, PLAI).
  • la servitudes **S16,** mentionnée au document graphique, selon laquelle un minimum de **60 %** de la S.D.P.* du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements locatifs aidés (PLS, PLUS, PLAI).

- D'annexe*, à condition qu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une habitation, et dans la limite de **25 m² totale** d'emprise au sol* et qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

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 80 m²:
- La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation ;
- L'aménagement* et le changement de destination*;

c) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ou nécessaires à la viabilisation de la zone Ux 4 (réseaux EU, EP, ...).
Les antennes relais de téléphonie sont seules autorisées en zone AUx.

d) Sur la servitude Pr2, **les constructions, installations et travaux divers*,** extensions* d'une superficie inférieure à **20 m² de S.D.P.*,** pendant une durée de cinq ans à partir de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

e) L'ensemble des travaux nécessaires à la valorisation ou la restauration des milieux naturels .

ARTICLE AU 3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

« Il est rappelé conformément au Code de l'Urbanisme que les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie ».

Accès :

Règles générales

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

a) Une opération doit 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 ;
- 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 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, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie :

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 zones AUb1 et AUb2, la voirie interne prévue en sens unique a une largeur minimum comprise entre **4 et 6** mètres.

b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AU 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

L'imperméabilisation nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses,…) ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales de la parcelle ou du tènement.

Des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit de fuite équivalent au débit naturel de **6l/s/hectare** de surface imperméabilisée. Suivant les contraintes du milieu récepteur, les critères de dimensionnement plus contraignants pourront être prescrits.
Ce débit de fuite est rejeté soit au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, soit au milieu naturel. Le rejet d'eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, caniveaux, ...) n'est pas accepté.
Le rejet vers un réseau d'assainissement est soumis à l'autorisation du gestionnaire.

Eaux usées non domestiques
Le raccordement des eaux usées non domestiques (d'origine industrielle, agricole …) au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

Electricité et Téléphone [4] **:**
Ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En zone AUb, se référer au règlement de la zone Ub.
Pour les zones AU, AUx et AUe, le retrait minimum est de **5 mètres** par rapport à l'alignement actuel* ou futur.
Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

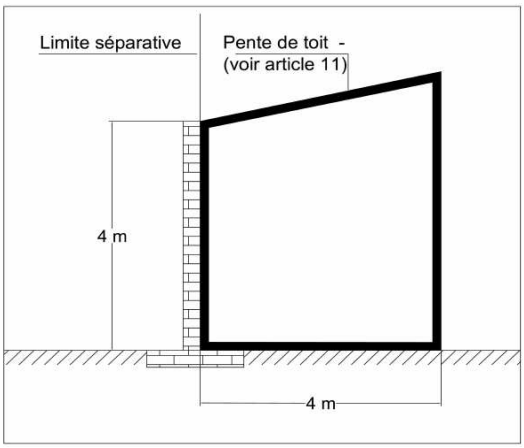
Ces règles ne sont pas exigées aux :
- Aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ;
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- En zones AUb1 et AUb2, se référer aux principes inscrits au 2-1: Orientations d'aménagement et de Programmation

ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse **0,40 m.**

a) Les constructions en limite séparative (latérales et en fond de tènement) sont autorisées dans les conditions suivantes :

4 Sous réserve de l'accord des Administrations concernées



Les constructions dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4 m sont autorisées.

Entre la limite séparative 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.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse 4 m sans dépasser la hauteur existante.

b) Construction ne jouxtant pas la limite séparative :

Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à **4 mètres**.

