

# Plan Local d'Urbanisme

## Règlement



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE  
CELINE GRIEU

| Pièce | Projet arrêté | Enquête publique | Approbation |
|-------|---------------|------------------|-------------|
| N°3-1 | 18 mars 2025  |                  |             |



|   |     |
|---|-----|
| Titre 1 : Dispositions générales.....   | 6   |
| 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....   | 7   |
| 2. PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS.....   | 7   |
| 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX.....   | 8   |
| 4. PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS.....  | 9   |
| 5. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER...                           | 13  |
| 6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION..... | 14  |
| 7. DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES.....   | 15  |
| 8. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.....                                      | 17  |
| 9. ACCÈS LE LONG DES VOIES DEPARTEMENTALES.....   | 21  |
| 10. REJET ET RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES.....   | 21  |
| 11. DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LES RESEAUX.....  | 22  |
| Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines dites « zones U ».....                              | 24  |
| Zone UA.....  | 26  |
| Zone UB.....  | 36  |
| Zone UC.....  | 47  |
| Zone UE.....  | 58  |
| Zone UM.....  | 66  |
| Zone UP.....  | 75  |
| Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser dites « zones AU ».....                          | 81  |
| ZONE AUa.....   | 83  |
| Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles dites « zones A ».....                             | 92  |
| ZONE A.....   | 94  |
| Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles dites « zones N ».....                            | 106 |
| ZONE N.....   | 108 |
| Titre 6 : Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....                | 121 |
| Titre 7 : Définitions.....  | 135 |

Le présent règlement divise le territoire communal en zones urbaine (U), à Urbaniser (AU), agricole (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

### **Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**

- Destinations et sous-destinations,
- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités,
- Mixité fonctionnelle et sociale.

### **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

- Volumétrie et implantation des constructions,
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,
- Stationnement.

### **Chapitre 3 : Equipements et réseaux**

- Desserte par les voies publiques ou privées,
- Desserte par les réseaux.



## **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 **POLLIONNAY**

Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-5 du code de l'urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

## **2. PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS**

---

### **AUTRES LEGISLATIONS**

Sont annexés les documents suivants, applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L.151-43 et R.151-51 (annexe) du code de l'urbanisme concernant le territoire communal,
- L'arrêté préfectoral du 02 juillet 2009 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

### **REGLEMENTATION RELATIVE AUX VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

Sont applicables dans ce domaine, les dispositions ci-après :

- l'article L531-1 du code du patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat,
- l'article L531-14 du code du patrimoine relatif aux découvertes fortuites,
- l'article 8 du décret n°2004-490 du 3 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du préfet de Région par les services instructeurs.

### **3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX**

---

#### **EDIFICATION DE CLOTURES**

Toute édification de clôture sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative, conformément aux dispositions de l'article L.421-4 du code de l'urbanisme et de la délibération municipale prise en date du 15/11/2023.

#### **RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

#### **ADAPTATIONS MINEURES, DEROGATION, RÈGLES ALTERNATIVES**

Les règles et servitudes définies par le PLU de la commune de POLLIONNAY ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L.152-4 à L.152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures (article L.152-3) et d'accorder des dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme (articles L.152-4 à L.152-6).

## 4. PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

---

### RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

La commune de POLLIONNAY est concernée par un aléa faible de retrait, gonflement des argiles, le long des ruisseaux du Ratier et du Mercier.

Les zones d'aléas du risque de retrait/gonflement des argiles sont consultables sur le site internet : <http://www.argiles.fr>.

### SECTEURS BRUYANTS AU DROIT DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES DE TRANSPORTS

La commune est soumise à l'arrêté préfectoral du 24 mars 2022, portant classement des infrastructures de transports terrestres bruyantes. La commune de POLLIONNAY est concernée par les RD 24, RD 30, RD 70, RD 99 et RD 610.

### PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS

Le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de l'Yzeron a été approuvé le 22 Octobre 2013.

Il concerne 21 communes :

Brindas, Chaponost, Charbonnières les Bains, Craponne, Dardilly, Francheville, Grézieu la Varenne, La Mulatière, La Tour de Salvagny, Lentilly, Marcy l'Etoile, Oullins, Pollionnay, Saint Genis Laval, Saint Genis les Ollières, Saint Laurent de Vaux, Sainte Consorce, Sainte Foy lès Lyon, Tassin la Demi-Lune, Vaugneray et Yzeron.

Les zones exposées à un risque d'inondation sont réparties en 5 zones :

- zone **Rouge**, fortement exposée au risque (aléa fort), ou à préserver strictement (autres aléas en champ d'expansion de crue)
- zone **Rouge "Extension"**, faiblement ou moyennement exposée au risque mais située dans un champ d'expansion des crues à préserver avec présence de bâti existant (mitage)
- zone **Bleue**, faiblement ou moyennement exposée au risque, située dans une zone urbanisée, ou formant un « hameau » en espace non urbanisé
- zone **Verte HGM**, très faiblement exposée au risque en zone urbanisée. Cette zone correspond au lit majeur du cours d'eau (crue exceptionnelle). Zone non inondable pour la crue centennale
- la zone **Blanche** n'est pas exposée à un risque d'inondation mais correspond à une zone de maîtrise du ruissellement, afin de ne pas aggraver le risque d'inondation dans les zones déjà exposées

Les zones du PPRNI sont reportées sur le document graphique. La commune est essentiellement en zone blanche sauf au niveau des ruisseaux qui sont en zones rouge et très ponctuellement bleue.

### RISQUES GEOLOGIQUES

Une étude des risques géologiques a été menée à l'échelle du territoire communal par le bureau d'études Géotec en novembre 2022.

L'étude a montré que la commune est concernée par des aléas :

- faibles et moyens de glissements de terrain et de coulées de boues (G)
- faibles de chutes de blocs (P)

La carte de constructibilité résulte du croisement de la carte des aléas et des enjeux tels qu'ils sont définis dans le PLU. Cette carte de constructibilité représente :

- **des zones inconstructibles (ic)**, qui regroupent respectivement les zones d'aléa fort et certaines zones d'aléas moyens (voir tableau suivant). Sont toutefois admis sous conditions, certains travaux d'aménagement, d'extension limitée, d'entretien, de réparation des constructions existantes et certains ouvrages techniques et d'infrastructures (voir fiches de prescriptions en annexe) ;
- **des zones constructibles (c) sous conditions** de conception, de réalisation, d'utilisation et d'entretien de façon à ne pas aggraver l'aléa, qui regroupent certaines zones d'aléas moyens et plus généralement des zones d'aléa faible (voir tableau suivant).

Le tableau suivant présente les différentes combinaisons rencontrées dans l'établissement de la carte de constructibilité de la commune, en fonction des aléas présents, de leur niveau d'intensité et de l'occupation du sol. Les couleurs et les codes sont ceux repris sur la carte de zonage de la constructibilité.

|                    | <b>Zone naturelle<br/>Zone agricole</b>           | <b>Zone urbanisée<br/>Zone urbanisable</b>        |
|--------------------|---|---|
| <b>Aléa Fort</b>   | Inconstructible<br>(icG3, icP3, icP3r)            | Inconstructible<br>(icG3, icP3, icP3r)            |
| <b>Aléa Moyen</b>  | Inconstructible<br>(icG2, icP2)                   | Constructible avec<br>prescriptions<br>(cG2, cP2) |
| <b>Aléa Faible</b> | Constructible avec<br>prescriptions<br>(cG1, cP1) | Constructible avec<br>prescriptions<br>(cG1, cP1) |
| <b>Hors aléa</b>   | Constructible                                     | Constructible                                     |

Dans le cas de la commune de POLLIONNAY, les combinaisons observées sont cP1, cG1, cG2 et icG2.

A chaque zone de la carte de constructibilité identifiée par une couleur et un code (cP1, cG1, cG2 et icG2), correspond une fiche de prescriptions spéciales conformes à celles préconisées par la DDT 69.

| <b>Glissements de terrain et coulées de boues (aléa moyen)</b>   |
|--|
| <b>Zone inconstructible (icG2)</b>   |
| <b>Constructions :</b><br>- <b>interdites sauf</b> , sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>nouveaux bâtiments techniques agricoles</b> strictement nécessaires si leur réalisation n'est pas envisageable hors zone d'aléa moyen</li> <li>• <b>extensions</b> ou <b>annexes</b> nécessaires aux mises aux normes ou fonctionnement des <b>bâtiments agricoles ou bâtiments d'activités économiques</b> existants</li> <li>• <b>extensions limitées</b> ou <b>annexes des bâtiments d'habitation</b></li> <li>▪ <b>autres exceptions (précisées en dessous du tableau)</b></li> </ul> |
| <b>Constructions :</b><br>- <b>avec prescriptions / recommandations spéciales :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales, de drainage</b> : dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux</li> </ul>   |
| <b>Affouillements et exhaussements :</b><br>- <b>interdits</b> sauf dans le cadre de travaux et aménagements autorisés, de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte.  |
| <b>Camping caravanage :</b><br>- <b>interdit</b>   |

### Exceptions :

- a) les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
- b) les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
- c) la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite
- d) les changements de destination sans augmentation de vulnérabilité
- e) les abris légers, les installations légères (de type serres-tunnels ou abris d'animaux) ou les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>. Les bassins et les piscines ne sont pas autorisés.
- f) les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées
- g) les constructions listées dans les dispenses de toute formalité au titre de l'article R. 421-2 du code de l'urbanisme, à l'exception des habitations légères de loisirs visées à l'alinéa b de cet article
- h) les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général
- i) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques
- j) les installations et structures provisoires

|   |
|---|
| <b>Glissements de terrain et coulées de boues (aléa moyen)</b>  |
| <b>Zone constructible (cG2)</b>   |
| <b>Constructions :</b><br>- autorisées  |
| <b>Constructions :</b><br>- avec prescriptions / recommandations spéciales : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales, de drainage</b> : dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux</li> </ul> |
| <b>Affouillements et exhaussements :</b><br>- autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité   |
| <b>Piscines :</b><br>- interdites   |

|   |
|---|
| <b>Glissements de terrain et coulées de boues (aléa faible)</b>   |
| <b>Zone constructible (cG1)</b>   |
| <b>Constructions :</b><br>- autorisées  |
| <b>Constructions :</b><br>- avec prescriptions / recommandations spéciales : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales, de drainage</b> : dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux</li> </ul> |
| <b>Affouillements et exhaussements :</b><br>- autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité   |

|  |
|--|
| <b>Chutes de blocs (aléa faible)</b>   |
| <b>Zone constructible (cP1)</b>  |
| <b>Constructions :</b><br><b>- autorisées</b>  |
| <b>Constructions :</b><br><b>- avec prescriptions / recommandations spéciales :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• privilégier les regroupements de bâtiments se protégeant mutuellement et protégeant les zones de circulation ou de stationnement</li> <li>• adaptation de la construction à l'impact des blocs avec notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ accès et ouvertures principales sur les façades non exposées ; en cas d'impossibilité les protéger</li> </ul> </li> <li>• intégration, dans la mesure du possible, des locaux techniques du côté des façades exposées</li> </ul> |
| <b>Aires de stationnement (collectif et privé) associées aux constructions :</b><br><b>- autorisées</b>  |
| <b>Camping caravanage :</b><br><b>- interdit</b>   |

## RISQUE SISMIQUE

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 au vu du zonage sismique de la France établi pour l'application des règles parasismiques de construction. Dans cette zone, des exigences de construction s'imposent en fonction de l'importance de la catégorie du bâtiment.

## **5. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER**

---

Des périmètres et dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager s'appliquent et sont reportés au document graphique.

### **PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER**

#### Espaces boisés classés (EBC)

Les terrains boisés identifiés au document graphique comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.113-2 et suivants du code de l'urbanisme.

- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements
- Nonobstant toutes les dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1<sup>er</sup> du titre IV du livre III du code forestier
- Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume, ainsi que les remblais
- Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants

## **6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION**

---

Au-delà des intentions d'aménagement présentées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour lesquelles une compatibilité des projets est attendue, le règlement fixe les dispositions suivantes afin de garantir la cohérence du projet de la commune:

### **MAILLAGES, ESPACES ET EQUIPEMENTS PUBLICS**

#### Emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons, pistes cyclables...) et ouvrages publics, aux installations d'intérêt collectif et aux espaces verts (conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves.

Les réserves inscrites au plan sont soumises aux dispositions des articles L.152-2 du Code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

- conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain. Dans ce cas, la collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

### **PROJET URBAIN**

#### Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le PLU prévoit des OAP sectorielles et des OAP thématiques. Les périmètres des OAP sectorielles figurent au document graphique.

#### Droit de préemption urbain (DPU)

Les périmètres concernés par un Droit de Préemption Urbain sont délimités sur le plan correspondant en annexe. Le Droit de Préemption Urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

Le droit de préemption urbain a été instauré par délibération du Conseil municipal du 15/11/2023.

## 7. DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

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

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

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

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

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

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

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

Peuvent être autorisées, en zone A :

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

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

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

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

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

Règlement

- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

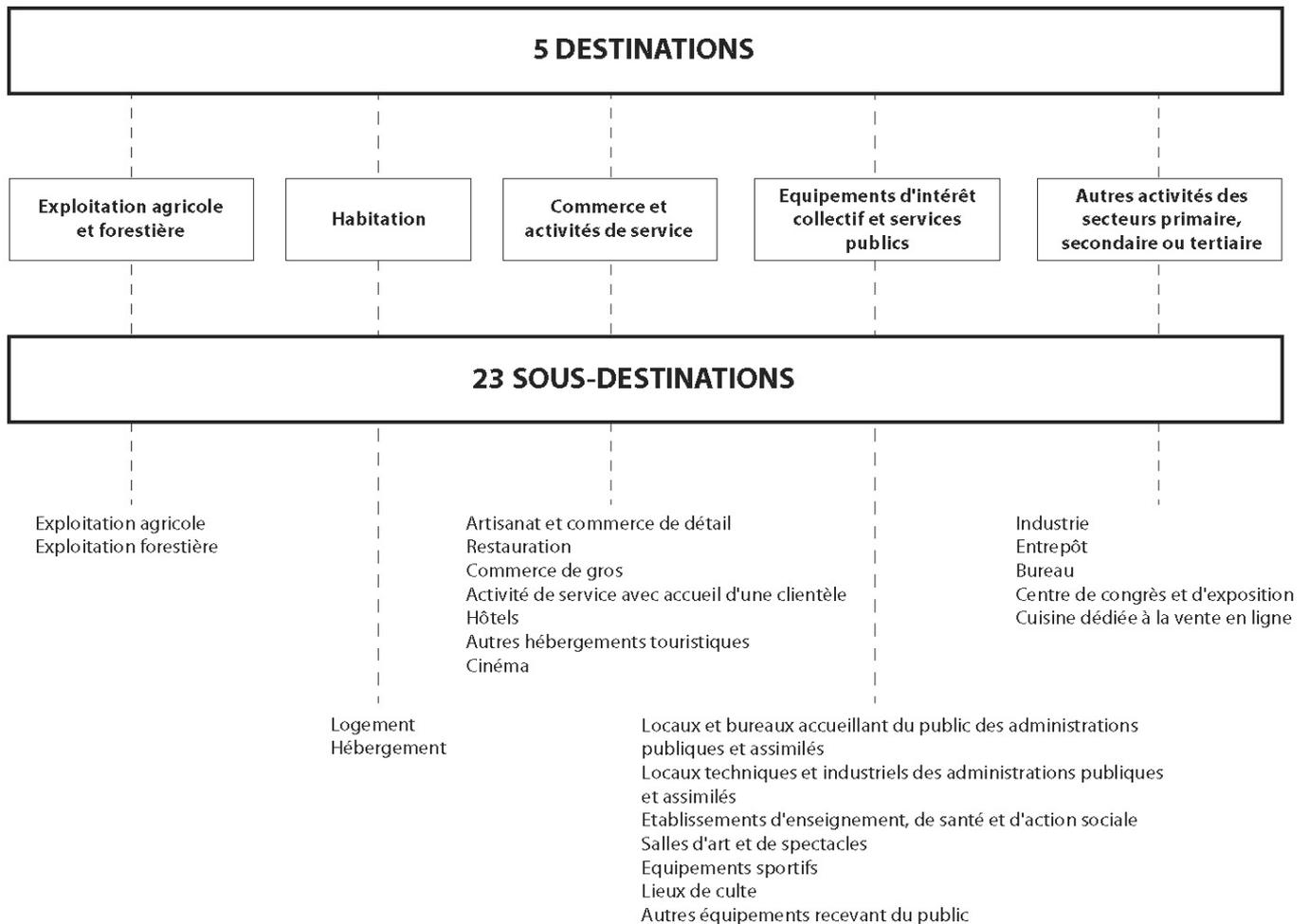
Peuvent être autorisées en zone N :

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

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

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

Les destinations officielles reconnues par le code de l'urbanisme sont classées en 5 destinations et 23 sous-destinations (Articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme). Une délibération a été prise en Conseil Municipal pour adopter l'ensemble de ces destinations et sous-destinations au 15/11/2023.



La destination de constructions « **exploitation agricole et forestière** » prévue au 1<sup>er</sup> de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « **habitation** » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « **commerce et activités de service** » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « **activité de service avec accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « **hôtels** » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination « **autres hébergements touristiques** » recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte et autres équipements recevant du public.

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « **lieux de culte** » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « **autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les cinq sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi

que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

La sous-destination « **cuisine dédiée à la vente en ligne** » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

## 9. ACCÈS LE LONG DES VOIES DÉPARTEMENTALES

---

L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves (avis, interdictions,...) pour des raisons de sécurité. Le rejet des eaux pluviales sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie.

## 10. REJET ET RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES

---

Il convient notamment de prendre toute mesure pour que l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte à la sécurité des usagers des voies. Aussi, le rejet des eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, trottoir...) n'est pas accepté.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux ou la gestion des eaux pluviales sur le terrain sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ;

Les réserves de stockage d'eaux pluviales en vue de sa réutilisation future (par exemple : arrosage) ne peuvent pas se substituer aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention des eaux avant rejet par infiltration ou dans le réseau public des eaux pluviales. Elles peuvent néanmoins être réalisées en amont de ceux-ci ;

Dans les secteurs soumis à glissement de terrain, les eaux pluviales et les eaux récupérées de drainage seront rejetées de manière adaptée au milieu récepteur sans occasionner de contraintes supplémentaires (déstabilisation des terrains situés en aval, accroissement de l'érosion dans les exutoires naturels...)

### Récupération des eaux de pluie

L'usage des eaux de pluie à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doit s'effectuer dans le respect des normes réglementaires, en particulier en ce qui concerne :

- Les usages autorisés :
  - Les usages extérieurs (arrosage, lavage des véhicules, etc...)
  - A l'intérieur des habitations : alimentation des chasses d'eau et lavage des sols
  - A titre expérimental, le lavage du linge, sous réserve d'un traitement adapté (déclaré auprès du ministre en charge de la santé) de l'eau de pluie, assurant notamment une désinfection
  - Les usages professionnels et industriels, à l'exception de ceux requérant l'usage d'une eau potable

Leur réutilisation à l'intérieur de certains établissements recevant du public est strictement interdite.