Ces dispositions ne sont pas exigées aux :
- Aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ;
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- **En zones AUb1 et AUb2,** se référer aux principes inscrits au 2-1: Orientations d'aménagement

ARTICLE AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.
En zone AUb1, la longueur des façades ne doit pas être supérieure à **40 mètres.**

ARTICLE AU 9 – Emprise au Sol* des constructions

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions autorisée est limitée à **9 mètres,** soit au maximum un rez-de-chaussée, un étage et des combles.
Pour les constructions comportant une toiture terrasse, la hauteur est limitée à **8 mètres.**

Ces limites peuvent ne pas être exigées aux :
- Dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

- Aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants.
- **En zone AUb1,** la hauteur* des constructions est limitée à **11 mètres**, mesurée au faîtage (soit un rez-de-chaussée, deux étages et des combles) le long de la route de Sérézin. La hauteur des constructions comportant une toiture terrasse est limitée à **10 mètres**, soit 2 niveaux sur rez-de-chaussée.
  Sur l'arrière de la zone, la hauteur des constructions est limitée à **9 mètres** (**8 mètres** pour les toitures terrasses) soit RDC +1.
- **En zone AUb2,** la hauteur* des constructions est limitée à **11 mètres**, mesurée au faîtage (soit un rez-de-chaussée, deux étages et des combles). La hauteur des constructions comportant une toiture terrasse est limitée à **10 mètres**, soit 2 niveaux sur rez-de-chaussée.

ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6.
Pour les secteurs concernés par les aléas géologiques, se reporter en complément au titre 11 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE AU 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, 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 ou, à défaut, sur un terrain situé à moins de 50 mètres de ce dernier.
Les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - 1 place pour 60 m² de S.D.P.*, complétée par 1 place visiteur pour 3 logements crées (ou 180 m² de SDP), sans qu'il puisse être exigé plus de trois places par logement.
    Toutefois, si la construction du logement est financée grâce à un prêt locatif aidé, 1 place de stationnement est requise au minimum.
  - 1 aire de rangement à vélos de 10 m² de S.D.P.*, pour toute opération comportant la construction d'au moins **deux logements en collectif**.
  - Dans le cas d'un changement de destination* ou de création nouvelle de logements, il est demandé au minimum 1 place par logement.

Pour les aménagements* et reconstruction* de constructions existantes, les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

ARTICLE AU 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. Ainsi :

a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes ;

b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **30 %;**

c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour 3 places qui pourront être répartis sur l'ensemble du tènement ;

d) Des rideaux de végétation pourront être imposés afin de masquer les annexes ou aires de stockages extérieurs ;

ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

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

Symboles particuliers :

**** : Termes définis au titre 7 du présent règlement.***

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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.

La zone A concerne les grandes entités de production agricole, reconnues pour leur valeur agronomique.
Il s'agit de secteurs agricoles protégés, dans lesquels les constructions nouvelles sont strictement limitées.

Cette zone est concernée ponctuellement par des dispositions particulières telles que mentionnées au titre 1 - Dispositions générales :

- Certains tènements sont concernés par l'existence d'aléas géologiques.
- Une servitude d'Utilité Publique (I4), liée à la présence d'une ligne à Haute Tension.
- Une canalisation de Gaz.
- une zone « Non aedifcandi » liée à des aléas miniers

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

RAPPELS

1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
2 - Les travaux, installations et aménagements *, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

a) L'ensemble des constructions sans lien avec la vocation de la zone.

b) Les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-après ou ne remplissant pas les conditions particulières exigées.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

a) Lorsqu'elles sont nécessaires aux exploitations agricoles, les constructions à usage :
- Agricole, et dans la limite de **170 m²** de S.D.P.* pour les constructions à usage d'habitation et sous réserve de disposer d'une demie SMI*. Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée 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 :
- L'extension des constructions nécessaires à l'activité agricole et dans la limite de **170 m² de S.D.P.*** pour la partie habitation,
- L'aménagement* sans changement de destination* des constructions existantes ;
- La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

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 d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE A 3 - Desserte des terrains par les voies publiques et privées

« Il est rappelé conformément au Code de l'Urbanisme que les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie ».

Accès :

Règles générales

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, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie :
Les voies publiques ou privées permettant l'accès 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 :
a) Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, le raccordement des constructions à usage d'habitations ou d'activités à ce réseau est obligatoire.
b) 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.