- Les règles techniques générales :
  - Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau potable est interdit
  - A proximité immédiate de chaque point de soutirage d'eau de pluie, doit être implantée une plaque de signalisation qui comporte la mention « eau non potable » et un pictogramme explicite
- Les règles techniques spécifiques en cas de réseau d'eau de pluie à l'intérieur du bâtiment :
  - Dans les bâtiments à usage d'habitation, la présence de plusieurs robinets de soutirage distribuant chacun des eaux de qualité différente (eau potable/eau de pluie) est interdite dans la même pièce, à l'exception des caves, sous-sols et autres pièces annexes à l'habitation. Les robinets d'eau de pluie sont verrouillables
  - Les canalisations de distribution d'eau de pluie, à l'intérieur des bâtiments, doivent être repérées de façon explicite par un pictogramme « Eau non potable » à tous les points suivants : entrée et sortie des vannes et des appareils, passages de cloisons et de murs

## 11. DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LES RESEAUX

---

### Eau potable

Pour toutes les constructions, dans chacune des zones du règlement, les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger, par un dispositif agréé, le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée. Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations de distribution publique est formellement interdite

### Assainissement eaux usées

#### *Assainissement collectif :*

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement quand il existe.

Les prescriptions du règlement d'assainissement collectif du Service d'Assainissement du Syndicat Intercommunal de la Haute Vallée de l'Yzeron (SIAVHY) doivent être respectées (Tel : 04.37.22.69.20).

Ainsi, il est interdit de rejeter des eaux pluviales et des eaux de vidange de piscine dans le réseau public d'assainissement des eaux usées ou les dispositifs d'assainissement non collectif.

Tout rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Les modalités de raccordement devront figurer sur le plan masse de toutes demandes d'urbanisme (parties privatives du branchement et tracé sous domaine public).

Lors des travaux, tout branchement doit faire l'objet d'une demande de raccordement adressée au SIAVHY. Le service précisera, en accord avec le demandeur de la construction à raccorder les conditions techniques d'établissement du branchement.

Lors des travaux de raccordement au réseau, ceux-ci devront être réceptionnés ou contrôlés par le service gestionnaire avant remblaiement.

#### *Rejet des eaux usées non domestiques — eaux industrielles :*

Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique. Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Aussi, le raccordement des eaux non domestiques dont celles des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux peut être subordonné à un arrêté d'autorisation.

Ce dernier peut éventuellement être assorti d'une convention spéciale de déversement des eaux industrielles fixant les conditions de rejets conformément à l'article L.1331.1. Le rejet des eaux usées peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

#### *Assainissement non collectif :*

Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues, réalisées, réhabilitées et entretenues conformément aux principes généraux définis par les prescriptions de la législation et des réglementations en vigueur (lois sur l'eau, arrêté du 7 septembre 2009 modifié, DTU64.1, zonage d'assainissement de la commune, etc.).

Les prescriptions du zonage d'assainissement non collectif du SIAVHY doivent être également respectées.

Le rejet des eaux pluviales vers l'installation d'assainissement non collectif est interdit.

## *Dispositions générales*

Les éléments techniques et le dimensionnement des installations doivent être notamment adaptés aux flux de pollution à traiter. Les installations d'assainissement non collectif ne doivent pas porter atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes. Elles ne doivent pas présenter de risques pour la santé publique.

Aussi, tout projet d'installation neuve ou de réhabilitation d'installation existante doit faire l'objet d'une instruction par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) géré par le SIAVHY (tel: 04.37.22.69.20).

Toute demande d'urbanisme doit contenir l'attestation de conformité du SPANC pour chacune des installations d'assainissement non collectif projeté (article R.431-16 du Code de l'Urbanisme). Il appartient au propriétaire de se renseigner auprès du SIAVHY.

Préalablement à toute demande d'urbanisme, tout projet d'installation d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'un dossier technique permettant la vérification technique par le SPANC, de la conception et de l'implantation des ouvrages d'assainissement. Aussi, une étude de filière d'assainissement non collectif comprenant une étude de sol est obligatoire pour permettre au SPANC de rendre un avis.

Pour le contrôle réglementaire de la bonne exécution des ouvrages, le constructeur ou le pétitionnaire est également tenu d'avertir le SPANC et donc le SIAVHY de l'exécution des travaux afin d'en contrôler la conformité avant remblaiement. Dans le cas contraire, l'installation sera jugée non conforme.

### Alimentations électriques

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme) et entrent au sein de la sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R.121-28 du même code). A ce titre les ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 Novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

Les ouvrages qui génèrent une servitude d'utilité publique de type I4 (servitude relative à l'établissement d'ouvrages de transport et de distribution d'électricité) sont présents sur la commune de Pollionnay.

## **Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines dites « zones U »**

---



### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

La zone UA est impactée par :

- **Les nuisances sonores** relatives aux infrastructures de transport terrestre (voir Annexes du PLU),
- **Le risque inondation** : elle est soumise au règlement du **PPRni de l'Yzeron**, approuvé par arrêté préfectoral du 22 octobre 2013 (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques et annexes du PLU).
- **Le risque de glissements de terrain et de coulées de boues** : elle est concernée par le risque cG1 (couleur jaune) de glissements de terrain et de coulées de boues repéré sur le document graphique "plan des risques" (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques et annexes du PLU).

Elle est concernée par :

- Des **servitudes de mixité sociale mises en place au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme**, qui autorisent le règlement du PLU à « *Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».
- Des **linéaires d'activités à préserver, mis en place au titre de l'article R.151-37 du Code de l'urbanisme**, qui autorisent le règlement du PLU à « *identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers, ilots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif* ».
- Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation**. La desserte et l'aménagement des secteurs repérés sur le document graphique doivent être compatibles avec les principes de composition et d'organisation définis dans « **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** ».
- Le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 15/11/2023 et conformément à l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme ;

L'édification des murs de clôture et les ravalements de façades sont soumis à déclaration, conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 15/11/2023.

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

## Article UA 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### UA 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites & UA 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

| Destinations   | UA |
|--|----|
| <b>HABITATIONS</b>   |    |
| Logement   | V  |
| Hébergement  | V  |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>  |    |
| Artisanat et commerce de détail  | C1 |
| Restauration   | V  |
| Commerce de gros   | X  |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | V  |
| Hôtels   | V  |
| Autres hébergements touristiques   | V  |
| Cinéma   | V  |
| <b>EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>                         |    |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | V  |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | V  |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | V  |
| Salles d'art et de spectacles  | V  |
| Équipements sportifs   | V  |
| Lieux de culte   | X  |
| Autres équipements recevant du public  | V  |
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>   |    |
| Exploitation agricole  | C2 |
| Exploitation forestière  | X  |
| <b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>             |    |
| Industrie  | C2 |
| Entrepôt   | X  |
| Bureau   | V  |
| Centre de congrès et d'exposition  | X  |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne   | X  |

Les destinations et sous-destinations sont admises sous réserve des dispositions relatives au PPRN et des prescriptions relatives aux aléas.

**V** : Autorisé sans condition ; **X** : Interdit ; **C** : Conditionné

**C1** : Dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**C2** : Sont autorisées les extensions des constructions existantes dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU

**En présence d'espaces verts, haies, alignements d'arbres ou arbres à préserver au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme (repérées sur le règlement graphique) :**

Les espaces identifiés au document graphique doivent conserver leur caractère végétal.

Dans ces secteurs les règles de préservation suivantes sont prescrites :

Règlement

- seules les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 15 % de l'emprise au sol de la construction existante,
- la composition paysagère et le caractère végétalisé de l'espace doivent être préservés en cas de construction.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

Les accès aux propriétés devront expressément préserver les arbres ou plantations existantes. Toutefois, s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par l'autorité en charge des autorisations d'urbanisme.

### **UA1.3. Mixité fonctionnelle et sociale**

---

#### **Mixité sociale :**

*Article L.151-15 du Code de l'Urbanisme*

Les dispositions suivantes concernent tous les projets de construction neuve, de réhabilitation, de changement de destination et les opérations relevant du permis d'aménager, du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Dans la zone UA, pour toute opération comportant 3 logements (ou lots) ou plus, au moins 35 % des logements ou de la surface de plancher devront être affectés à des logements sociaux. Dans les secteurs d'OAP du Centre Bourg et de la Paroisse, il devra être respecté au moins 50 % de logements sociaux en nombre ou en surface de plancher, quelle que soit la taille des opérations.

#### **Mixité fonctionnelle :**

*Article R.151-37 du Code de l'Urbanisme*

Le rez-de-chaussée des constructions repérées au document graphique comme « linéaire d'activités à préserver » doit obligatoirement être affecté aux destinations ou sous-destinations suivantes :

- artisanat et commerce de détail
- restauration
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour toute opération de logement supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 10% de la surface de plancher devra être affectée à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou à de l'artisanat et commerce de détail.

## Article UA 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

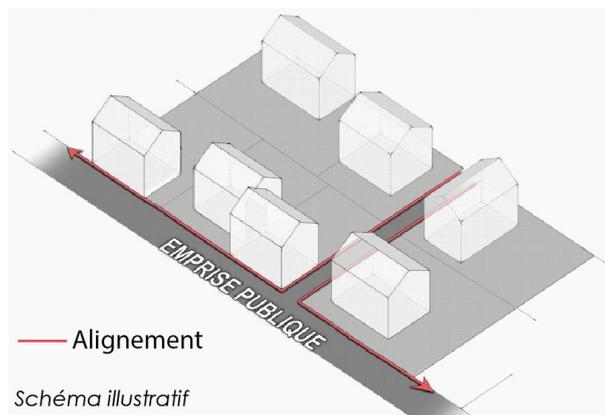
### UA 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre ou dès lors que ces éléments reposent sur des piliers.

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

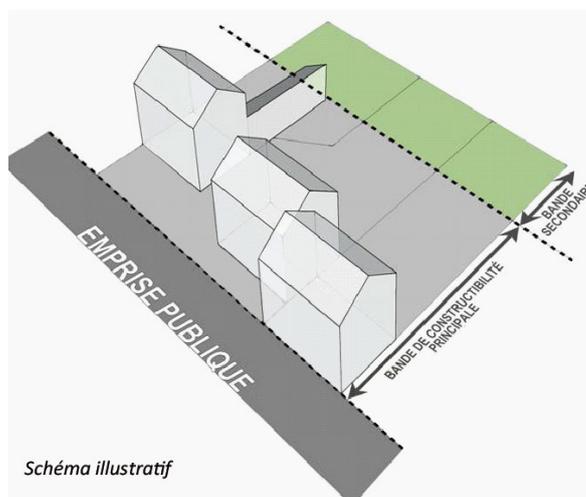


Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

#### Les bandes de constructibilité :

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement. On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

- **Bande de constructibilité principale** : d'une profondeur de 25 mètres ;
- **Bande de constructibilité secondaire** : au-delà de la bande de constructibilité principale.



**Le long des voies et emprises publiques et dans la bande de constructibilité principale, les façades des constructions s'implanteront à l'alignement actuel ou futur ou en continuité des constructions voisines.**

Dans la bande de constructibilité secondaire : l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée. Les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation. Les constructions respecteront les dispositions de l'article « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Les piscines (y compris couvertes) s'implanteront avec un retrait de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur. Ce retrait est compté à partir du bassin.

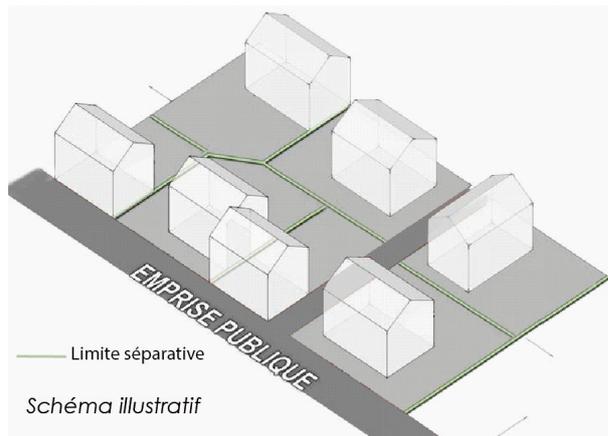
Dans le cas d'une construction située à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques ou située entre deux voies publiques, la règle d'implantation générale pourra s'appliquer sur une seule voie et emprise publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux aménagements des constructions existantes implantées différemment de la règle générale
- aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension

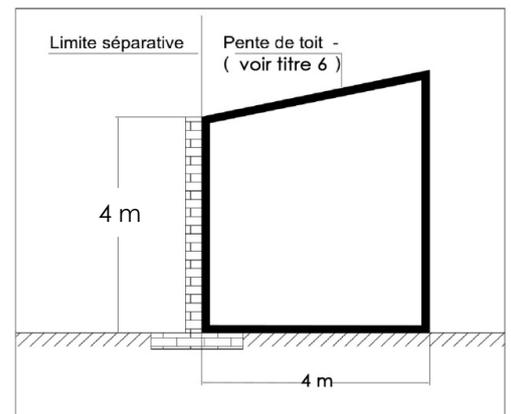
## Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.



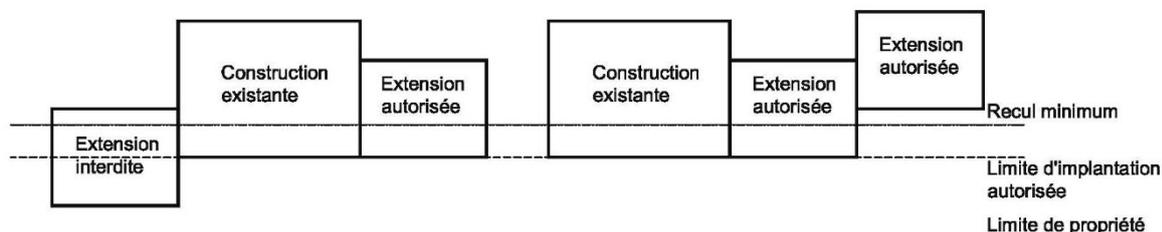
### Par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelles, les constructions s'implanteront :

- o Bande de constructibilité principale (25 m):
  - Sur une limite séparative latérale au moins (ordre continu ou semi-continu). Dans le cas d'une implantation en retrait, le recul sera au minimum de 4 mètres.
  - Avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle.
- o Bande de constructibilité secondaire :
  - Avec un retrait minimum de 4 mètres.Elles pourront s'implanter en limite de propriété, à condition :
  - Soit que la hauteur de la construction mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 4,00 mètres dans les conditions fixées par le schéma ci-contre.
  - Soit qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine **et** sous réserve de jouxter cette construction **et** de ne pas en dépasser la hauteur.
  - Soit qu'elles soient réalisées simultanément à une construction édifiée sur la propriété voisine **et** sous réserve de jouxter cette construction.



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux aménagements des constructions existantes implantées différemment de la règle générale
- aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension



## Implantation des constructions sur un même tènement

Non règlementée.

## Hauteur des constructions

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

La hauteur maximale des constructions **est limitée à 12 mètres.**

Cette hauteur est à minorer de 2 mètres dans le cas de toiture terrasse.

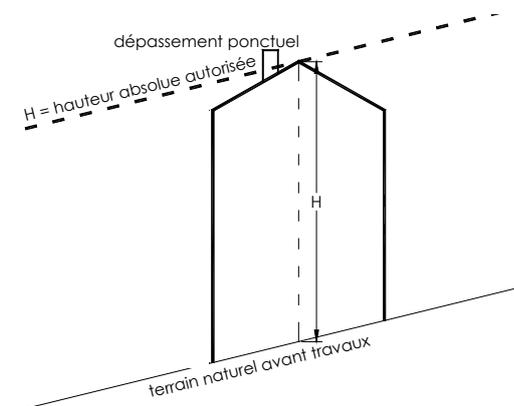
La hauteur des annexes **est limitée à 4 mètres**

Pour toute opération intégrant des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de l'artisanat et commerce de détail en RDC, la hauteur des constructions pourra être majorée de 10 %.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.

### Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure à celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.



## **Emprise au sol**

Non règlementée.

### **UA 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

Afin d'assurer l'insertion de la construction, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;
- des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lequel les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir).

**Se référer aux dispositions énoncées au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.**

### **UA 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

Les constructions et aménagements devront limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et favoriseront le développement de la biodiversité.

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants ;
- de la topographie et de la configuration du terrain ;
- de la composition du bâti préexistant sur le terrain ;
- de la végétation préexistante sur le terrain ;
- de la situation du bâti sur le terrain.

#### **Espaces non bâtis**

##### **Coefficient de Pleine Terre**

Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces sans structure en sous-sol (hormis les réseaux) et sans revêtement imperméable. Il s'agit de terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel, pelouse, jardins, noues,....

**Dans la zone UA, le coefficient d'espace de pleine terre ne doit pas être inférieur à 10% de la surface du tènement.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

##### **Plantations des espaces extérieurs**

Les aires de stationnement nouvellement créées doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre pour 5 places. Si le nombre est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantation d'arbres de haute tige à hauteur d'un arbre pour 150 m<sup>2</sup>.

##### **Revêtement des aires de stationnement**

Les aires de stationnement nouvellement créées devront être aménagées avec des revêtements perméables.

## UA 2.4. Stationnement

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

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation du nombre de logements ou de la surface de plancher, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiments dont la destination initiale est conservée.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 300 mètres autour du projet ;
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres.

### Stationnement automobile

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- Construction neuve de logements :
  - o 1 place par logement jusqu'à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - o 2 places par logement au-delà de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - o 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements construits
- Création de logements dans une construction existante à la date d'approbation du PLU :
  - o Non réglementé si impossibilité dûment démontrée
- Autres destinations et sous-destinations : le nombre de places de stationnement de véhicule automobile sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement.

### Stationnement des cycles

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des cycles conformément aux dispositions ci-dessous.

| Destination  | Nombre d'emplacement cycle minimum   |
|--|--|
| Logement<br><i>(s'applique uniquement en présence d'un ou plusieurs bâtiment(s) à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)</i> | 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales<br>2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales  |
| Bureau   | 15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment  |
| Equipement d'intérêt collectif et services publics<br>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                   | 15 % de l'effectif total des salariés/agents du service accueillis simultanément dans le bâtiment<br>15 % de l'effectif total des clients/usagers du service accueillis simultanément dans le bâtiment |

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 1,5 m<sup>2</sup>

Les espaces aménagés pour le stationnement des cycles seront facilement accessibles depuis l'espace public, de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles, ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés.

## Article UA 3 : équipements et réseaux

### UA 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

---

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### Accès :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction.
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre ni arrêt sur la voie de desserte. Un espace avant le portail pourra être imposé dans cet objectif.

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

Sauf impossibilité technique et/ou contexte urbain particulier (desserte,...), **les accès aux parcelles issues de divisions foncières seront mutualisés.**

La pente des rampes d'accès aux terrains situés en contre-haut ou en contrebas des voies ne doit pas dépasser 5% dans les 5 derniers mètres avant le raccordement aux voies.

#### Voirie :

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

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

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

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

**Les voies en impasse** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules (y compris les véhicules de ramassage des ordures ménagères) puissent faire demi-tour.

### UA 3.2. Desserte par les réseaux

---

Se reporter aux chapitres 10 et 11 du Titre I des dispositions générales

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine à dominante résidentielle, immédiatement constructible, correspondant aux premières extensions urbaines du centre ancien.**

La zone UB comprend un secteur UBa correspondant au tissu ancien dont les implantations sont spécifiques.