Assainissement :
Eaux usées :
a) 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.
b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé dans le cas d'une construction isolée exclusivement, et à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné, conformément à la législation en vigueur.
c) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :
Les eaux collectées des constructions et des voiries nouvelles doivent être connectées vers un exutoire non dangereux pour la stabilité de la zone.
Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.
Le rejet vers un réseau d'assainissement est soumis à l'autorisation du gestionnaire.

Eaux usées non domestiques
Le raccordement des eaux usées non domestiques (d'origine industrielle, agricole …) au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

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. Dès la mise en service du raccordement, l'assainissement individuel sera mis hors d'usage.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait minimum est de **5 mètres** par rapport à l'alignement actuel* ou futur.

Cette règle peut ne pas être exigée :
- Pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 **5 mètres**.

Cette règle peut ne pas être imposée :
- Pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - Emprise au Sol* des constructions

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions est fixée à **9 mètres**.

Ces limites peuvent ne pas être exigées :
- Pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ;
- Pour les dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6.
Pour les secteurs concernés par les aléas géologiques, se reporter en complément au titre 11 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE A 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, 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 ou, à défaut, sur un terrain situé à moins de 50 mètres de ce dernier.

Pour les aménagements* et reconstruction* de constructions existantes, les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

ARTICLE A 13 - Réalisation d'espaces, 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.
Ainsi :

a) Les plantations existantes (arbres à hautes tiges, haies…) doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

b) Des rideaux de végétation seront imposés, afin de masquer les annexes ou aires de stockages extérieurs.

c) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour 3 places.

d) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Titre 5 - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières dites "Zones N"

Symboles particuliers :

**** : Termes définis au titre 7 du présent règlement.***

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

a) 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 ;
b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N se subdivise en **quatre types de zones** :

- **La zone N** concerne l'ensemble des secteurs naturels boisés et de vallons de la commune (Grand clos, Chassagne, Combe Jolie, …), les éléments de coupure de l'urbanisation pour le maintien de corridors verts, ainsi que les abords des grandes infrastructures routières ou ferrées, présentant un intérêt écologique et paysager de premier ordre.

- **La zone Nh** concerne les secteurs bâtis en zone naturelle ou en entrée de ville.

- **La zone NL** concerne les dédiés aux loisirs de plein air: Le parc public du Grand Clos, et ses extensions envisagées**,** Le parc public de Chassagne**,** Le secteur des berges du Rhône, à la pointe sud de la zone CNR ainsi qu'un secteur en limite de Sérézin du Rhône.

- **La zone Ni** correspond aux risques d'inondations forts du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de la vallée du Rhône.

Ces zones sont concernées ponctuellement par des dispositions particulières, telles que mentionnées au titre 1 - Dispositions générales :

- Des servitudes de protection (P1, P2, P3) autour des puits de captage de Chasse-Ternay.
- Dans le secteur de Chassagne, une zone « Non aedifcandi » liée à des aléas miniers.
- Des prescriptions liées à l'existence d'aléas géologiques.
- Une servitude d'Utilité Publique (I4), liée à la présence d'une ligne à Haute Tension.
- Une canalisation de Gaz.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des **zones N, Nh, NL et Ni,** sauf stipulations contraires.

RAPPELS

1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
2 - Les travaux, installations et aménagements*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

a) L'ensemble des constructions sans lien avec la vocation des zones.

b) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.

c) Les parcs d'attractions* ouverts au public.

d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
- les dépôts de véhicules *,
- les garages collectifs de caravanes *,
- les carrières,

e) En zone Ni, les constructions, extensions*, annexes*, affouillements et exhaussements de sols*.

f) Les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-après ou ne remplissant pas les conditions particulières exigées.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

a) Sont admis en zones N:
- La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Les ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation et/ou l'entretien forestier.

b) Sont admis en zone Nh :
- Sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande, que la filière d'assainissement soit adaptée, et à condition que l'emprise au sol soit supérieure à 80 m² avant travaux :
  * L'aménagement* des constructions à usage d'habitation et le changement de destination* des constructions existantes.
  * L'extension* des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 30 m² de S.D.P.* supplémentaire et de 170 m² de S.D.P.* totale après travaux.
- Les constructions à usage d'annexe* qui constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une habitation, dans la limite d'une annexe* de 25 m² d'emprise aux sol par tènement et dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation.

c) Sont admis en zone NL :
- Les constructions à usage d'équipements collectifs liés à la vocation de la zone, dans la limite de 60 m² de S.D.P.* ;
- Les aires de stationnement ouvertes aux publics ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes aux publics.