Elle est par ailleurs impactée par :

- **Les nuisances sonores** relatives aux infrastructures de transport terrestre (voir Annexe du PLU),
- **Le risque inondation** : elle est soumise au règlement du **PPRni de l'Yzeron**, approuvé par arrêté préfectoral du 22 octobre 2013 (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques et annexes du PLU).
- **Le risque de glissements de terrain et de coulées de boues** : elle est concernée par le risque cG1 (couleur jaune) de glissements de terrain et de coulées de boues repéré sur le document graphique-plan des risques (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques et annexes du PLU).

Elle est concernée par :

- Des **servitudes de mixité sociale mises en place au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme**, qui autorisent le règlement du PLU à « *Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».
- Le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 15/11/2023 et conformément à l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme ;

L'édification des murs de clôture et les ravalements de façades sont soumis à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 15/11/2023.

**Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UB (y compris UBa), sauf stipulations contraires.**

## Article UB 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### UB 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites & UB 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

| <b>Destinations</b>  | <b>UB et UBa</b> |
|--|------------------|
| <b>HABITATIONS</b>   |                  |
| Logement   | V                |
| Hébergement  | V                |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>  |                  |
| Artisanat et commerce de détail  | X                |
| Restauration   | V                |
| Commerce de gros   | X                |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | C3               |
| Hôtels   | V                |
| Autres hébergements touristiques   | V                |
| Cinéma   | V                |
| <b>EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>                         |                  |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | V                |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | V                |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | V                |
| Salles d'art et de spectacles  | V                |
| Équipements sportifs   | V                |
| Lieux de culte   | X                |
| Autres équipements recevant du public  | V                |
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>   |                  |
| Exploitation agricole  | C2               |
| Exploitation forestière  | X                |
| <b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>             |                  |
| Industrie  | C3               |
| Entrepôt   | X                |
| Bureau   | V                |
| Centre de congrès et d'exposition  | X                |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne   | X                |

Les destinations et sous-destinations sont admises sous réserve des dispositions relatives au PPRN et des prescriptions relatives aux aléas.

**V** : Autorisé sans condition ; **X** : Interdit ; **C** : Conditionné

**C2** : Sont autorisées les extensions des constructions existantes dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU

**C3** : Dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**En présence d'espaces verts, haies, alignements d'arbres ou arbres à préserver au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme (repérées sur le règlement graphique) :**

Les espaces identifiés au document graphique doivent conserver leur caractère végétal.

Dans ces secteurs les règles de préservation suivantes sont prescrites :

- seules les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 15 % de l'emprise au sol de la construction existante,
- la composition paysagère et le caractère végétalisé de l'espace doivent être préservés en cas de construction.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

Les accès aux propriétés devront expressément préserver les arbres ou plantations existantes. Toutefois, s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par l'autorité en charge des autorisations d'urbanisme.

### **UB 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale**

---

#### **Mixité sociale :**

*Article L.151-15 du Code de l'Urbanisme*

Les dispositions suivantes concernent tous les projets de construction neuve, de réhabilitation, de changement de destination comme les opérations relevant du permis d'aménager, du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Dans la zone UB (y compris UBa), pour toute opération comportant 3 logements (ou lots) ou plus, au moins 35 % des logements ou de la surface de plancher devront être affectés à des logements sociaux.

#### **Mixité fonctionnelle :**

Non règlementée.

## Article UB 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

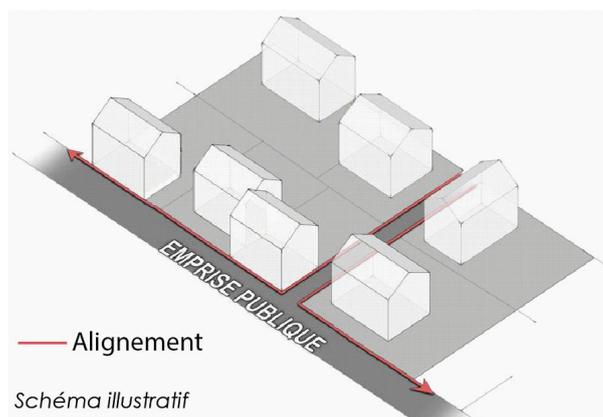
### UB 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre et dès lors que ces éléments reposent sur des piliers.

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

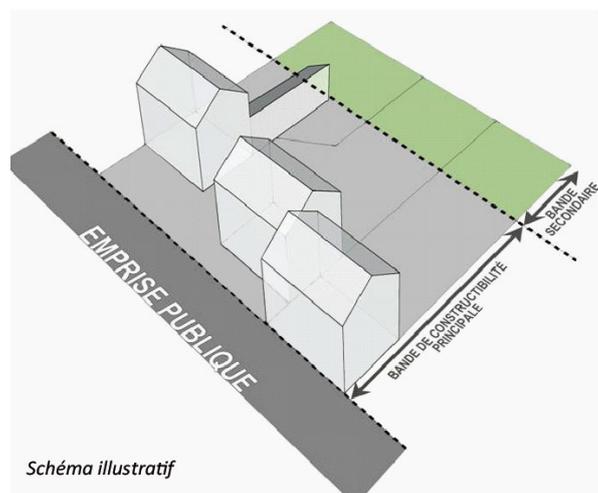


Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

#### Les bandes de constructibilité :

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement. On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

- **Bande de constructibilité principale** : d'une profondeur de 25 mètres ;
- **Bande de constructibilité secondaire** : au-delà de la bande de constructibilité principale.



#### Dans la zone UB

**Le long des voies et emprises publiques et dans la bande de constructibilité principale les façades des constructions s'implanteront dans une bande comprise entre 0 et 6 mètres**

#### Dans le secteur UBa

**Le long des voies et emprises publiques et dans la bande de constructibilité principale, les façades des constructions s'implanteront à l'alignement actuel ou futur ou en continuité des constructions voisines.**

Dans la bande de constructibilité secondaire : l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée. Les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation. Les constructions respecteront les dispositions de l'article « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Les piscines (y compris couvertes) s'implanteront avec un retrait de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur. Ce retrait est compté à partir du bassin.

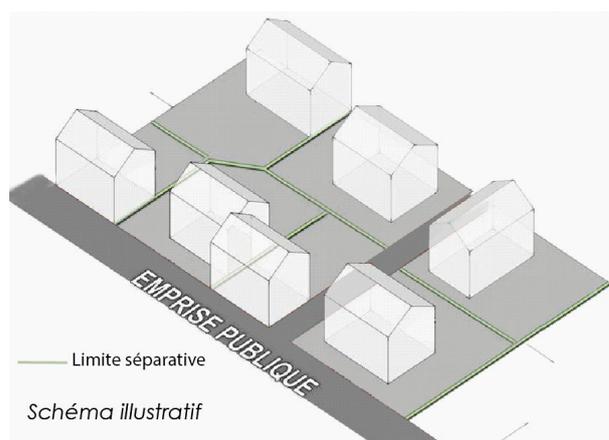
Dans le cas d'une construction située à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques ou située entre deux voies publiques, la règle d'implantation générale pourra s'appliquer sur une seule voie et emprise publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux aménagements des constructions existantes implantées différemment de la règle générale
- aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension

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

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.



### **Dans la zone UB**

**Par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle, les constructions s'implanteront :**

- o Bande de constructibilité principale (25 m) :
  - Soit sur une limite séparative latérale au plus (semi-continu), soit avec un retrait minimum de 4 mètres.
  - Avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle.
- o Bande de constructibilité secondaire :
  - Avec un retrait minimum de 4 mètres.

### **Dans le secteur UBa**

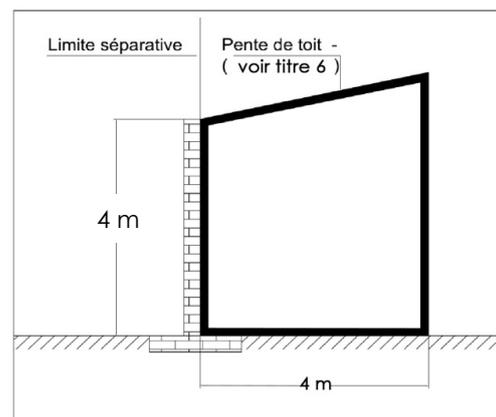
**Par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle, les constructions s'implanteront :**

- o Bande de constructibilité principale (25 m) :
  - Sur une limite séparative latérale au moins (ordre continu ou semi-continu). Dans le cas d'une implantation en retrait, le recul sera au minimum de 4 mètres.

- Avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle.
- Bande de constructibilité secondaire :
  - Avec un retrait minimum de 4 mètres.

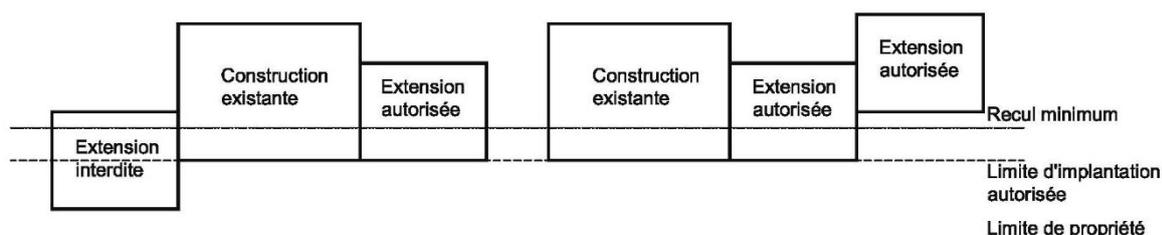
Elles pourront s'implanter en limite de propriété, à condition :

- Soit que la hauteur de la construction mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 4,00 mètres dans les conditions du schéma ci-contre.
- Soit qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine **et** sous réserve de jouxter cette construction **et** de ne pas en dépasser la hauteur.
- Soit qu'elles soient réalisées simultanément à une construction édifiée sur la propriété voisine **et** sous réserve de jouxter cette construction.



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux aménagements des constructions existantes implantées différemment de la règle générale
- aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension
- aux piscines qui s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres, distance mesurée au bassin

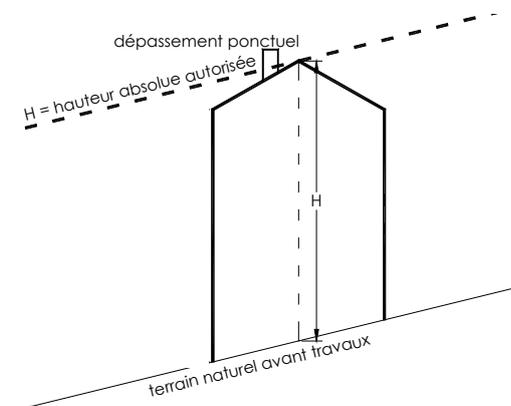


## Implantation des constructions sur un même tènement

Non règlementée.

## Hauteur des constructions

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



**Dans la zone UB :**

Dans la bande de constructibilité principale, la hauteur maximale des constructions **est limitée à 9 mètres**.  
 Au delà de la bande de constructibilité principale, la hauteur maximale des constructions **est limitée à 7 mètres**.

### **Dans le secteur UBa :**

La hauteur maximale des constructions **est limitée à 12 mètres.**

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.

### **Dans la zone UB et le secteur UBa :**

Les hauteurs précédentes sont à minorer de 2 mètres dans le cas de toiture terrasse.

La hauteur des annexes **est limitée à 4 mètres**

### **Ces limites ne s'appliquent pas :**

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure à celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

## **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol.

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions,

- les balcons en saillie et oriel dès lors que leurs profondeurs sont supérieures à 0,40 m et dès lors que ces éléments reposent sur des piliers
- les constructions annexes.

Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol des constructions : les clôtures les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 mètres, les piscines.

**Dans la zone UB à l'exception du secteur UBa, l'emprise au sol des constructions est limitée à 35%.**

**Il n'y a pas de coefficient d'emprise au sol pour la zone UBa.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **UB 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

Afin d'assurer l'insertion de la construction, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;
- des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lequel les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir).

**Se référer aux dispositions énoncées au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.**

### UB 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les constructions et aménagements limiteront leur impact sur l'imperméabilisation des sols et favoriseront le développement de la biodiversité.

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants ;
- de la topographie et de la configuration du terrain ;
- de la composition du bâti préexistant sur le terrain ;
- de la végétation préexistante sur le terrain ;
- de la situation du bâti sur le terrain.

#### Coefficient de Pleine Terre

Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces sans structure en sous-sol (hormis les réseaux) et sans revêtement. Il s'agit de terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel, pelouse, jardins, noues,....

**Dans la zone UB, le coefficient d'espace de pleine terre ne doit pas être inférieur à un pourcentage fixé selon la surface du tènement. Voir tableau ci-dessous.**

**Dans le secteur UBa, le coefficient de pleine terre ne doit pas être inférieur à 10 % de la surface du tènement.**

| Surface du tènement           | CPT |
|-------------------------------|-----|
| de 0 à 349 m <sup>2</sup>     | 40% |
| de 350 à 399 m <sup>2</sup>   | 41% |
| de 400 à 449 m <sup>2</sup>   | 42% |
| de 450 à 499 m <sup>2</sup>   | 43% |
| de 500 à 549 m <sup>2</sup>   | 44% |
| de 550 à 599 m <sup>2</sup>   | 45% |
| de 600 à 649 m <sup>2</sup>   | 46% |
| de 650 à 699 m <sup>2</sup>   | 47% |
| de 700 à 749 m <sup>2</sup>   | 48% |
| de 750 à 799 m <sup>2</sup>   | 49% |
| de 800 à 849 m <sup>2</sup>   | 50% |
| de 850 à 899 m <sup>2</sup>   | 51% |
| de 900 à 949 m <sup>2</sup>   | 52% |
| de 950 à 999 m <sup>2</sup>   | 53% |
| de 1000 à 1049 m <sup>2</sup> | 54% |
| de 1050 à 1099 m <sup>2</sup> | 55% |
| de 1100 à 1149 m <sup>2</sup> | 56% |
| de 1150 à 1199 m <sup>2</sup> | 57% |
| de 1200 à 1249 m <sup>2</sup> | 58% |
| de 1250 à 1299 m <sup>2</sup> | 59% |
| de 1300 à 1349 m <sup>2</sup> | 60% |
| de 1350 à 1399 m <sup>2</sup> | 61% |
| de 1400 à 1449 m <sup>2</sup> | 62% |
| de 1450 à 1499 m <sup>2</sup> | 63% |
| de 1500 à 1549 m <sup>2</sup> | 64% |
| 1550 m <sup>2</sup> et +      | 65% |

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **Plantations des espaces extérieurs**

Les aires de stationnement nouvellement créées doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre pour 5 places. Si le nombre est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantation d'arbres de haute tige à hauteur d'un arbre pour 150 m<sup>2</sup>.

### **Revêtement des aires de stationnement**

Les aires de stationnement nouvellement créées devront être aménagées avec des revêtements perméables.

## **UB 2.4. Stationnement**

---

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

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation du nombre de logements ou de la surface de plancher, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiments dont la destination initiale est conservée.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 300 mètres autour du projet
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres.

### **Stationnement automobile**

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- Construction à usage de logements :
  - o 1 place par logement jusqu'à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - o 2 places par logement au-delà de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - o 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements construits
- Autres destinations et sous-destinations : le nombre de places de stationnement de véhicule automobile sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement

**Stationnement des cycles**

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des cycles conformément aux dispositions ci-dessous.

| <b>Destination</b>   | <b>Nombre d'emplacement cycle minimum</b>  |
|--|--|
| Logement<br><i>(s'applique uniquement en présence d'un ou plusieurs bâtiment(s) à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)</i> | 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales<br>2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales  |
| Bureau   | 15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment  |
| Équipement d'intérêt collectif et services publics<br>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                   | 15 % de l'effectif total des salariés/agents du service accueillis simultanément dans le bâtiment<br>15 % de l'effectif total des clients/usagers du service accueillis simultanément dans le bâtiment |

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 1,5 m<sup>2</sup>

Les espaces aménagés pour le stationnement des cycles seront facilement accessibles depuis l'espace public, de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles, à la prévention du risque d'inondation ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés.

## Article UB 3 : équipements et réseaux

### UB 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

---

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### Accès :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction.
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre ni arrêt sur la voie de desserte. Un espace avant le portail pourra être imposé dans cet objectif.

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

Sauf impossibilité technique et/ou contexte urbain particulier (desserte,...), **les accès aux parcelles issues de divisions foncières seront mutualisés.**

La pente des rampes d'accès aux terrains situés en contre-haut ou en contrebas des voies ne doit pas dépasser 5% dans les 5 derniers mètres avant le raccordement aux voies.

#### Voirie :

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

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

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

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

**Les voies en impasse** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules (y compris les véhicules de ramassage des ordures ménagères) puissent faire demi-tour.

### UB 3.2. Desserte par les réseaux

---

Se reporter aux chapitres 10 et 11 du Titre I des dispositions générales

## Zone UC

---

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine résidentielle, immédiatement constructible, correspondant aux quartiers d'habitat à dominante pavillonnaire de faible densité.**

La zone UC est impactée par :

- **Les nuisances sonores** relatives aux infrastructures de transport terrestre (voir Annexes du PLU),
- **Le risque inondation** : elle est soumise au règlement du **PPRni de l'Yzeron**, approuvé par arrêté préfectoral du 22 octobre 2013 (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques et annexes du PLU).
- **Le risque de glissements de terrain et de coulées de boues** : elle est concernée par le risque cG1 (couleur jaune) de glissements de terrain et de coulées de boues repéré sur le document graphique-plan des risques (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques et annexes du PLU).

Elle est concernée par :

- Des **servitudes de mixité sociale mises en place au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme**, qui autorisent le règlement du PLU à « *Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».
- Le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 15/11/2023 et conformément à l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme ;

L'édification des murs de clôture et les ravalements de façades sont soumis à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 15/11/2023.

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

## Article UC 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### UC 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites & UC 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

| <b>Destinations</b>  | <b>UC</b> |
|--|-----------|
| <b>HABITATIONS</b>   |           |
| Logement   | V         |
| Hébergement  | V         |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>  |           |
| Artisanat et commerce de détail  | X         |
| Restauration   | X         |
| Commerce de gros   | X         |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | C4        |
| Hôtels   | X         |
| Autres hébergements touristiques   | X         |
| Cinéma   | X         |
| <b>EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>                         |           |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | V         |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | V         |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | V         |
| Salles d'art et de spectacles  | V         |
| Équipements sportifs   | V         |
| Lieux de culte   | X         |
| Autres équipements recevant du public  | V         |
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>   |           |
| Exploitation agricole  | C2        |
| Exploitation forestière  | X         |
| <b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>             |           |
| Industrie  | X         |
| Entrepôt   | X         |
| Bureau   | V         |
| Centre de congrès et d'exposition  | X         |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne   | X         |

Les destinations et sous-destinations sont admises sous réserve des dispositions relatives au PPRN et des prescriptions relatives aux aléas.

**V** : Autorisé sans condition ; **X** : Interdit ; **C** : Conditionné

**C2** : Sont autorisées les extensions des constructions existantes dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

**C4** : Sont autorisées les extensions d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (dans la limite de 30 % de la surface de plancher de l'existant) s'il existe une activité de services pré-existante sur le tènement considéré où s'effectue l'accueil d'une clientèle à la date d'approbation du PLU.

**En présence d'espaces verts, haies, alignements d'arbres ou arbres à préserver au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme (repérées sur le règlement graphique) :**

Les espaces identifiés au document graphique doivent conserver leur caractère végétal.