- Les ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

d) <u>Sont admis en zone Ni :</u>

- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien et au renouvellement des ouvrages de la CNR sur les terrains inclus dans les dépendances immobilières concédées par l'Etat à la CNR et sur le domaine Public.
- Les travaux d'entretien (auscultation, contrôle des ouvrages…),
- Les changements de destination*, les opérations de démolition et reconstruction des bâtiments existants, sous réserve de réduire la vulnérabilité et d'une emprise au sol inférieure ou égale à celle d'origine.
- L'opération ne doit pas conduire à augmenter la population exposée au risque (nombre d'habitants ou fréquentation des locaux).
- La surélévation est autorisée dans le but unique de proposer un niveau refuge au dessus la côte de référence. La population exposée au risque ne doit pas être augmentée à cette occasion.
- Les ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

<u>ARTICLE N 3</u> - Desserte des terrains par les voies publiques et privées

« Il est rappelé conformément au Code de l'Urbanisme que les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie ».

<u>Accès</u> :

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, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

<u>Voirie</u> :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès 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.

<u>ARTICLE N 4</u> - Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

<u>Eau :</u>

a) Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'équipement public à ce réseau est obligatoire.

b) 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 en zone NL.

Assainissement :

Eaux usées :

a) 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.

b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé dans le cas d'une construction isolée exclusivement, et à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné, conformément à la législation en vigueur.

c) Dans les périmètres de protection de captage P1, P2 et P3, l'assainissement individuel est interdit.

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

e) Dans tous les cas, l'assainissement devra être conforme à la législation en vigueur.

Eaux pluviales :

L'imperméabilisation nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses,…) ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales de la parcelle ou du tènement*.

Des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit de fuite équivalent au débit naturel de **6l/s/hectare** de surface imperméabilisée. Suivant les contraintes du milieu récepteur, les critères de dimensionnement plus contraignants pourront être prescrits.

Ce débit de fuite est rejeté soit au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, soit au milieu naturel. Le rejet d'eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, caniveaux, ...) n'est pas accepté.

Le rejet vers un réseau d'assainissement est soumis à l'autorisation du gestionnaire.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques (d'origine industrielle, agricole …) au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

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. Dès la mise en service du raccordement, l'assainissement individuel sera mis hors d'usage.

ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel* ou futur.

Cette règle peut ne pas être exigée :
- Pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction en limite est autorisée, à condition :
- que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives.
- qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la **zone N.**

Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, aucun de ses points ne doit se trouver à une distance inférieure à 4 mètres de la limite séparative.

Cette règle peut ne pas être imposée :
- Pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - Emprise au Sol* des constructions

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à **0,10** en zone Nh.

ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à **9 mètres.**

Ces limites peuvent ne pas être exigées aux :
- Dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- La hauteur des annexes est limitée à **4 mètres**.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6.
Pour les secteurs concernés par les aléas géologiques, se reporter en complément au titre 11 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE N 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, 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 ou, à défaut, sur un terrain situé à moins de 50 mètres de ce dernier.

Pour les aménagements* et reconstruction* de constructions existantes, les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.
Dans le cas d'un changement de destination en vue de l'habitation, il est demandé 2 places de stationnement par logement créé.

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 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. Ainsi :

a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

b) Des rideaux de végétation seront imposés, afin de masquer les annexes ou aires de stockages extérieurs.

c) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour 3 places.

d) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol*

Non réglementé.