Dans ces secteurs les règles de préservation suivantes sont prescrites :

- seules les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 15 % de l'emprise au sol de la construction existante,
- la composition paysagère et le caractère végétalisé de l'espace doivent être préservés en cas de construction.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

Les accès aux propriétés devront expressément préserver les arbres ou plantations existantes. Toutefois, s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par l'autorité en charge des autorisations d'urbanisme.

### **UC 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale**

---

#### **Mixité sociale :**

*Article L.151-15 du Code de l'Urbanisme*

Les dispositions suivantes concernent tous les projets de construction neuve, de réhabilitation, de changement de destination comme les opérations relevant du permis d'aménager, du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Dans la zone UC, pour toute opération comportant 3 logements (ou lots) ou plus, au moins 25% des logements ou de la surface de plancher devront être affectés à des logements sociaux.

#### **Mixité fonctionnelle :**

Non règlementée.

## Article UC 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### UC 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

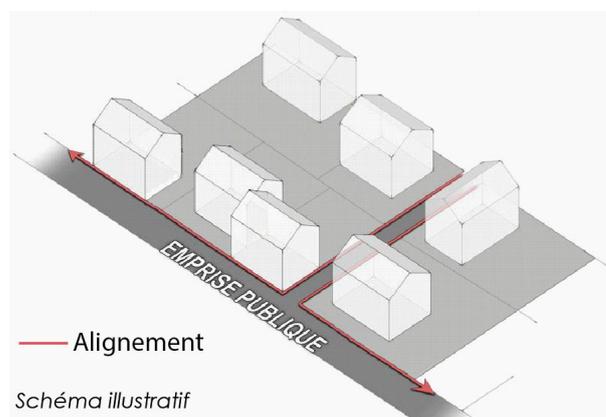
---

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre et dès lors que ces éléments reposent sur des piliers.

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



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

**Dans la zone UC, le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 4 mètres.**

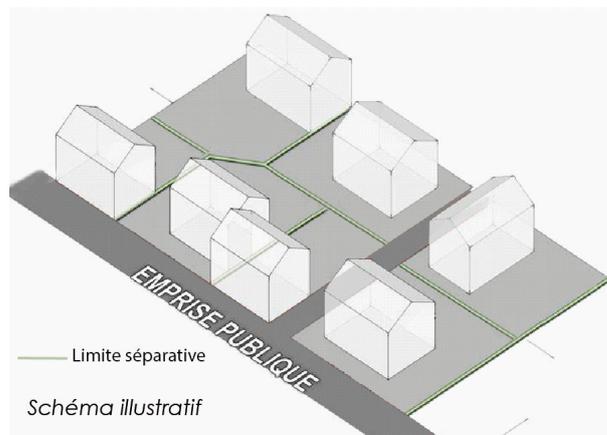
Les piscines (y compris couvertes) s'implanteront avec un retrait de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur. Ce retrait est compté à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- aux aménagements des constructions existantes implantées différemment de la règle générale
- aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension

## Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.



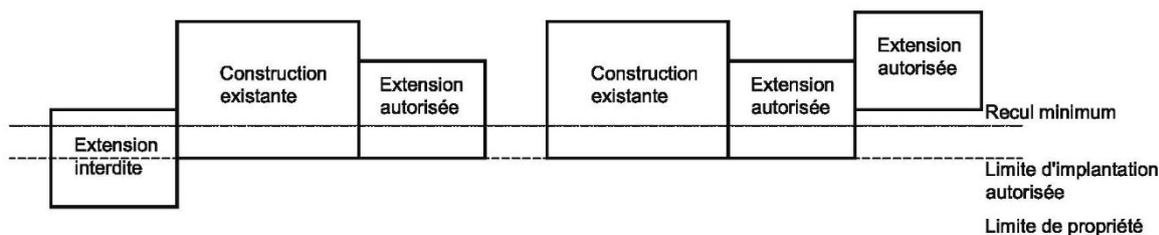
**Dans la zone UC, par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implanteront en retrait au minimum de 4 mètres.**

**Cette distance sera portée à 10 m pour les limites qui constituent aussi une limite entre zone UC et zone A ou N.**

Les piscines (y compris couvertes) s'implanteront avec un retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux aménagements des constructions existantes implantées différemment de la règle générale
- aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension



## Implantation des constructions sur un même tènement

Non réglementée.

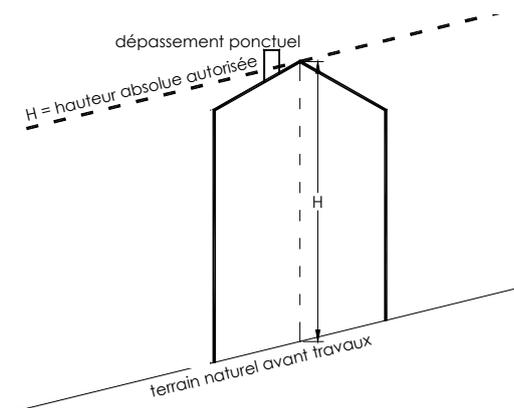
## Hauteur des constructions

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

Dans la zone UC, la hauteur maximale des constructions **est limitée à 7 mètres**.

Ces hauteurs sont à minorer de 2 mètres dans le cas de toiture terrasse.

La hauteur des annexes **est limitée à 4 mètres**



### Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone,
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure à celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

## Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol.

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions,

- les balcons en saillie et oriel dès lors que leurs profondeurs sont supérieures à 0,40 m et dès lors que ces éléments reposent sur des piliers
- les constructions annexes

Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol des constructions : les clôtures les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 mètres, les piscines.

**Dans la zone UC, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20%.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **UC 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

Afin d'assurer l'insertion de la construction, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;
- des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lequel les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir).

**Se référer aux dispositions énoncées au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.**

## **UC 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

Les constructions et aménagements limiteront leur impact sur l'imperméabilisation des sols et favoriseront le développement de la biodiversité.

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants ;
- de la topographie et de la configuration du terrain ;
- de la composition du bâti préexistant sur le terrain ;
- de la végétation préexistante sur le terrain ;
- de la situation du bâti sur le terrain.

### **Coefficient de Pleine Terre**

Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces sans structure en sous-sol (hormis les réseaux) et sans revêtement. Il s'agit de terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel, pelouse, jardins, noues,....

**Dans la zone UC, le coefficient d'espace de pleine terre ne doit pas être inférieur à un pourcentage fixé selon la surface du tènement. Voir tableau ci-dessous.**

| Surface du tènement           | CPT |
|-------------------------------|-----|
| de 0 à 349 m <sup>2</sup>     | 40% |
| de 350 à 399 m <sup>2</sup>   | 41% |
| de 400 à 449 m <sup>2</sup>   | 42% |
| de 450 à 499 m <sup>2</sup>   | 43% |
| de 500 à 549 m <sup>2</sup>   | 44% |
| de 550 à 599 m <sup>2</sup>   | 45% |
| de 600 à 649 m <sup>2</sup>   | 46% |
| de 650 à 699 m <sup>2</sup>   | 47% |
| de 700 à 749 m <sup>2</sup>   | 48% |
| de 750 à 799 m <sup>2</sup>   | 49% |
| de 800 à 849 m <sup>2</sup>   | 50% |
| de 850 à 899 m <sup>2</sup>   | 51% |
| de 900 à 949 m <sup>2</sup>   | 52% |
| de 950 à 999 m <sup>2</sup>   | 53% |
| de 1000 à 1049 m <sup>2</sup> | 54% |
| de 1050 à 1099 m <sup>2</sup> | 55% |
| de 1100 à 1149 m <sup>2</sup> | 56% |
| de 1150 à 1199 m <sup>2</sup> | 57% |
| de 1200 à 1249 m <sup>2</sup> | 58% |
| de 1250 à 1299 m <sup>2</sup> | 59% |
| de 1300 à 1349 m <sup>2</sup> | 60% |
| de 1350 à 1399 m <sup>2</sup> | 61% |
| de 1400 à 1449 m <sup>2</sup> | 62% |
| de 1450 à 1499 m <sup>2</sup> | 63% |
| de 1500 à 1549 m <sup>2</sup> | 64% |
| 1550 m <sup>2</sup> et +      | 65% |

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **Plantations des espaces extérieurs**

Les aires de stationnement nouvellement créées doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre pour 5 places. Si le nombre est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantation d'arbres de haute tige à hauteur d'un arbre pour 150 m<sup>2</sup>.

De façon à accompagner le traitement visuel des limites entre la zone UC et les zones A ou N, au moins un arbre de haute tige devra être planté par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain se trouvant dans la bande des 10 m.

### **Revêtement des aires de stationnement**

Les aires de stationnement nouvellement créées devront être aménagées avec des revêtements perméables.

## UC 2.4. Stationnement

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

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation du nombre de logements ou de la surface de plancher, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiments dont la destination initiale est conservée.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 300 mètres autour du projet
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres

### **Stationnement automobile**

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- Construction à usage de logements :
  - o 1 place par logement jusqu'à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - o 2 places par logement au-delà de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - o 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements construits
- Autres destinations et sous-destinations : le nombre de places de stationnement de véhicule automobile sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement

### **Stationnement des cycles**

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des cycles conformément aux dispositions ci-dessous.

| Destination  | Nombre d'emplacement cycle minimum   |
|--|--|
| Logement<br><i>(s'applique uniquement en présence d'un ou plusieurs bâtiment(s) à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)</i> | 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales<br>2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales  |
| Bureau   | 15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment  |
| Equipement d'intérêt collectif et services publics<br>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                   | 15 % de l'effectif total des salariés/agents du service accueillis simultanément dans le bâtiment<br>15 % de l'effectif total des clients/usagers du service accueillis simultanément dans le bâtiment |

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.  
Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 1,5 m<sup>2</sup>

Les espaces aménagés pour le stationnement des cycles seront facilement accessibles depuis l'espace public, de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles, à la prévention du risque d'inondation ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés.

## Article UC 3 : équipements et réseaux

### UC 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

---

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### Accès :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction.
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre ni arrêt sur la voie de desserte. Un espace avant le portail pourra être imposé dans cet objectif.

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

Sauf impossibilité technique, **les accès aux parcelles issues de divisions foncières seront mutualisés.**

La pente des rampes d'accès aux terrains situés en contre-haut ou en contrebas des voies ne doit pas dépasser 5% dans les 5 derniers mètres avant le raccordement aux voies.

#### Voirie :

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

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

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

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

**Les voies en impasse** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules (y compris les véhicules de ramassage des ordures ménagères) puissent faire demi-tour.

### UC 3.2. Desserte par les réseaux

---

Se reporter aux chapitres 10 et 11 du Titre I des dispositions générales

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

#### Zone urbaine à vocation d'équipement.

La zone UE est impactée par :

- **Les nuisances sonores** relatives aux infrastructures de transport terrestre (voir Annexes du PLU),
- **Le risque inondation** : elle est soumise au règlement du **PPRni de l'Yzeron**, approuvé par arrêté préfectoral du 22 octobre 2013 (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques et annexes du PLU).
- **Le risque de glissements de terrain et de coulées de boues** : elle est concernée par le risque cG1 (couleur jaune) de glissements de terrain et de coulées de boues repéré sur le document graphique-plan des risques (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques et annexes du PLU).

Elle est concernée par :

- Le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 15/11/2023 et conformément à l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme ;

L'édification des murs de clôture et les ravalements de façades sont soumis à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 15/11/2023.

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

## Article UE 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### UE 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites & UE 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

| <b>Destinations</b>  | <b>UE</b> |
|--|-----------|
| <b>HABITATIONS</b>   |           |
| Logement   | X         |
| Hébergement  | X         |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>  |           |
| Artisanat et commerce de détail  | X         |
| Restauration   | X         |
| Commerce de gros   | X         |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | X         |
| Hôtels   | X         |
| Autres hébergements touristiques   | X         |
| Cinéma   | X         |
| <b>EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>                         |           |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | V         |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | V         |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | V         |
| Salles d'art et de spectacles  | V         |
| Équipements sportifs   | V         |
| Lieux de culte   | X         |
| Autres équipements recevant du public  | V         |
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>   |           |
| Exploitation agricole  | X         |
| Exploitation forestière  | X         |
| <b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>             |           |
| Industrie  | X         |
| Entrepôt   | X         |
| Bureau   | X         |
| Centre de congrès et d'exposition  | X         |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne   | X         |

Les destinations et sous-destinations sont admises sous réserve des dispositions relatives au PPRN et des prescriptions relatives aux aléas.

**V** : Autorisé sans condition ; **X** : Interdit ; **C** : Conditionné

**Dans les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (repérés sur le règlement graphique) :**

- Seuls sont autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages et dès lors qu'il ne s'agit que d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Aucune extension n'est possible à moins de 10 mètres des berges d'un cours d'eau.
- Les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune : notamment la construction de murs et murets est interdite.
- Les ouvrages réalisés dans le lit mineur des cours d'eau devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole.
- En l'absence de ripisylve, les abords des cours d'eau doivent être maintenus perméables et végétalisés.
- Les ripisylves (ou boisements rivulaires) le long des cours d'eau ne doivent pas être détruites. En cas de travaux sur le cours d'eau justifiant leur abattage, la replantation des continuités végétales est obligatoire avec des espèces adaptées, diversifiées et de plusieurs strates.
- Il est préconisé :
  - o Des essences locales et à enracinement adapté : aulne, frêne, chêne pédonculé, saule ... Les peupliers cultivés, souvent implantés dans ces milieux, n'ont pas un appareil racinaire adapté au maintien des berges. Ils doivent être réservés à l'intérieur des parcelles et sont à proscrire ;
  - o Des plantations diversifiées au niveau des espèces : le mélange d'essences améliore la biodiversité et la fonction de filtre des pollutions diffuses. Il permet également une meilleure adaptation du peuplement à tout changement des conditions de milieu ;
  - o Des plantations diversifiées au niveau des strates et composées majoritairement d'essences arbustives en bas de berge.

**En présence d'espaces verts, haies, alignements d'arbres ou arbres à préserver au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme (repérées sur le règlement graphique) :**

Les espaces identifiés au document graphique doivent conserver leur caractère végétal.

Dans ces secteurs les règles de préservation suivantes sont prescrites :

- seules les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 15 % de l'emprise au sol de la construction existante,
- la composition paysagère et le caractère végétalisé de l'espace doivent être préservés en cas de construction.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

Les accès aux propriétés devront expressément préserver les arbres ou plantations existantes. Toutefois, s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par l'autorité en charge des autorisations d'urbanisme.

### **UE 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale**

---

**Mixité sociale :**

Non règlementée.

**Mixité fonctionnelle :**

Non règlementée.

## Article UE 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

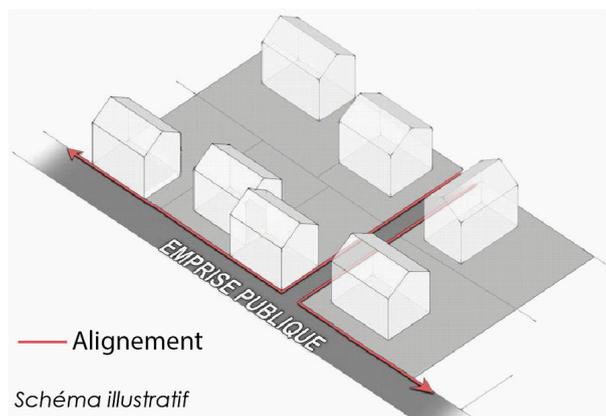
### UE 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre et dès lors que ces éléments reposent sur des piliers.

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



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

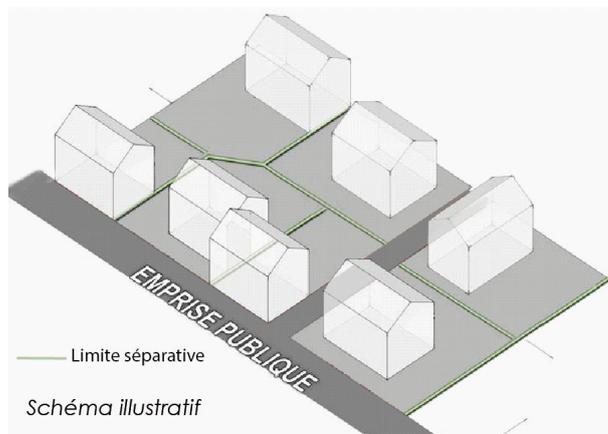
**Dans la zone UE, le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 4 mètres.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux aménagements des constructions existantes implantées différemment de la règle générale
- aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension

## Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

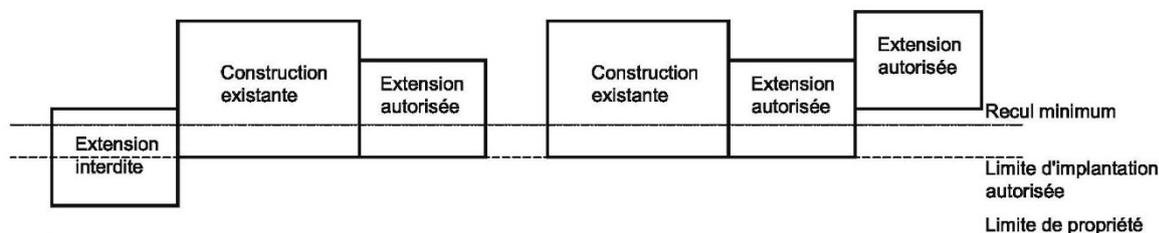
Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.



**Dans la zone UE, par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 4 mètres.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux aménagements des constructions existantes implantées différemment de la règle générale
- aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension



## Implantation des constructions sur un même tènement

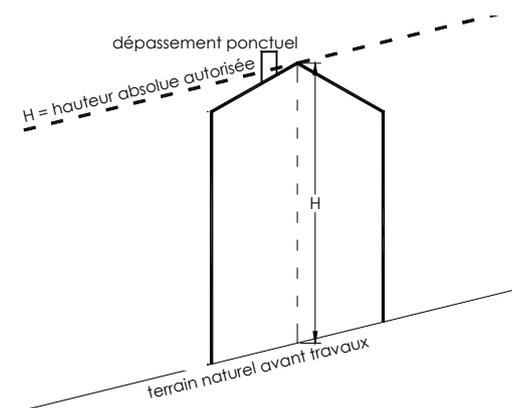
Non règlementée.

## Hauteur des constructions

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

La hauteur maximale des constructions **est limitée à 14 mètres.**

Cette hauteur est à minorer de 2 mètres dans le cas de toiture terrasse.



**Ces limites ne s'appliquent pas :**

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure à celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

**Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol.

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions,

- les balcons en saillie et oriel dès lors que leurs profondeurs sont supérieures à 0,40 m et dès lors que ces éléments reposent sur des piliers
- les constructions annexes

Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol des constructions : les clôtures, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 mètres, les piscines.

**Dans la zone UE, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50%.**

**UE 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

Afin d'assurer l'insertion de la construction, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;
- des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lequel les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir).

**Se référer aux dispositions énoncées au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.**

**UE 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

Les constructions et aménagements limiteront leur impact sur l'imperméabilisation des sols et favoriseront le développement de la biodiversité.

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants ;
- de la topographie et de la configuration du terrain ;
- de la composition du bâti préexistant sur le terrain ;
- de la végétation préexistante sur le terrain ;

- de la situation du bâti sur le terrain.

### **Coefficient de Pleine Terre**

Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces sans structure en sous-sol (hormis les réseaux) et sans revêtement. Il s'agit de terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel, pelouse, jardins, noues,....