Titre 6 - Aspect extérieur des constructions - Aménagement de leurs abords - Prescriptions de protection

Symboles particuliers :

**** : Termes définis au titre 7 du présent règlement.***

Article 11

INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage en respectant la morphologie des lieux.
En particulier, l'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc. ...).
Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc. ...).
Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.
Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site sont interdits.
Ainsi, la conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain et non l'inverse, par exemple par la réalisation de murs ou murets de soutènement, en rapport avec les logiques architecturales.
Les enrochements ou murs cyclopéens sont interdits.

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné dans la pente en plusieurs volumes.
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, prenant en compte le relief.

ASPECT GENERAL BATIMENTS ET AUTRES ELEMENTS.

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

1 - Façades

L'insertion paysagère des constructions nouvelles doit respecter les morphologies et échelles du bâti existant sur la commune.
Les façades sur rue doivent comporter une rupture tous les **15 m** (marquage vertical, retrait, décroché de volume, changement de couleurs ou de hauteur…).

Les constructions dont la façade est supérieure à **30 m de long,** devront présenter une rupture de la façade dans au moins **2 dimensions (hauteur, longueur ou largeur),** éventuellement joints (auvent, porche, escalier, terrasse, …).
Dans ce cas, la règle d'implantation sera celle de la **semi continuité** par rapport aux limites séparatives de propriété.

Ces prescriptions doivent permettre de conserver l'identité du village, de maîtriser la densité des constructions et maintenir des vues ouvertes sur les jardins en accord avec l'échelle des constructions existantes, rappelant ainsi la volumétrie du bâti liée à un parcellaire d'origine agricole étroit.

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

En zone Ua :

- Les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assise régulière) seront laissés apparents, sauf dans le cas d'un parement très dégradé.
- Les murs constitués de moellons de pierre seront enduits. Ces enduits et la couche de finition devront être compatibles avec la maçonnerie d'origine de l'immeuble.

2 - Ouvertures

Les proportions et les modénatures des fenêtres des **constructions neuves** d'expression architecturale non contemporaine devront avoir la plus grande dimension dans le sens de la hauteur et présenteront un rapport hauteur/largeur au moins égal **à 1,4 pour des dimensions supérieures à 0,80 m.**

Il en est de même pour le percement de **nouvelles fenêtres** ou la réalisation des extensions. Ces menuiseries, si elles ne présentent pas les mêmes caractéristiques que les menuiseries du bâti existant, devront respecter ce principe.

3 -Toitures

Lorsque plusieurs volumes composent le bâti, les volumes devront s'implanter de manière à ce que les différents corps de bâtiments respectent un plan orthogonal ou parallèle entre eux.

Les constructions devront présenter des volumes simples partant de préférence des toitures deux pans en évitant une trop grande complexité de volume.

La ligne de faîtage doit mesurer au moins un tiers de la ligne du mur gouttereau.

- Les toitures doivent avoir une pente comprise entre **25% et 45%** avec le faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines…).
- Les toitures à 1 pente sont autorisées pour les volumes annexes d'une S.D.P. inférieure à **20 m²** adossés à un plus grand volume ou à une limite séparative.
- Dans le cas où la construction ou l'extension est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse ou à faible pente, etc. ...) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie (toiture végétale, toiture réservoir, terrasse accessible, …).

Les toitures dites « traditionnelles » doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle de type creuses ou romanes

Excepté pour les bâtiments à usage agricole ou d'activité, la teinte devra être:

- rouge
- brune, lorsqu'il s'agit de rénover une toiture déjà couverte en brun.

Pour les **constructions ou extension**s de conception contemporaine, de type vérandas ou annexes d'autres matériaux de couverture sont admis à condition que l'intégration de la toiture dans le site naturel ou bâti soit établie.

Pour les bâtiments à usage agricole ou d'activité, la pente peut être comprise **entre 5 et 45 %.**

En zone Ua :

- Pour les changements de toiture dont l'existant présente des tuiles creuses ou canal, (tuiles « ronde » non mécaniques), les nouvelles tuiles seront identiques (avec possibilité de réemploi des tuiles anciennes en chapeau et neuve en courant). La teinte des tuiles sera rouge naturel.
- Pour le bâti ancien, un châssis de 55 cm x 78 cm (comme dimension maximale) sera toléré pour accéder au toit. Il sera traité comme les tabatières anciennes (recoupé verticalement et avec les mêmes profils).

4 - Clôtures

Les dispositions suivantes s'appliquent aux clôtures séparatives des terrains comme à celles à édifier en bordure de voies.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- 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 supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, gaz, etc. ... doivent être intégrés au dispositif de clôture.

- Les clôtures doivent être de conception simple. **3 principes** sont autorisés :

- La haie naturelle : Elle doit être constituée d'essences locales panachées de 1/3 de persistant maximum.
Elle peut être éventuellement doublée d'un grillage ou encore par une murette d'une hauteur maximum de **0,20 m**, surmontée par un grillage. La hauteur totale est limitée à 1,60 m.

- Le muret : il s'agit d'un élément maçonné d'une hauteur maximale de **1,60 m** tant pour les clôtures en limite séparative que celles en bordure des voies. Il ne peut être surmonté par un grillage. Le muret est à hauteur d'homme et permet de voir au-delà de la limite.

- Le mur est utilisé uniquement :
  - dans les sites anciens où une harmonie avec des murs existants est nécessaire,
  - lorsqu'ils ont pour objet de créer des continuités urbaines, un front de rue
  - lorsqu'elles s'intègrent à l'architecture des constructions.
  - lorsque une construction est implantée sur la limite de propriété.
  - Pour les secteurs affectés par le bruit (se reporter au plan de prescriptions particulières), la hauteur peut être portée à 2,50 m.
  - La hauteur est limitée à **2 mètres** entre deux tènements privés voisins.

Des éléments d'animations peuvent permettre de rompre avec l'uniformité d'un mur continu (portail, façade de bâtiment, grille…).
La hauteur maximale autorisée du mur est de **2,00 m,** mais peut être ponctuellement supérieure pour une meilleure intégration au terrain naturel, dans le cas où **la pente du terrain est supérieure à 10 % et nécessite la réalisation d'un mur de soutènement.**

- Tout élément de clôture d'un style étranger à la région ou ne correspondant pas aux principes ci-dessus énoncés est interdit.
- La hauteur de la clôture est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas et le point le plus élevé de la clôture avant terrassement.
- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).

- La couleur des enduits doit être compatible avec la palette des couleurs jointe en annexe 7 et déposée en mairie.
  Les murs et murets doivent être recouverts d'une couvertine (pierre locale, tôle peinte dans la teinte des huisseries, …).
- En zones Ux, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

5 – Les annexes

Les constructions à usage d'annexe devront s'intégrer d'une manière harmonieuse avec le bâtiment principal.
Dans le cas où l'annexe est visible depuis les voies ou emprise publique, les façades et la toiture devront être dans les mêmes aspects que le bâtiment principal.
Cette mesure ne s'applique pas pour les abris de jardin dont la **S.D.P.*** est inférieure à 10 m².
Des murs ou des haies sont imposés pour masquer les annexes ou les aires de stockages extérieurs lorsqu'elles sont visibles depuis l'environnement proche ou lointain, en référence au R431-10 du code de l'urbanisme.

6 – Les équipements

Les équipements liés au développement durable, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradictions avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public.
Les équipements techniques (paraboles, climatiseurs, pompe à chaleur) ne seront pas visibles depuis l'espace public.
Les paraboles ne peuvent être installées en façade.
Les sources de production électrique ou thermique individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires, éoliennes) sont autorisées en toiture, lorsque le bâtiment est conçu pour en favoriser l'exploitation et l'intégration (architecture, orientation, accès…).

7 – Prescriptions particulières applicables à certaines constructions

7-1 Les constructions de conception architecturale contemporaine

Les constructions de conception architecturale contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

L'expression "contemporaine" peut être définie :

- par l'emploi de matériaux nouveaux ou différents de ceux couramment employés dans la région,
- par une mise en oeuvre originale de ces matériaux comme composants ou comme éléments structurels,
- par des formes et des volumes différents de ceux définis par la rectitude, l'orthogonalité et la verticalité.
- par l'usage d'un toit végétalisé.