**Dans la zone UE, le coefficient d'espace de pleine terre ne doit pas être inférieur à 20% de la surface du tènement.**

## **UE 2.4. Stationnement**

---

### **Stationnement automobile**

Le nombre de places de stationnement de véhicule automobile sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement

### **Stationnement des cycles**

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des cycles conformément aux dispositions ci-dessous.

| <b>Destination</b>                                 | <b>Nombre d'emplacement cycle minimum</b>   |
|--|---|
| Equipement d'intérêt collectif et services publics | 15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment<br><br>15 % de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment |

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.  
Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 1,5 m<sup>2</sup>.

Les espaces aménagés pour le stationnement des cycles seront facilement accessibles depuis l'espace public, de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles, à la prévention du risque d'inondation ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés.

## Article UE 3 : équipements et réseaux

### UE 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

---

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### Accès :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction.
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre ni arrêt sur la voie de desserte. Un espace avant le portail pourra être imposé dans cet objectif.

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

Sauf impossibilité technique, **les accès aux parcelles issues de divisions foncières seront mutualisés.**

La pente des rampes d'accès aux terrains situés en contre-haut ou en contrebas des voies ne doit pas dépasser 5% dans les 5 derniers mètres avant le raccordement aux voies.

#### Voirie :

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

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

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

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

**Les voies en impasse** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules (y compris les véhicules de ramassage des ordures ménagères) puissent faire demi-tour.

### UE 3.2. Desserte par les réseaux

---

Se reporter aux chapitres 10 et 11 du Titre I des dispositions générales

## Zone UM

---

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

#### Zone urbaine à vocation mixte

La zone UM comprend un secteur UMa correspondant au site des Presles dans lequel se trouve une maison de maître à préserver.

La zone UM est impactée par :

- **Le risque inondation** : elle est soumise au règlement du **PPRNI de l'Yzeron**, approuvé par arrêté préfectoral du 22 octobre 2013 (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques et annexes du PLU).
- **Le risque de glissements de terrain et de coulées de boues** : elle est concernée par le risque cG1 (couleur jaune) de glissements de terrain et de coulées de boues repéré sur le document graphique-plan des risques (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques et annexes du PLU).

Elle est concernée par :

- Le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 15/11/2023 et conformément à l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme ;

L'édification des murs de clôture et les ravalements de façades sont soumis à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 15/11/2023.

**Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UM (y compris secteur UMa), sauf stipulations contraires.**

## Article UM 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### UM 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites & UM 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

| Destinations   | UM | UMa |
|--|----|-----|
| <b>HABITATIONS</b>   |    |     |
| Logement   | X  | C6  |
| Hébergement  | V  | C6  |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>  |    |     |
| Artisanat et commerce de détail  | X  | X   |
| Restauration   | V  | V   |
| Commerce de gros   | X  | X   |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | V  | V   |
| Hôtels   | V  | V   |
| Autres hébergements touristiques   | V  | V   |
| Cinéma   | X  | X   |
| <b>EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>                         |    |     |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | V  | V   |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | V  | V   |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | V  | V   |
| Salles d'art et de spectacles  | V  | V   |
| Équipements sportifs   | V  | V   |
| Lieux de culte   | X  | X   |
| Autres équipements recevant du public  | V  | V   |
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>   |    |     |
| Exploitation agricole  | X  | X   |
| Exploitation forestière  | X  | X   |
| <b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>             |    |     |
| Industrie  | X  | X   |
| Entrepôt   | X  | X   |
| Bureau   | V  | V   |
| Centre de congrès et d'exposition  | X  | X   |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne   | X  | X   |

Les destinations et sous-destinations sont admises sous réserve des dispositions relatives au PPRN et des prescriptions relatives aux aléas.

**V** : Autorisé sans condition ; **X** : Interdit ; **C** : Conditionné

**C6** : dans la limite de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir de la date d'approbation du PLU comprenant en priorité la surface de plancher de la maison de maître à préserver

**En présence d'espaces verts, haies, alignements d'arbres ou arbres à préserver au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme (repérées sur le règlement graphique) :**

Les espaces identifiés au document graphique doivent conserver leur caractère végétal.

Dans ces secteurs les règles de préservation suivantes sont prescrites :

- seules les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 15 % de l'emprise au sol de la construction existante,
- la composition paysagère et le caractère végétalisé de l'espace doivent être préservés en cas de construction.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

Les accès aux propriétés devront expressément préserver les arbres ou plantations existantes. Toutefois, s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par l'autorité en charge des autorisations d'urbanisme.

### **UM 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale**

---

#### **Mixité sociale :**

*Article L.151-15 du Code de l'Urbanisme*

Les dispositions suivantes concernent tous les projets de construction neuve, de réhabilitation, de changement de destination comme les opérations relevant du permis d'aménager, du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Dans la zone UMa, pour toute opération comportant 3 logements (ou lots) ou plus, au moins 35 % des logements ou de la surface de plancher devront être affectés à des logements sociaux.

#### **Mixité fonctionnelle :**

Non réglementée.

## Article UM 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

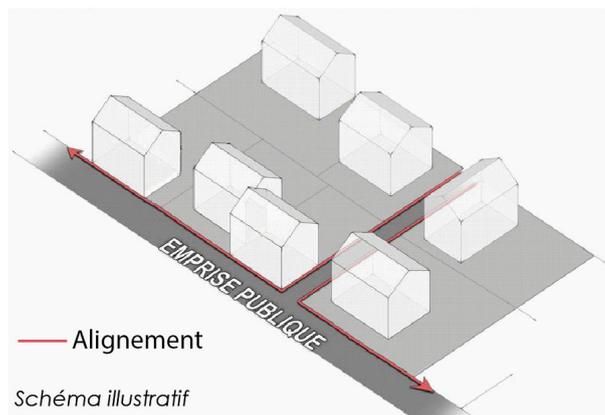
### UM 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre et dès lors que ces éléments reposent sur des piliers.

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



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

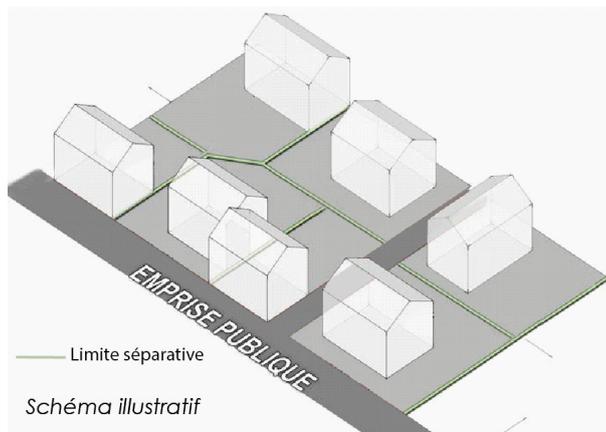
**Dans la zone UM et le secteur UMa, le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 4 mètres.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux aménagements des constructions existantes implantées différemment de la règle générale
- aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension

## Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

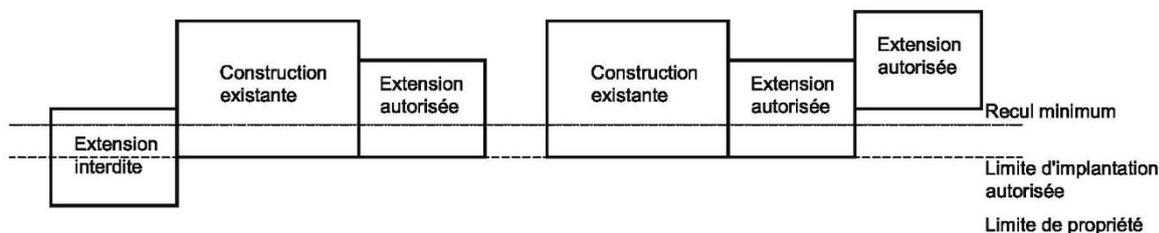
Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.



**Dans la zone UM et le secteur UMa, par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 4 mètres.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux aménagements des constructions existantes implantées différemment de la règle générale
- aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension



## Implantation des constructions sur un même tènement

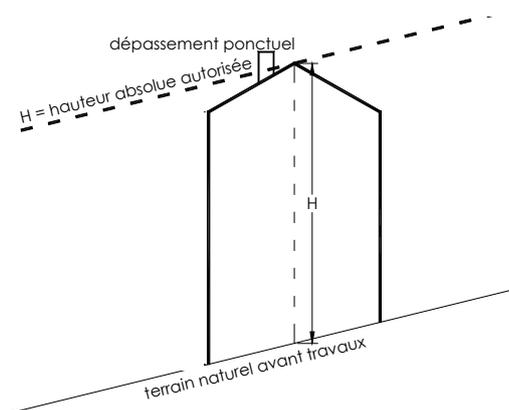
Non réglementée.

## Hauteur des constructions

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

La hauteur maximale des constructions **est limitée à 12 mètres.**

Cette hauteur est à minorer de 2 mètres dans le cas de toiture terrasse.



**Ces limites ne s'appliquent pas :**

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure à celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

**Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol.

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions,

- les balcons en saillie et oriels dès lors que leurs profondeurs sont supérieures à 0,40 m et dès lors que ces éléments reposent sur des piliers
- les constructions annexes.

Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol des constructions : les clôtures les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 mètres, les piscines.

**L'emprise au sol des constructions est limitée à 30%.**

**UM 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

Afin d'assurer l'insertion de la construction, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;
- des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lequel les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir).

**Se référer aux dispositions énoncées au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.**

**UM 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

Les constructions et aménagements limiteront leur impact sur l'imperméabilisation des sols et favoriseront le développement de la biodiversité.

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants ;
- de la topographie et de la configuration du terrain ;

- de la composition du bâti préexistant sur le terrain ;
- de la végétation préexistante sur le terrain ;
- de la situation du bâti sur le terrain.

### **Coefficient de Pleine Terre**

Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces sans structure en sous-sol (hormis les réseaux) et sans revêtement. Il s'agit de terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel, pelouse, jardins, noues, ...

**Dans la zone UM, le coefficient d'espace de pleine terre ne doit pas être inférieur à un pourcentage fixé selon la surface du tènement. Voir tableau ci-dessous.**

| Surface du tènement           | CPT |
|-------------------------------|-----|
| de 0 à 349 m <sup>2</sup>     | 40% |
| de 350 à 399 m <sup>2</sup>   | 41% |
| de 400 à 449 m <sup>2</sup>   | 42% |
| de 450 à 499 m <sup>2</sup>   | 43% |
| de 500 à 549 m <sup>2</sup>   | 44% |
| de 550 à 599 m <sup>2</sup>   | 45% |
| de 600 à 649 m <sup>2</sup>   | 46% |
| de 650 à 699 m <sup>2</sup>   | 47% |
| de 700 à 749 m <sup>2</sup>   | 48% |
| de 750 à 799 m <sup>2</sup>   | 49% |
| de 800 à 849 m <sup>2</sup>   | 50% |
| de 850 à 899 m <sup>2</sup>   | 51% |
| de 900 à 949 m <sup>2</sup>   | 52% |
| de 950 à 999 m <sup>2</sup>   | 53% |
| de 1000 à 1049 m <sup>2</sup> | 54% |
| de 1050 à 1099 m <sup>2</sup> | 55% |
| de 1100 à 1149 m <sup>2</sup> | 56% |
| de 1150 à 1199 m <sup>2</sup> | 57% |
| de 1200 à 1249 m <sup>2</sup> | 58% |
| de 1250 à 1299 m <sup>2</sup> | 59% |
| de 1300 à 1349 m <sup>2</sup> | 60% |
| de 1350 à 1399 m <sup>2</sup> | 61% |
| de 1400 à 1449 m <sup>2</sup> | 62% |
| de 1450 à 1499 m <sup>2</sup> | 63% |
| de 1500 à 1549 m <sup>2</sup> | 64% |
| 1550 m <sup>2</sup> et +      | 65% |

**Dans la zone UMa, le coefficient d'espace de pleine terre ne doit pas être inférieur à 40% de la surface du tènement.**

### **Plantations des espaces extérieurs**

Les aires de stationnement nouvellement créées doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre pour 5 places. Si le nombre est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantation d'arbres de haute tige à hauteur d'un arbre pour 150 m<sup>2</sup>.

### **Revêtement des aires de stationnement**

Les aires de stationnement nouvellement créées devront être aménagées avec des revêtements perméables.

## UM 2.4. Stationnement

### Stationnement automobile

Dans la zone UM et la zone UMa hors logements, le nombre de places de stationnement de véhicule automobile sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement

Pour les logements dans la zone UMa, il devra être prévu 2 places de stationnement par logement et une place visiteur par tranche de 2 logements

### Stationnement des cycles

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des cycles conformément aux dispositions ci-dessous.

| Destination  | Nombre d'emplacement cycle minimum   |
|--|--|
| Logement<br><i>(s'applique uniquement en présence d'un ou plusieurs bâtiment(s) à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)</i> | 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales<br>2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales  |
| Bureau   | 15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment  |
| Equipement d'intérêt collectif et services publics<br>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                   | 15 % de l'effectif total des salariés/agents du service accueillis simultanément dans le bâtiment<br>15 % de l'effectif total des clients/usagers du service accueillis simultanément dans le bâtiment |

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.  
Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 1,5 m<sup>2</sup>.

Les espaces aménagés pour le stationnement des cycles seront facilement accessibles depuis l'espace public, de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles, à la prévention du risque d'inondation ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés.

## Article UM 3 : équipements et réseaux

### UM 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

---

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### Accès :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction.
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre ni arrêt sur la voie de desserte. Un espace avant le portail pourra être imposé dans cet objectif.

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

Sauf impossibilité technique, **les accès aux parcelles issues de divisions foncières seront mutualisés.**

La pente des rampes d'accès aux terrains situés en contre-haut ou en contrebas des voies ne doit pas dépasser 5% dans les 5 derniers mètres avant le raccordement aux voies.

#### Voirie :

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

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

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

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

**Les voies en impasse** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules (y compris les véhicules de ramassage des ordures ménagères) puissent faire demi-tour.

### UM 3.2. Desserte par les réseaux

---

Se reporter aux chapitres 10 et 11 du Titre I des dispositions générales

## Zone UP

---

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

#### Zone urbaine à vocation patrimoniale (secteur du château de la Cozonnière)

La zone UP est impactée par :

- **Les nuisances sonores** relatives aux infrastructures de transport terrestre (voir Annexes du PLU),
- **Le risque inondation** : elle est soumise au règlement du **PPRNI de l'Yzeron**, approuvé par arrêté préfectoral du 22 octobre 2013 (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques et annexes du PLU).
- **Le risque de glissements de terrain et de coulées de boues** : elle est concernée par le risque cG1 (couleur jaune) de glissements de terrain et de coulées de boues repéré sur le document graphique-plan des risques (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques et annexes du PLU).

Elle est concernée par :

- Le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 15/11/2023 et conformément à l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme ;

L'édification des murs de clôture et les ravalements de façades sont soumis à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 15/11/2023.

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

## Article UP 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### UP 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites & UP 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

| <b>Destinations</b>  | <b>UP</b> |
|--|-----------|
| <b>HABITATIONS</b>   |           |
| Logement   | <b>C5</b> |
| Hébergement  | <b>C5</b> |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>  |           |
| Artisanat et commerce de détail  | <b>X</b>  |
| Restauration   | <b>C5</b> |
| Commerce de gros   | <b>X</b>  |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | <b>X</b>  |
| Hôtels   | <b>C5</b> |
| Autres hébergements touristiques   | <b>C5</b> |
| Cinéma   | <b>X</b>  |
| <b>EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>                         |           |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | <b>X</b>  |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | <b>X</b>  |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | <b>X</b>  |
| Salles d'art et de spectacles  | <b>X</b>  |
| Équipements sportifs   | <b>X</b>  |
| Lieux de culte   | <b>X</b>  |
| Autres équipements recevant du public  | <b>X</b>  |
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>   |           |
| Exploitation agricole  | <b>X</b>  |
| Exploitation forestière  | <b>X</b>  |
| <b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>             |           |
| Industrie  | <b>X</b>  |
| Entrepôt   | <b>X</b>  |
| Bureau   | <b>C5</b> |
| Centre de congrès et d'exposition  | <b>X</b>  |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne   | <b>X</b>  |

Les destinations et sous-destinations sont admises sous réserve des dispositions relatives au PPRN et des prescriptions relatives aux aléas.

**V** : Autorisé sans condition ; **X** : Interdit ; **C** : Conditionné

**C5** : Dans le volume du bâti existant à la date d'approbation du PLU

**En présence d'espaces verts, haies, alignements d'arbres ou arbres à préserver au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme (repérées sur le règlement graphique) :**

Les espaces identifiés au document graphique doivent conserver leur caractère végétal.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié doivent être précédés

d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

Les accès aux propriétés devront expressément préserver les arbres ou plantations existantes. Toutefois, s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par l'autorité en charge des autorisations d'urbanisme.

### **UP 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale**

---

**Mixité sociale :**

Non réglementée.

**Mixité fonctionnelle :**

Non réglementée.

## Article UP 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### UP 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

---

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Non règlementée.

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

Non règlementée.

#### **Implantation des constructions sur un même tènement**

Non règlementée.

#### **Hauteur des constructions**

Non règlementée.

#### **Emprise au sol**

Non règlementée.

### UP 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

Afin d'assurer l'insertion de la construction, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;
- des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lequel les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir).

**Se référer aux dispositions énoncées au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.**

### UP 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

---

Les constructions et aménagements limiteront leur impact sur l'imperméabilisation des sols et favoriseront le développement de la biodiversité.

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants ;

- de la topographie et de la configuration du terrain ;
- de la composition du bâti préexistant sur le terrain ;
- de la végétation préexistante sur le terrain ;
- de la situation du bâti sur le terrain.

## UP 2.4. Stationnement

### Stationnement automobile

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- Création de logements dans les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :
  - o Non règlementé si impossibilité dûment démontrée
  - o Sinon :
    - o 1 place par logement jusqu'à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
    - o 2 places par logement au-delà de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
    - o 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements construits
- Autres destinations et sous-destinations : le nombre de places de stationnement de véhicule automobile sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement

### Stationnement des cycles

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des cycles conformément aux dispositions ci-dessous.

| Destination  | Nombre d'emplacement cycle minimum  |
|--|---|
| Logement<br><i>(s'applique uniquement en présence d'un ou plusieurs bâtiment(s) à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)</i> | 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales<br>2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales   |
| Bureau   | 15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment   |
| Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle   | 15 % de l'effectif total des salariés du service accueillis simultanément dans le bâtiment<br>15 % de l'effectif total des clients du service accueillis simultanément dans le bâtiment |

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.  
Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 1,5 m<sup>2</sup>.

Les espaces aménagés pour le stationnement des cycles seront facilement accessibles depuis l'espace public, de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles, à la prévention du risque d'inondation ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés.

## Article UP 3 : équipements et réseaux

### UP 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

---

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### Accès :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction.
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre ni arrêt sur la voie de desserte. Un espace avant le portail pourra être imposé dans cet objectif.

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

Sauf impossibilité technique, **les accès aux parcelles issues de divisions foncières seront mutualisés.**

La pente des rampes d'accès aux terrains situés en contre-haut ou en contrebas des voies ne doit pas dépasser 5% dans les 5 derniers mètres avant le raccordement aux voies.