Dans ces conditions, elles ne sont pas soumises aux paragraphes 1 - Façades et 2 - Toitures du présent règlement.

7-2 Les éléments du patrimoine paysager bâti à protéger, repérés au plan graphique au titre de l'article L123-1-5(7è) du Code de l'Urbanisme.

Pour l'ensemble des éléments bâtis repérés :
- Ils sont soumis au permis de démolir
- Tout aménagement * ou travaux (de type percement de baie, création de nouveaux planchers, etc.…), entraînant la modification des volumes et de l'aspect existant peuvent être interdits.

D'une manière générale, s'appliqueront les règles suivantes :

- L**es adjonctions, extensions, surélévations** devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture traditionnelle. En ce qui concerne la transformation des bâtiments initialement à usage d'activité économique, l'architecture primitive du bâtiment devra transparaître au travers des modifications envisagées (conservation d'éléments caractéristiques : portails, sheds, cheminée, ouvertures, montoirs, etc...). Les volumes principaux seront conservés ou mis en valeur ; les orientations initiales seront respectées.

- **Les éléments d'architecture anciens** présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.

- **Les modifications** pourront être traitées dans un esprit contemporain à la condition qu'elles aient pour effet de mettre en valeur ou de protéger les éléments ou le volume général du bâti existant.

- **Les détails architecturaux** créés en superstructure toiture ou façade (cheminées, balcons, escaliers, etc...) devront procéder d'une technique et présenter un aspect, en harmonie avec la technologie du bâtiment existant.

- Autant que possible **les ouvrages en pierre** devront conserver leurs aspects initiaux.

- Il est recommandé, pour **les immeubles anciens** de construction saine, de ravaler les façades, de faire ressortir l'appareillage originel, d'utiliser les matériaux d'origine dans leur nature et dans leur mise en oeuvre, de garder aux ouvertures des proportions identiques et aux menuiseries le même dessin. Les extensions, adjonctions pourront, si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit dont l'aspect final sera celui du mortier de chaux, utilisant un sable de carrière concassé, très foncé, à haute teneur en fer et mica, mis en oeuvre à la taloche puis gratté ou brossé.

- **Les percements d'ouvertures** feront l'objet de soins tout particulier. Ils ne pourront pas être un facteur de déséquilibre dans l'harmonie générale des façades. Les fenêtres plus hautes que larges présenteront un rapport hauteur/largeur au moins égal à **1,4** pour des dimensions supérieures à **0,80 m.** Pour les dimensions inférieures **à 0,80 m,** ce rapport pourra se **rapprocher de 1.**

Les dimensions de ces ouvertures seront différentes en fonction de l'étage de l'immeuble auquel elles appartiennent ; plus l'étage sera élevé, plus les dimensions seront réduites.

- **Les jambages et linteaux** devront respecter les matériaux utilisés dans le bâtiment initial et être particulièrement soignés. Le pétitionnaire devra joindre à la demande de permis de construire un descriptif très détaillé présentant de façon claire le traitement de ces ouvertures.
  Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.

- En ce qui concerne **les habitations**, les toitures des bâtiments existants, si elles doivent être refaites, ou les toitures des extensions à réaliser, devront être recouvertes de tuiles de couleur rouge terre cuite, posées sur liteaux voliges et autres procédés traditionnels ou sur plaque industrialisée prévue à cet effet, de forme canal, romane ou similaire. L'inclinaison des différents pans de toiture sera homogène sur l'ensemble du bâti.

Titre 7 – Définitions

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (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 sont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils comportent au moins 10 unités, ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de kart ou de circuits automobiles,... Ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

ALIGNEMENT

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. 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.

AMENAGEMENT

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, garage individuel, ...).

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.)

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. Les objets possibles des A.F.U., sont notamment de remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

CARAVANE

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. (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).

CARRIERE

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux article 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
Constitue un changement de destination, le passage d'une de ces catégories à une autre: habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CLOTURE
Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace en limite de propriété, subordonnée à une déclaration préalable, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

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 DES SOLS (C.O.S.)
Rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE
Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux ou de services,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts,
- 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.

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT 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 A USAGE D'ENTREPOT
L'entrepôt est la partie bâtie et fermée non accessible au public servant de stockage de matériels ou de produits.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT
Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de S.D.P, mais 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.

DEPOTS DE VEHICULES
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
Il s'agit de la projection verticale au sol du volume du bâtiment.
Les débords de toiture, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons sont comptabilisés dès lors qu'ils dépassent 40 cm. Les piscines ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol.

ESPACE BOISE CLASSE
Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle et correspondent aux espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

EXISTANT
Existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme

EXPLOITATION AGRICOLE
L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur une superficie pondérée au moins égale à la moitié d'une surface minimum d'installation (SMI).
Dans le cas d'un regroupement d'exploitations (GAEC), la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit : surface minimum d'installation* x nombre d'associés.
Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :
- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants ».

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 LEGERES DE LOISIRS
Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables.

HAUTEUR
La hauteur d'un bâtiment (ou d'une clôture) est la distance comptée verticalement en tout point, entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment (ou d'une clôture), à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.
Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.
En limite parcellaire de propriété, la hauteur du bâtiment est la distance comptée verticalement en tout point sur ladite limite.

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

INDUSTRIEL
Dont l'activité a pour objet est la transformation des matières premières et l'exploitation des sources d'énergie.

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (I.C.P.E.) (soumise à déclaration ou autorisation)

Sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, susceptibles de contenir au moins dix unités
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la dénivellation supérieure à 2 m.

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement, la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION

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 particuliers, des associations foncières urbaines ou sociétés.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES D'INTERET COLLECTIF

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés 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 (cimetière, cimetière à animaux, …).

PERMIS VALANT DIVISION

C'est le cas lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet.

PARC D'ATTRACTION

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.

PISCINES ET ABRIS DE PISCINE

Il s'agit des bassins artificiels destinés à la baignade et l'ensemble des installations techniques nécessaires à leur fonctionnement (bassin d'épuration naturelle, local technique…).

Les abris de piscine sont les éléments de couverture, mobiles ou non, servant à la protection du bassin de baignade en tout temps. Ils sont autorisés en plus des annexes, dans les secteurs où les piscines sont autorisées.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié

SERRE DE PRODUCTION

Abris clos et translucide à vocation agricole, destiné à protéger les végétaux du froid.

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 le 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 ACTIVE

Il s'agit de la somme des surfaces imperméables (voiries, toitures, terrasses…) pour lesquelles il est nécessaire de recueillir les eaux pluviales.

SURFACE DE PLANCHER ou S.D.P

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

SURFACE MINIMUM D'INSTALLATION
La surface minimum d'installation est fixée dans le schéma directeur départemental des structures agricoles, par arrêté préfectoral, pour chaque région naturelle du département et chaque nature de culture. Elle est révisée périodiquement. Pour les productions hors sol, une décision du ministre de l'agriculture fixe les coefficients d'équivalence applicables uniformément à l'ensemble du territoire sur la base de la surface minimum d'installation nationale prévue à l'alinéa précédent.

TENEMENT
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.

VOIRIE
Les cotes données pour la largeur des voies anciennes ou nouvelles correspondent à la largeur totale de la plateforme. Elles intègrent la bande de circulation, les trottoirs et éventuellement le stationnement.
En revanche, elles ne tiennent pas en compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que des surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.

VOLUME
Un volume simple se défini par 3 dimensions : la longueur, la largeur et la hauteur.
On considère comme « un volume différent », le changement d'au moins deux dimensions dont la hauteur.

Z.A.C.
Les Zones d'Aménagement Concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- De constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service,
- D'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Les zones d'aménagement concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.