#### Voirie :

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

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

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

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

**Les voies en impasse** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules (y compris les véhicules de ramassage des ordures ménagères) puissent faire demi-tour.

### UP 3.2. Desserte par les réseaux

---

Se reporter aux chapitres 10 et 11 du Titre I des dispositions générales

**Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser dites  
« zones AU »**

---



## ZONE AUa

---

### Caractéristiques de la zone

**Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente. Elle correspond aux secteurs du « Mercier » et des « Ecoles » destinés à accueillir des opérations à vocation résidentielle.**

Les secteurs bénéficient dans leur périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante et sont urbanisables à court ou moyen termes.

Leur urbanisation est admise lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

La desserte et l'aménagement de la zone AUa doit s'organiser à partir des indications de voirie, des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».

Elle est par ailleurs impactée par :

- **Les nuisances sonores** relatives aux infrastructures de transport terrestre (voir Annexe du PLU),
- **Le risque inondation** : elle est soumise au règlement du **PPRNI de l'Yzeron**, approuvé par arrêté préfectoral du 22 octobre 2013 (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques et annexes du PLU).

Elle est concernée par :

- Des **périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation** : la desserte et l'aménagement de ces secteurs doivent s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».
- Des **servitudes de mixité sociale mises en place au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme**, qui autorisent le règlement du PLU à « *Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».
- Le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 15/11/2023 et conformément à l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme ;

L'édification des murs de clôture et les ravalements de façades sont soumis à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 15/11/2023.

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

## Article AUa 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### AUa 1.1 Occupation et utilisation du sol interdites & AUa 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

| <b>Destinations</b>  | <b>AUa</b> |
|--|------------|
| <b>HABITATIONS</b>   |            |
| Logement   | V          |
| Hébergement  | X          |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>  |            |
| Artisanat et commerce de détail  | X          |
| Restauration   | X          |
| Commerce de gros   | X          |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | X          |
| Hôtels   | X          |
| Autres hébergements touristiques   | X          |
| Cinéma   | X          |
| <b>EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>                         |            |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X          |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | X          |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | X          |
| Salles d'art et de spectacles  | X          |
| Équipements sportifs   | X          |
| Lieux de culte   | X          |
| Autres équipements recevant du public  | X          |
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>   |            |
| Exploitation agricole  | X          |
| Exploitation forestière  | X          |
| <b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>             |            |
| Industrie  | X          |
| Entrepôt   | X          |
| Bureau   | X          |
| Centre de congrès et d'exposition  | X          |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne   | X          |

Les destinations et sous-destinations sont admises sous réserve des dispositions relatives au PPRN et des prescriptions relatives aux aléas.

V : Autorisé sans condition ; X : Interdit ; C : Conditionné

**En présence d'espaces verts, haies, alignements d'arbres ou arbres à préserver au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme (repérées sur le règlement graphique) :**

Les espaces identifiés au document graphique doivent conserver leur caractère végétal.

Dans ces secteurs les règles de préservation suivantes sont prescrites :

- seules les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 15 % de l'emprise au sol de la construction existante,
- la composition paysagère et le caractère végétalisé de l'espace doivent être préservés en cas de

construction.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

Les accès aux propriétés devront expressément préserver les arbres ou plantations existantes. Toutefois, s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par l'autorité en charge des autorisations d'urbanisme.

### **AUa 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale**

---

#### **Mixité sociale :**

*Article L.151-15 du Code de l'Urbanisme*

Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de construction neuve, de réhabilitation ou de changement de destination, que les opérations relevant du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Dans la zone AUa, pour toute opération au moins 50 % des logements ou de la surface de plancher devront être affectés à des logements sociaux.

#### **Mixité fonctionnelle :**

Non règlementé.

## Article AUa 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### AUa 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre et dès lors que ces éléments reposent sur des piliers.

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

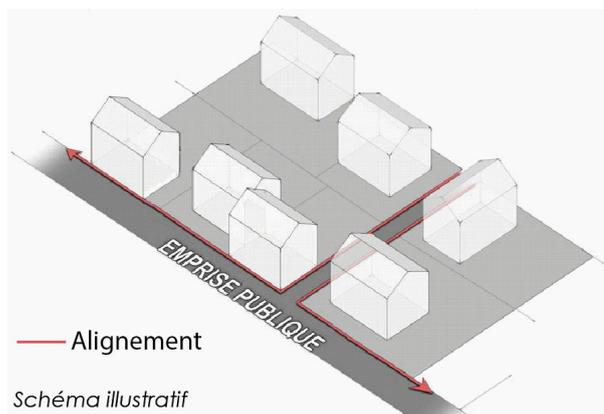


Schéma illustratif

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

#### Les bandes de constructibilité :

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

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

- **Bande de constructibilité principale** : d'une profondeur de 25 mètres ;
- **Bande de constructibilité secondaire** : au-delà de la bande de constructibilité principale.

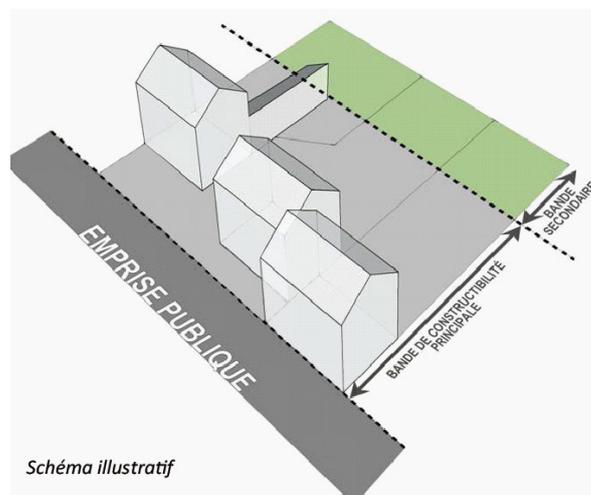


Schéma illustratif

**Dans la zone AUa, le long des voies et emprises publiques et dans la bande de constructibilité principale les façades des constructions s'implanteront dans une bande comprise entre 0 et 6 mètres.**

Dans la bande de constructibilité secondaire : l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas règlementée. Les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation. Les constructions respecteront les dispositions de l'article « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Les piscines (y compris couvertes) s'implanteront avec un retrait de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur. Ce retrait est compté à partir du bassin.

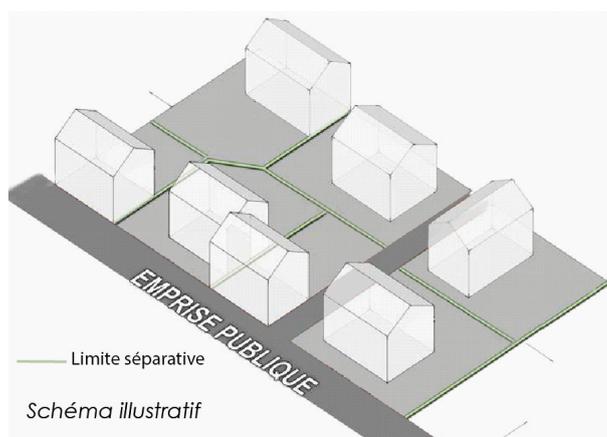
Dans le cas d'une construction située à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques ou située entre deux voies publiques, la règle d'implantation générale pourra s'appliquer sur une seule voie et emprise publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux aménagements des constructions existantes implantées différemment de la règle générale
- aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension

## Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

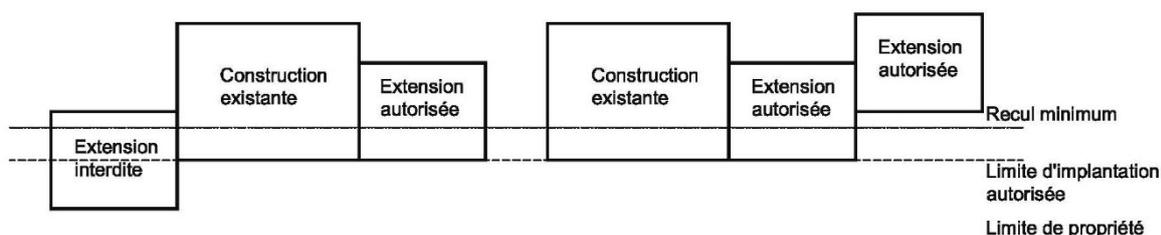


**Dans la zone AUa, par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelles, les constructions s'implanteront :**

- o Bande de constructibilité principale (25 m) :
  - Soit sur une limite séparative latérale au plus (semi-continu), soit avec un retrait minimum de 4 mètres.
  - Avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle.
- o Bande de constructibilité secondaire :
  - Avec un retrait minimum de 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux aménagements des constructions existantes implantées différemment de la règle générale
- aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension
- aux piscines qui s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres, distance mesurée au bassin

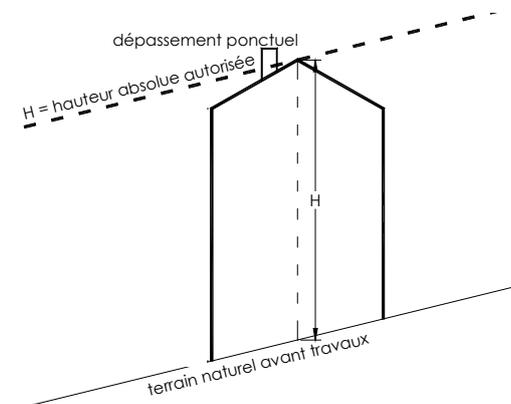


## Implantation des constructions sur un même tènement

Non règlementée.

## Hauteur des constructions

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



### Dans la zone AUa :

Dans la bande de constructibilité principale, la hauteur maximale des constructions **est limitée à 9 mètres**.

Au delà de la bande de constructibilité, la hauteur maximale des constructions **est limitée à 7 mètres**.

Ces hauteurs sont à minorer de 2 mètres dans le cas de toiture terrasse.

La hauteur des annexes **est limitée à 4 mètres**.

### Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure à celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

## Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol.

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions,

- les balcons en saillie et oriels dès lors que leurs profondeurs sont supérieures à 0,40 m et dès lors que ces éléments reposent sur des piliers
- les constructions annexes

Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol des constructions : les clôtures, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 mètres, les piscines.

**Dans la zone AUa, l'emprise au sol des constructions est limitée à 35%.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **AUa 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

Afin d'assurer l'insertion de la construction, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;
- des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lequel les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir).

**Se référer aux dispositions énoncées au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.**

## **AUa 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

Les constructions et aménagements limiteront leur impact sur l'imperméabilisation des sols favoriseront le développement de la biodiversité.

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants ;
- de la topographie et de la configuration du terrain ;
- de la composition du bâti préexistant sur le terrain ;
- de la végétation préexistante sur le terrain ;
- de la situation du bâti sur le terrain.

### **Coefficient de Pleine Terre**

Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces sans structure en sous-sol (hormis les réseaux) et sans revêtement. Il s'agit de terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel, pelouse, jardins, noues, ...

**Dans la zone AUa, le coefficient d'espace de pleine terre ne doit pas être inférieur à 30% de la surface du tènement.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **Plantations des espaces extérieurs**

Les aires de stationnement nouvellement créées doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre pour 5 places. Si le nombre est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantation d'arbres de haute tige à hauteur d'un arbre pour 150 m<sup>2</sup>.

### **Revêtement des aires de stationnement**

Les aires de stationnement nouvellement créées devront être aménagées avec des revêtements perméables.

## AUa 2.4. Stationnement

---

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

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation du nombre de logements ou de la surface de plancher, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiments dont la destination initiale est conservée.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 300 mètres autour du projet
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres

### **Stationnement automobile**

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- Construction à usage de logements :
  - o 1 place par logement jusqu'à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - o 2 places par logement au-delà de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - o 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements construits

### **Stationnement des cycles**

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des cycles conformément aux dispositions ci-dessous.

| <b>Destination</b>   | <b>Nombre d'emplacement cycle minimum</b>   |
|--|---|
| Logement<br><i>(s'applique uniquement en présence d'un ou plusieurs bâtiment(s) à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)</i> | 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales<br>2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales |

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 1,5 m<sup>2</sup>.

Les espaces aménagés pour le stationnement des cycles seront facilement accessibles depuis l'espace public, de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles, à la prévention du risque d'inondation ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés.

## Article AUa 3 : équipements et réseaux

### AUa 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

---

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### Accès :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction.
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre ni arrêt sur la voie de desserte. Un espace avant le portail pourra être imposé dans cet objectif.

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

Sauf impossibilité technique, **les accès aux parcelles issues de divisions foncières seront mutualisés.**

La pente des rampes d'accès aux terrains situés en contre-haut ou en contrebas des voies ne doit pas dépasser 5% dans les 5 derniers mètres avant le raccordement aux voies.

#### Voirie :

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

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

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

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

**Les voies en impasse** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules (y compris les véhicules de ramassage des ordures ménagères) puissent faire demi-tour.

### AUa 3.2. Desserte par les réseaux

---

Se reporter aux chapitres 10 et 11 du Titre I des dispositions générales

## **Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles dites « zones A »**

---



### Caractéristiques de la zone

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

La zone A comprend un secteur Ac lié à la présence de la carrière.

La zone A est impactée par :

- **Les nuisances sonores** relatives aux infrastructures de transport terrestre (voir Annexes du PLU),
- **Le risque inondation** : elle est soumise au règlement du **PPRni de l'Yzeron**, approuvé par arrêté préfectoral du 22 octobre 2013 (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques et annexes du PLU).
- **Le risque de glissements de terrain et de coulées de boues** : elle est concernée par les risques cG1 (couleur jaune), icG2 (couleur violet) de glissements de terrain et de coulées de boues repéré sur le document graphique-plan des risques (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques et annexes du PLU).

Elle est concernée par :

L'édification des murs de clôture et les ravalements de façades sont soumis à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 15/11/2023.

**Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A (y compris Ac), sauf stipulations contraires.**

## Article A 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### A 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites & A 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

| Destinations   | A  | Ac  |
|--|----|-----|
| <b>HABITATIONS</b>   |    |     |
| Logement   | C7 | X   |
| Hébergement  | X  | X   |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>  |    |     |
| Artisanat et commerce de détail  | X  | X   |
| Restauration   | X  | X   |
| Commerce de gros   | X  | X   |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | X  | X   |
| Hôtels   | X  | X   |
| Autres hébergements touristiques   | X  | X   |
| Cinéma   | X  | X   |
| <b>EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>                         |    |     |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X  | X   |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | C8 | X   |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | X  | X   |
| Salles d'art et de spectacles  | X  | X   |
| Équipements sportifs   | X  | X   |
| Lieux de culte   | X  | X   |
| Autres équipements recevant du public  | X  | X   |
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>   |    |     |
| Exploitation agricole  | C9 | X   |
| Exploitation forestière  | X  | X   |
| <b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>             |    |     |
| Industrie  | X  | C10 |
| Entrepôt   | X  | X   |
| Bureau   | X  | X   |
| Centre de congrès et d'exposition  | X  | X   |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne   | X  | X   |

Les destinations et sous-destinations sont admises sous réserve des dispositions relatives au PPRN et des prescriptions relatives aux aléas.

V : Autorisé sans condition ; X : Interdit ; C : Conditionné

#### C7 - Sont autorisés :

Les travaux suivants concernant les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU (sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 65 m<sup>2</sup>) à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- **La réfection et l'adaptation** sans changement de destination des constructions à usage d'habitation existante dans la limite de 200 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher;
- **L'extension** des constructions pour un usage d'habitation :
  - o Dans la limite d'une extension par tènement,
  - o Dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante

- Dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher après travaux au total.
- **Les annexes à l'habitation**, dans la limite de deux annexes par tènement pour une surface totale maximale de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher.
- **Les piscines** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à l'habitation, dans la limite d'une piscine par tènement.

**C8** : Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages et dès lors qu'il ne s'agit que d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Sont particulièrement admis dans les zones concernées par le passage de lignes électriques générant une servitude I4, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les ouvrages et affouillement de sol dès lors qu'ils sont en lien avec l'entretien et la gestion des lignes électriques.

**C9 : Sont autorisés :**

- Les constructions à usage agricole lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole, dont les constructions correspondant aux habitations des agriculteurs lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole existante et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériels Agrées
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**C10 : Sont autorisés :**

- Les constructions et installations sous réserve soit :
  - . qu'elles soient directement liées à l'exploitation des carrières ou à leur remblaiement
  - . qu'elles soient directement liées au traitement et à la valorisation des matériaux qui proviennent de carrières ou à toutes fabrications qui en découlent

**Sont également autorisés :**

- **Les changements de destination des anciens bâtiments agricoles identifiés au document graphique** au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme pour un usage d'habitation, dans le volume existant à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'un seul logement par construction identifiée.

**Dans les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (repérés sur le règlement graphique) :**

- Seuls sont autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages et dès lors qu'il ne s'agit que d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les bâtiments agricoles à condition de s'implanter sur un tènement déjà occupé par une construction à usage agricole et en extension du bâtiment existant.
- Aucune extension n'est possible à moins de 10 mètres des berges d'un cours d'eau.
- Les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune : notamment la construction de murs et murets est interdite.
- Les ouvrages réalisés dans le lit mineur des cours d'eau devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole.
- En l'absence de ripisylves, les abords des cours d'eau doivent être maintenus perméables et végétalisés.
- Les ripisylves (ou boisements rivulaires) le long des cours d'eau ne doivent pas être détruites. En cas de travaux sur le cours d'eau justifiant leur abattage, la replantation des continuités végétales est obligatoire avec des espèces adaptées, diversifiées et de plusieurs strates.

- Il est préconisé :
  - o Des essences locales et à enracinement adapté : aulne, frêne, chêne pédonculé, saules... Les peupliers cultivés, souvent implantés dans ces milieux, n'ont pas un appareil racinaire adapté au maintien des berges et doivent être réservés à l'intérieur des parcelles et sont à proscrire ;
  - o Des plantations diversifiées au niveau des espèces : le mélange d'essences améliore la biodiversité et la fonction de filtre des pollutions diffuses. Il permet également une meilleure adaptation du peuplement à tout changement des conditions de milieu ;
  - o Des plantations diversifiées au niveau des strates et composées majoritairement d'essences arbustives en bas de berge.

### **Dans les zones humides à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (repérées sur le règlement graphique) :**

Dans ces secteurs, toute construction est interdite.

Toute zone humide ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun exhaussement ou affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

En cas de projet d'intérêt général, la séquence "éviter-réduire-compenser" sera utilisée :

- Étape n°1 : Rechercher l'évitement des impacts négatifs ;
- Étape n°2 : Réduire les impacts négatifs qui n'ont pu être évités lors de l'étape n°1.
- Étape n°3 : Compenser les impacts négatifs résiduels.

La séquence ERC (Eviter, Réduire, Compenser) devra être utilisée avec une compensation à hauteur de 200% pour tous les projets.

De plus pour les voiries, installations, accès, réseaux concernés par la trame zone humide : les aménagements et élargissements de voirie nécessaires sont autorisés, les aménagements et l'installation de réseaux, accès sont autorisés.

### **En présence d'espaces verts, haies, alignements d'arbres ou arbres à préserver au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme (repérées sur le règlement graphique) :**

Les espaces identifiés au document graphique doivent conserver leur caractère végétal.

Dans ces secteurs les règles de préservation suivantes sont prescrites :

- seules les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 15 % de l'emprise au sol de la construction existante,
- la composition paysagère et le caractère végétalisé de l'espace doivent être préservés en cas de construction.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

Les accès aux propriétés devront expressément préserver les arbres ou plantations existantes. Toutefois, s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par l'autorité en charge des autorisations d'urbanisme.

### **A 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale**

---

**Mixité sociale :**

Non règlementée.

**Mixité fonctionnelle :**

Non règlementée.

## Article A 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

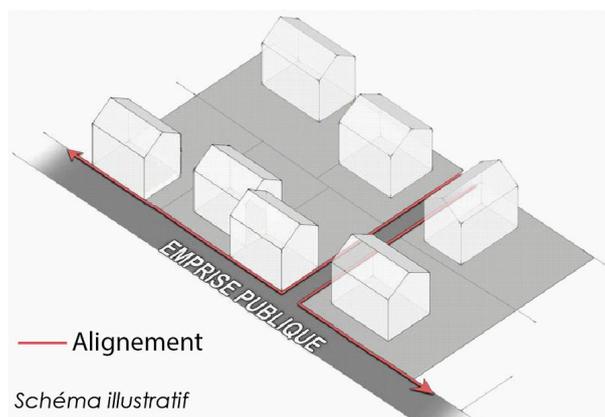
### A 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre et dès lors que ces éléments reposent sur des piliers.

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



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

**L'implantation des constructions le long des voies et emprises publiques est non réglementée sauf pour :**

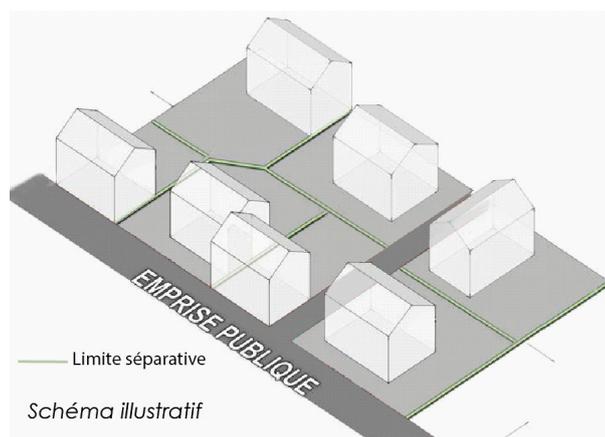
- les piscines (y compris couvertes) qui s'implanteront avec un retrait de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur. Ce retrait est compté à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux aménagements des constructions existantes implantées différemment de la règle générale
- aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

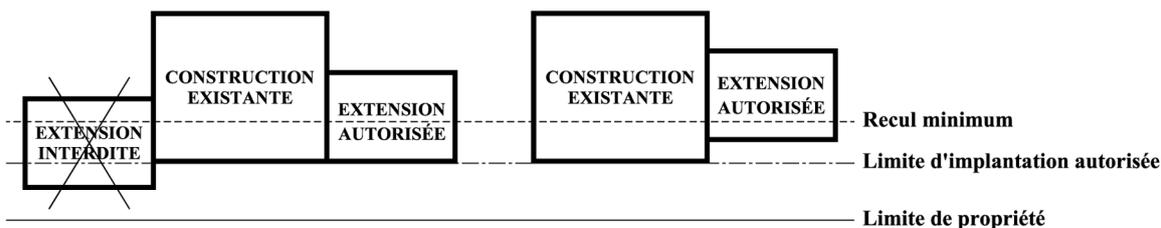


### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives se fera :

- à une distance au moins égale à 4 mètres pour les bâtiments agricoles
- avec un retrait de 2 mètres minimum pour les piscines (y compris couvertes). Ce retrait est compté à partir du bassin

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

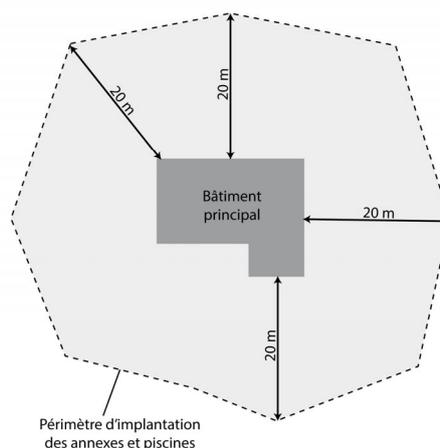
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- aux aménagements des constructions existantes implantées différemment de la règle générale
- aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension



### Implantation des constructions sur un même tènement

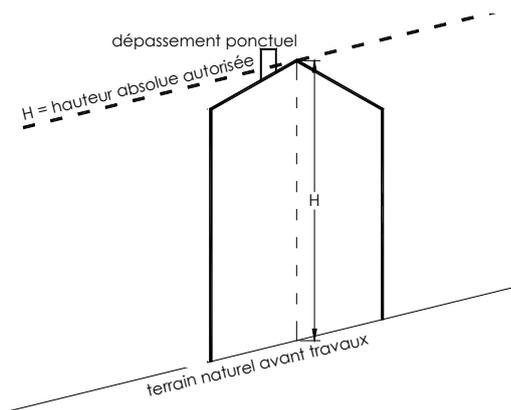
Les constructions à usage d'annexes et de piscines s'implanteront dans un périmètre de 20 m par rapport au bâtiment principal.

Cette distance est comptée en tout point de la construction principale.



## Hauteur des constructions

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



La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- **7 mètres pour les constructions à usage d'habitation**
- **12 mètres pour les exploitations agricoles et l'industrie**

Ces hauteurs sont à minorer de 2 mètres dans le cas de toiture terrasse.

La hauteur des annexes **est limitée à 4 mètres**.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

**Ces limites ne s'appliquent pas :**

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages, liés à des exigences fonctionnelles et/ou technique, notamment en lien avec le réseau de transport d'électricité
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure à celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante

## Emprise au sol

Non réglementé

### A 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;
- des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lequel les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir).

**Se référer aux dispositions énoncées au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.**

## A 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

---

Les constructions et aménagements limiteront leur impact sur l'imperméabilisation des sols et favoriseront le développement de la biodiversité.

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants ;
- de la topographie et de la configuration du terrain ;
- de la composition du bâti préexistant sur le terrain ;
- de la végétation préexistante sur le terrain ;
- de la situation du bâti sur le terrain.

### Coefficient de Pleine Terre

Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces sans structure en sous-sol (hormis les réseaux) et sans revêtement. Il s'agit de terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel, pelouse, jardins, noues, ...

**Dans la zone A, le coefficient d'espace de pleine terre ne doit pas être inférieur à un pourcentage fixé selon la surface du tènement. Voir tableau ci-dessous.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

| Surface du tènement           | CPT |
|-------------------------------|-----|
| de 0 à 349 m <sup>2</sup>     | 40% |
| de 350 à 399 m <sup>2</sup>   | 41% |
| de 400 à 449 m <sup>2</sup>   | 42% |
| de 450 à 499 m <sup>2</sup>   | 43% |
| de 500 à 549 m <sup>2</sup>   | 44% |
| de 550 à 599 m <sup>2</sup>   | 45% |
| de 600 à 649 m <sup>2</sup>   | 46% |
| de 650 à 699 m <sup>2</sup>   | 47% |
| de 700 à 749 m <sup>2</sup>   | 48% |
| de 750 à 799 m <sup>2</sup>   | 49% |
| de 800 à 849 m <sup>2</sup>   | 50% |
| de 850 à 899 m <sup>2</sup>   | 51% |
| de 900 à 949 m <sup>2</sup>   | 52% |
| de 950 à 999 m <sup>2</sup>   | 53% |
| de 1000 à 1049 m <sup>2</sup> | 54% |
| de 1050 à 1099 m <sup>2</sup> | 55% |
| de 1100 à 1149 m <sup>2</sup> | 56% |
| de 1150 à 1199 m <sup>2</sup> | 57% |
| de 1200 à 1249 m <sup>2</sup> | 58% |
| de 1250 à 1299 m <sup>2</sup> | 59% |
| de 1300 à 1349 m <sup>2</sup> | 60% |
| de 1350 à 1399 m <sup>2</sup> | 61% |
| de 1400 à 1449 m <sup>2</sup> | 62% |
| de 1450 à 1499 m <sup>2</sup> | 63% |
| de 1500 à 1549 m <sup>2</sup> | 64% |
| 1550 m <sup>2</sup> et +      | 65% |

**Espaces boisés classés**

Les terrains boisés identifiés au document graphique comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.113-2 et suivants du code de l'urbanisme.

- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements
- Nonobstant toutes les dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1<sup>er</sup> du titre IV du livre III du code forestier
- Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment ; bitume ainsi que les remblais
- Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants

**Plantations des espaces extérieurs**

Les aires de stationnement nouvellement créées doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre pour 5 places. Si le nombre est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantation d'arbres de haute tige à hauteur d'un arbre pour 150 m<sup>2</sup>.

**Revêtement des aires de stationnement**

Les aires de stationnement nouvellement créées devront être aménagées avec des revêtements perméables.

**A 2.4. Stationnement**

---

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

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation du nombre de logements ou de la surface de plancher, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiments dont la destination initiale est conservée.

**Stationnement automobile**

Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.

## Article A 3 : équipements et réseaux

### A 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

---

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### Accès :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre ni arrêt sur la voie de desserte. Un espace avant le portail pourra être imposé dans cet objectif.

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

#### Voirie :

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

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

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

### A 3.2. Desserte par les réseaux

---

Se reporter aux chapitres 10 et 11 du Titre I des dispositions générales



## **Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles dites « zones N »**

---



### Caractéristiques de la zone

Zone naturelle et forestière à protéger en raison soit :

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

La zone N comprend :

- un secteur Nj dédié à des jardins familiaux
- un secteur NI dédié au camping
- un secteur Nt dédié à l'hébergement touristique atypique

La zone N est impactée par :

- **Les nuisances sonores** relatives aux infrastructures de transport terrestre (voir Annexes du PLU),
- **Le risque inondation** : elle est soumise au règlement du **PPRNI de l'Yzeron**, approuvé par arrêté préfectoral du 22 octobre 2013 (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques et annexes du PLU).
- **Le risque de glissements de terrain et de coulées de boues** : elle est concernée par les risques cG1 (couleur jaune), cG2 (couleur orange), icG2 (couleur violet) de glissements de terrain et de coulées de boues repéré sur le document graphique-plan des risques (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques et annexes du PLU).
- **Le risque de chutes de blocs** : elle est concernée par le risque cP1 (couleur jaune) de chutes de blocs repéré sur le document graphique-plan des risques (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques et annexes du PLU).

Elle est concernée par :

L'édification des murs de clôture et les ravalements de façades sont soumis à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 15/11/2023.

**Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N (y compris Nj, NI et Nt), sauf stipulations contraires.**

## Article N 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### N 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites & N 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

| Destinations   | N  | Nj  | NI  | Nt  |
|--|----|-----|-----|-----|
| <b>HABITATIONS</b>   |    |     |     |     |
| Logement   | C7 | X   | X   | X   |
| Hébergement  | X  | X   | X   | X   |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>  |    |     |     |     |
| Artisanat et commerce de détail  | X  | X   | X   | X   |
| Restauration   | X  | X   | X   | X   |
| Commerce de gros   | X  | X   | X   | X   |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | X  | X   | X   | X   |
| Hôtels   | X  | X   | X   | X   |
| Autres hébergements touristiques   | X  | X   | C12 | C13 |
| Cinéma   | X  | X   | X   | X   |
| <b>EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>                         |    |     |     |     |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X  | X   | X   | X   |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | C8 | C11 | X   | X   |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | X  | X   | X   | X   |
| Salles d'art et de spectacles  | X  | X   | X   | X   |
| Équipements sportifs   | X  | X   | X   | X   |
| Lieux de culte   | X  | X   | X   | X   |
| Autres équipements recevant du public  | X  | X   | X   | X   |
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>   |    |     |     |     |
| Exploitation agricole  | X  | X   | X   | X   |
| Exploitation forestière  | X  | X   | X   | X   |
| <b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>             |    |     |     |     |
| Industrie  | X  | X   | X   | X   |
| Entrepôt   | X  | X   | X   | X   |
| Bureau   | X  | X   | X   | X   |
| Centre de congrès et d'exposition  | X  | X   | X   | X   |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne   | X  | X   | X   | X   |

Les destinations et sous-destinations sont admises sous réserve des dispositions relatives au PPRN et des prescriptions relatives aux aléas.

V : Autorisé sans condition ; X : Interdit ; C : Conditionné

#### C7 - Sont autorisés :

**Les travaux suivants concernant les constructions à usage d'habitation existantes** à la date d'approbation du PLU (sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 65 m<sup>2</sup>) à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- **La réfection et l'adaptation** sans changement de destination des constructions à usage d'habitation existante dans la limite de 200 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher;
- **L'extension** des constructions pour un usage d'habitation :

- Dans la limite d'une extension par tènement
- Dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 30% de l'emprise au sol de la construction existante
- Dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher après travaux au total
- **Les annexes à l'habitation**, dans la limite de deux annexes par tènement pour une surface totale maximale de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher.
- **Les piscines** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à l'habitation, dans la limite d'une piscine par tènement.

**C8** : Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages et dès lors qu'il ne s'agit que d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Sont particulièrement admis dans les zones concernées par le passage de lignes électrique générant une servitude I4, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les ouvrages et affouillement de sol dès lors qu'ils sont en lien avec l'entretien et la gestion des lignes électriques.

**C11** : A condition d'être liés aux usages des jardins familiaux et dans la limite de 7 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par jardin et de 140 m<sup>2</sup> pour l'ensemble de l'unité foncière. Les constructions démontables telles que les serres sont autorisées.

#### **C12 - Sont autorisés :**

Les terrains de campings, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger permettant en particulier le stationnement temporaire ou permanent de caravanes définies à l'article R.111-47 du Code de l'Urbanisme, les résidences mobiles de loisir définies à l'article R.111-41 du même code, les habitations légères de loisirs définies à l'article R.111-37 du même code et les aménagements suivants :

- Les systèmes d'assainissement autonome liés à l'occupation autorisée dans la zone
- Les aménagements légers (pylône électrique, aire de retournement, parking, etc.) liés à l'occupation autorisée dans la zone
- Une piscine collective et ses locaux techniques liés à l'occupation autorisée dans la zone
- Des aires de jeux et de sport, végétalisées et de taille limitée, liés à l'occupation autorisée dans la zone
- L'aménagement de la maison de gardien (dans l'enveloppe existante)
- Un espace de restauration (dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol), lié à l'occupation autorisée dans la zone
- L'aménagement (dans l'enveloppe existante) du bâtiment d'accueil / épicerie, pour des services en lien avec l'occupation autorisée dans la zone

#### **C13 - Est autorisé :**

Le stationnement temporaire ou permanent d'une habitation légère de loisir, sans nécessité de créer un système d'assainissement (ex : locaux sanitaires dans une construction existante à proximité, toilettes sèches) et sous réserve que les locaux sanitaires soient reliés à un système d'assainissement non collectif existant et en capacité d'accueillir les eaux usées liées à cette activité.

#### **Sont également autorisés :**

- **Les changements de destination des anciens bâtiments agricoles identifiés au document graphique** au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme pour un usage d'habitation, dans le volume existant et dans la limite de 170 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'un seul logement par construction identifiée.

#### **Dans les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (repérés sur le règlement graphique) :**

- Seuls sont autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages et dès lors qu'il ne s'agit que d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Aucune extension n'est possible à moins de 10 mètres des berges d'un cours d'eau.
- Les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune : notamment la construction de murs et murets est interdite.
- Les ouvrages réalisés dans le lit mineur des cours d'eau devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole.
- En l'absence de ripisylves, les abords des cours d'eau doivent être maintenus perméables et végétalisés.
- Les ripisylves (ou boisements rivulaires) le long des cours d'eau ne doivent pas être détruites. En cas de travaux sur le cours d'eau justifiant leur abattage, la replantation des continuités végétales est obligatoire avec des espèces adaptées, diversifiées et de plusieurs strates.
- Il est préconisé :
  - o Des essences locales et à enracinement adapté : aulne, frêne, chêne pédonculé, saules... Les peupliers cultivés, souvent implantés dans ces milieux, n'ont pas un appareil racinaire adapté au maintien des berges et doivent être réservés à l'intérieur des parcelles et sont à proscrire ;
  - o Des plantations diversifiées au niveau des espèces : le mélange d'essences améliore la biodiversité et la fonction de filtre des pollutions diffuses. Il permet également une meilleure adaptation du peuplement à tout changement des conditions de milieu ;
  - o Des plantations diversifiées au niveau des strates et composées majoritairement d'essences arbustives en bas de berge.
- Par ailleurs, en zone NI, est autorisé les différentes constructions et aménagements définis en condition C12
- Par ailleurs, en zone Nt, est autorisé les différentes constructions et aménagements définis en condition C13

**Dans les zones humides à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (repérées sur le règlement graphique) :**

Dans ces secteurs, toute construction est interdite.

Toute zone humide ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun exhaussement ou affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

En cas de projet d'intérêt général, la séquence "éviter-réduire-compenser" sera utilisée :

- Étape n°1 : Rechercher l'évitement des impacts négatifs ;
- Étape n°2 : Réduire les impacts négatifs qui n'ont pu être évités lors de l'étape n°1.
- Étape n°3 : Compenser les impacts négatifs résiduels.

De plus pour les voiries, installations, accès, réseaux concernés par la trame zone humide : les aménagements élargissements de voirie nécessaires sont autorisés, les aménagements et l'installation de réseaux, accès sont autorisés. La séquence ERC (Eviter, Réduire, Compenser) devra être utilisée avec une compensation à hauteur de 200%

**En présence d'espaces verts, haies, alignements d'arbres ou arbres à préserver au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme (repérées sur le règlement graphique) :**

Les espaces identifiés au document graphique doivent conserver leur caractère végétal.

Dans ces secteurs les règles de préservation suivantes sont prescrites :

- seules les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 15 % de l'emprise au sol de la construction existante,
- la composition paysagère et le caractère végétalisé de l'espace doivent être préservés en cas de construction.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

Les accès aux propriétés devront expressément préserver les arbres ou plantations existantes. Toutefois, s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par l'autorité en charge des autorisations d'urbanisme.

### **N 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale**

---

**Mixité sociale :**

Non règlementée.

**Mixité fonctionnelle :**

Non règlementée.

## Article N 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

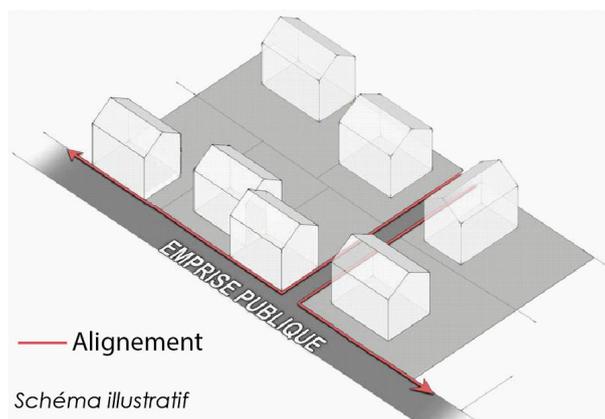
### N 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre et dès lors que ces éléments reposent sur des piliers.

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



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

**L'implantation des constructions le long des voies et emprises publiques est non réglementée sauf pour :**

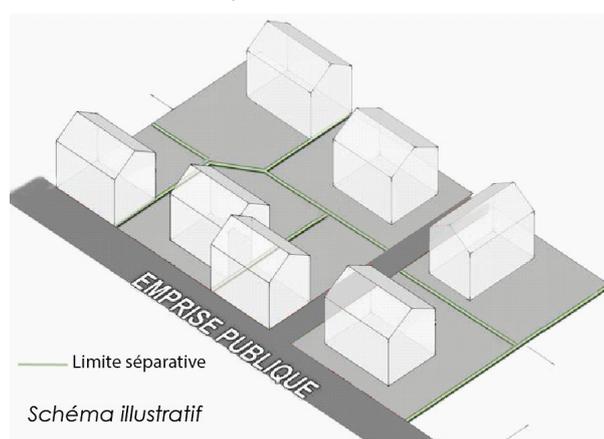
- les piscines (y compris couvertes) qui s'implanteront avec un retrait de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur. Ce retrait est compté à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux aménagements des constructions existantes implantées différemment de la règle générale
- aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

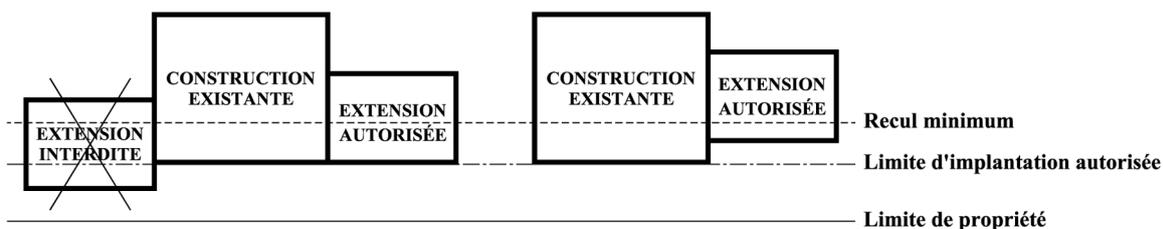


### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives se fera :

- avec un retrait de 2 mètres minimum pour les piscines (y compris couvertes). Ce retrait est compté à partir du bassin

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

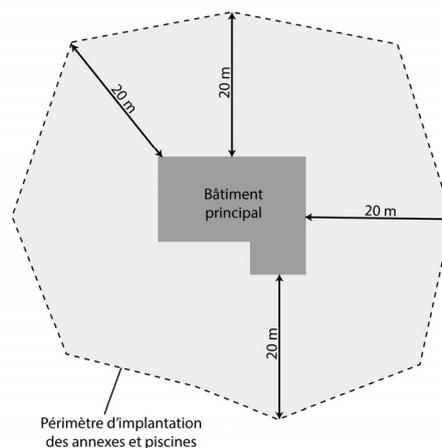
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- aux aménagements des constructions existantes implantées différemment de la règle générale
- aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension



### Implantation des constructions sur un même tènement

Les constructions à usage d'annexes et de piscines s'implanteront dans un périmètre de 20 m par rapport au bâtiment principal sauf en zones N1 et Nt qui n'ont pas de périmètre d'implantation.

Cette distance est comptée en tout point de la construction principale.



## Hauteur des constructions

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

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- Dans la zone N : 9 mètres
- Dans les secteurs Nj et Nt : 4 mètres
- Dans le secteur NI : 5 mètres

La hauteur de 9 m dans la zone N est à minorer de 2 mètres dans le cas de toiture terrasse.

La hauteur des annexes **est limitée à 4 mètres**

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.

**Ces limites ne s'appliquent pas :**

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages, liés à des exigences fonctionnelles et/ou technique, notamment en lien avec le réseau de transport d'électricité
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure à celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

## Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol.

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions,

- les balcons en saillie et oriels dès lors que leurs profondeurs sont supérieures à 0,40 m et dès lors que ces éléments reposent sur des piliers
- les constructions annexes.

Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol des constructions : les clôtures, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 mètres, les piscines.

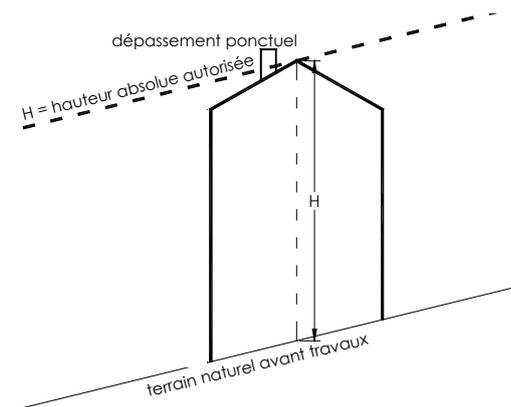
**Dans les zones N et Nj, l'emprise au sol n'est pas réglementée.**

**Le coefficient d'emprise au sol pour la zone NI est de 4%**

**Le coefficient d'emprise au sol pour la zone Nt est de 10 %**

## N 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :



- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;
- des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lequel les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir).

**Se référer aux dispositions énoncées au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.**

### **N 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité.

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants ;
- de la topographie et de la configuration du terrain ;
- de la composition du bâti préexistant sur le terrain ;
- de la végétation préexistante sur le terrain ;
- de la situation du bâti sur le terrain.

#### **Coefficient de Pleine Terre**

Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces sans structure en sous-sol (hormis les réseaux) et sans revêtement. Il s'agit de terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel, pelouse, jardins, noues, ...

**Dans la zone N, le coefficient d'espace de pleine terre ne doit pas être inférieur à un pourcentage fixé selon la surface du tènement. Voir tableau ci-dessous.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

| Surface du tènement           | CPT |
|-------------------------------|-----|
| de 0 à 349 m <sup>2</sup>     | 40% |
| de 350 à 399 m <sup>2</sup>   | 41% |
| de 400 à 449 m <sup>2</sup>   | 42% |
| de 450 à 499 m <sup>2</sup>   | 43% |
| de 500 à 549 m <sup>2</sup>   | 44% |
| de 550 à 599 m <sup>2</sup>   | 45% |
| de 600 à 649 m <sup>2</sup>   | 46% |
| de 650 à 699 m <sup>2</sup>   | 47% |
| de 700 à 749 m <sup>2</sup>   | 48% |
| de 750 à 799 m <sup>2</sup>   | 49% |
| de 800 à 849 m <sup>2</sup>   | 50% |
| de 850 à 899 m <sup>2</sup>   | 51% |
| de 900 à 949 m <sup>2</sup>   | 52% |
| de 950 à 999 m <sup>2</sup>   | 53% |
| de 1000 à 1049 m <sup>2</sup> | 54% |
| de 1050 à 1099 m <sup>2</sup> | 55% |
| de 1100 à 1149 m <sup>2</sup> | 56% |
| de 1150 à 1199 m <sup>2</sup> | 57% |
| de 1200 à 1249 m <sup>2</sup> | 58% |
| de 1250 à 1299 m <sup>2</sup> | 59% |
| de 1300 à 1349 m <sup>2</sup> | 60% |
| de 1350 à 1399 m <sup>2</sup> | 61% |
| de 1400 à 1449 m <sup>2</sup> | 62% |
| de 1450 à 1499 m <sup>2</sup> | 63% |
| de 1500 à 1549 m <sup>2</sup> | 64% |
| 1550 m <sup>2</sup> et +      | 65% |

### **Espaces boisés classés**

Les terrains boisés identifiés au document graphique comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.113-2 et suivants du code de l'urbanisme.

- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements
- Nonobstant toutes les dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1<sup>er</sup> du titre IV du livre III du code forestier
- Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment ; bitume ainsi que les remblais
- Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants

### **Plantations des espaces extérieurs**

Les aires de stationnement nouvellement créées doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre pour 5 places. Si le nombre est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantation d'arbres de haute fige à hauteur d'un arbre pour 150 m<sup>2</sup>.

### **Revêtement des aires de stationnement**

Les aires de stationnement nouvellement créées devront être aménagées avec des revêtements perméables.

## **N 2.4. Stationnement**

---

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

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation du nombre de logements ou de la surface de plancher, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiments dont la destination initiale est conservée.

### **Stationnement automobile**

Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.

## Article N 3 : équipements et réseaux

### N 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

---

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### Accès :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction.
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre ni arrêt sur la voie de desserte. Un espace avant le portail pourra être imposé dans cet objectif.

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

#### Voirie :

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

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

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

### N 3.2. Desserte par les réseaux

---

Se reporter aux chapitres 10 et 11 du Titre I des dispositions générales



**Titre 6 : Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale,  
environnementale et paysagère**

---

## Généralités

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

- **L'insertion de la construction** dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.  
**Une adaptation des dispositions du présent Titre 6 pourra être envisagée pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que soit démontrée leur intégration dans leur environnement urbain, bâti et paysager.**
- Les constructions dont l'aspect général est d'un type **régional affirmé étranger** à la région sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...).
- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc.
- Dans le cas de constructions neuves à usage d'activité (bâtiments industriels, artisanaux, commerciaux et de bureaux, bâtiments agricoles), les aires de stockage seront disposées en arrière du bâtiment et non en front de voie. Les stockages seront accompagnés de plantations pour les masquer.
- Les constructions et aménagements seront conçus pour limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et favoriseront le développement de la biodiversité.

## Abords des constructions

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

- de la composition des espaces libres environnants
- de la topographie et de la configuration du terrain
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant
- de la situation du bâti sur le terrain

## **Plantations**

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront végétalisés et intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.

Pour tous les aménagements, les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces.

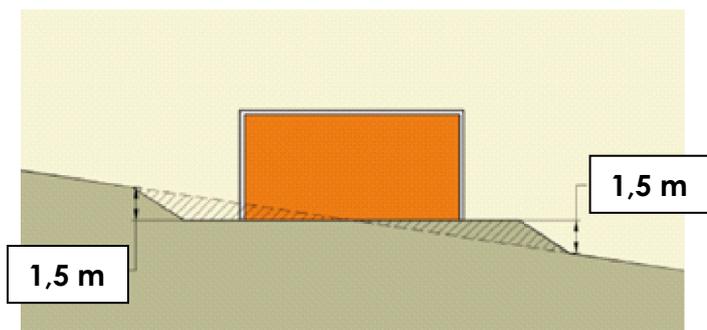
## **Mouvements de sol**

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

- Dans le cas d'un terrain en pente, **l'équilibre déblais/remblais devra être recherché** et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
- **La pente des talus** ne devra pas excéder 25 % et ceux-ci devront être plantés.
- Dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce.
- Dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".

L'implantation des constructions autorisées doit être prévue de façon à limiter leur impact dans le paysage. La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour les accès. Toutefois, des terrassements (talus, déblais, remblais) pourront être autorisés s'il est démontré qu'ils sont nécessaires. Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être traités en harmonie avec la ou les constructions.

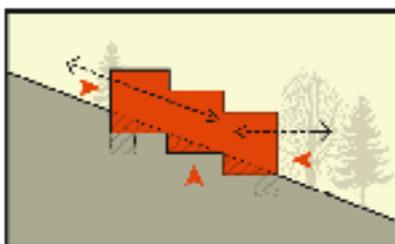
La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser 1,5 mètres.



Des hauteurs différentes de déblais/remblais pourront être accordées pour les bâtiments agricoles.

Les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement sont préférables aux talus dans les terrains pentus. Les murs de soutènement seront limités à une hauteur de 1,5 m.

### Les constructions devront s'adapter à la pente.



**Illustration de la règle :** réduire les terrassements en s'adaptant à la pente.

Source : *habiter en montagne / référentiel d'architecture (PNRV, PNRV, CAUE 26, 38 et 73)*

**Les enrochements de type cyclopéen sont interdits, sauf pour la réalisation d'ouvrages de génie civil (protection contre les risques, soutènement de voie, ...).**

Les murs de soutènement seront réalisés :

- soit en maçonnerie avec un enduit identique à celui de la construction,
- soit en pierre de facture identique aux murs anciens présents dans la commune,
- soit en gabion. Dans ce cas les pierres devront être agencées (pas de remplissage en vrac).
- Soit en enrochement de petite dimension



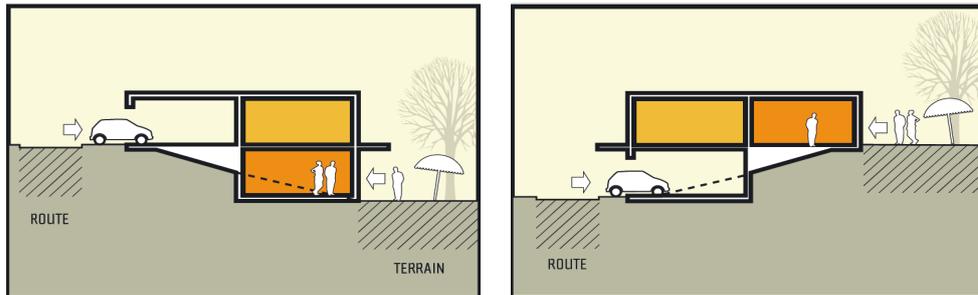


Enrochement de type cyclopéen

Petit enrochement

L'implantation des garages et des aires de stationnement doit être prévue le plus proche de l'accès à la parcelle. Les voiries d'accès devront être aménagées de sorte que leur impact paysager et les contraintes qui lui sont liées soient limités : terrassements, entretien.

**Illustration de la règle :** l'impact de l'accès voiture



Source : habiter en montagne/ référentiel d'architecture (PNRV, PNRC, CAUE 26, 38 et 73)

### Reconstitution de sols agricoles dans les zones A et N :

Sont autorisés les apports de terre sur une parcelle effectivement exploitée par une exploitation agricole, faits par l'exploitant ou à sa demande, uniquement en vue de l'amélioration agronomique d'un sol à usage agricole et pour remise en culture ou prairie immédiate. Le besoin d'apport de terres doit être justifié par une couche de terre trop fine ou un affleurement du rocher.

Le volume apporté ne devra pas entraîner de surélévation moyenne du sol supérieure à 40 centimètres ni modifier la pente naturelle du terrain.

La terre apportée ne doit en aucun cas être de nature à produire des effets nocifs sur le sol, la flore et la faune, à dégrader les sites ou les paysages, à polluer l'air ou les eaux et, d'une façon générale, à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement.

L'exploitant et le propriétaire doivent être à même de prouver la provenance de la terre, son volume, sa hauteur et la réalisation des analyses démontrant la compatibilité de l'apport avec l'exploitation agricole. Il est fortement recommandé de procéder à des levés topographiques avant et après le dépôt de terres en cas de contrôle.

**Il est rappelé que le PLU doit être respecté même lorsque le dépôt d'une autorisation d'urbanisme n'est pas imposé par le Code de l'urbanisme.**

### Clôtures

**Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.**

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

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

**Les clôtures doivent être de conception simple.**

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

L'harmonie doit être recherchée :

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

**Les portails** seront le plus simple possible et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleur, traitement des piliers). Ils ne devront pas dépasser 1,60 m de hauteur, à l'exception des portails arrondis qui peuvent atteindre 2 m à leur point le plus haut, toujours dans le respect des 1,60 m au point de jonction avec les piliers (voir illustration dans la charte d'insertion urbaine, paysagère et environnementale).

Les supports de coffrets techniques, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc. doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

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

- Soit d'un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 1,60 m. Il s'agit de grillage et non de dispositif occultant et/ou semi-occultant de type canisse, paillage, bois, bâche, toile, éléments imitant des haies.
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,60 m qui pourra être surmonté d'un grillage (voir remarque précédente) ou d'un dispositif à claire-voie sur toute sa longueur (lattes, motifs ajourés) permettant d'améliorer la résistance au vent. Sont à privilégier les systèmes à lattes horizontales espacées d'un minimum de 2 cm. La hauteur totale de la clôture ne devant pas dépasser 1,60 m.
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 m. Il sera enduit dans le même ton que les façades des constructions avec un enduit de finition homogène. Il sera limité à 50 % de la totalité du linéaire de clôture. Cette solution de mur plein est interdite sur des murs de soutènement. La hauteur des murs aux abords des accès devra tenir compte des nécessités de visibilité et de sécurité.
- Soit d'une haie seule ou en combinaison avec l'un des trois systèmes de clôture précédents. Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU (voir charte d'insertion urbaine, paysagère et environnementale).

**Tout dispositif occultant et/ou semi-occultant de type canisse, paillage, bois, bâche, toile, éléments imitant des haies est strictement interdit.**

Sont interdits :

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

Par ailleurs :

- Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder les hauteurs définies sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant dépassant cette hauteur. Dans ce cas la hauteur du mur sera identique à la hauteur préexistante.
- La structure des clôtures devra permettre le passage de la petite faune (hérissos, grenouilles, etc.), et, autant que possible, la libre circulation de la faune sauvage aux limites entre les zones urbaines ou à urbaniser et les zones agricoles ou naturelles.

## **Aspect des constructions**

### **Toitures**

#### **Constructions à usage d'habitation**

**Les toitures terrasses sont autorisées mais devront être obligatoirement végétalisées.**

**Les autres types de toitures devront être couvertes** de tuiles creuses ou romanes de ton rouge, rouge nuancé, rouge vieilli. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelles. Le panachage des types et couleurs de tuiles est interdit.

- **Les toitures devront être composées d'au moins deux pans par volume avec une pente d'au plus 40%** dans le sens convexe, et un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- **Les toitures à un pan** sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante. Des aspects différents pourront être admis pour les annexes de taille limitée (inférieures ou égales à 30 m<sup>2</sup>)
- Les toitures à pentes doivent avoir un débord minimal de 30 cm en façade et en pignon (sauf en limite de propriété où un caniveau nantais doit être prévu).
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit comme les chiens-assis, les œil de bœuf et les jacobines sont interdites sauf en cas d'extension d'une construction présentant des ouvertures de ce type.
- Les châssis de toitures et fenêtres de toit seront disposés de façon alignée sur la toiture.
- **Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux** situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

En cas d'extension d'une construction, les couvertures devront être de même nature que celles du bâtiment existant y compris dans le cas de couvertures autres que la végétalisation ou la tuile.

Les couvertures des vérandas et des annexes ne sont pas réglementées.

#### **Constructions à usage d'activité et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif**

**Les règles des constructions à usage d'habitation s'appliquent** avec en complément la possibilité de couvertures non constituées de tuiles sont admises mais devront être de couleur neutre et non brillante (gris, vert sombre, brun...).

## Façades et menuiseries

La composition de la façade doit **prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes** et ceci à l'échelle du secteur, les éléments de modénature des constructions avoisinantes, la densité et les proportions des baies des constructions voisines.

**Toutes les façades de la construction doivent être traitées avec le même soin.**

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

Les façades devront être d'une teinte en harmonie avec les constructions avoisinantes et ceci à l'échelle du secteur.

**En présence d'une façade mesurant 30 mètres ou plus**, cette dernière devra faire l'objet d'un "séquençage", au moyen :

- d'une ou plusieurs rupture(s) volumétrique(s) en plan (retrait ponctuel) et/ou en hauteur ;
- de variations de teintes et/ou de matériaux de revêtement de façade (enduit, bardage...).

**Doivent être recouverts d'un enduit, d'un bardage ou d'une végétation persistante**, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc.). **L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction** et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux. On privilégiera les enduits grattés fin ou lisse. Les couleurs devront respecter le nuancier mis en place par la commune (voir à la fin de cet article).

Les façades bois ou végétalisées sont admises. L'utilisation des bardages doit s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront respecter des tons de bois naturels, ou des couleurs neutres (gris bruns) de finition mate. Pour les enduits et les bardages, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en grande surface.

La couleur des menuiseries devra respecter le nuancier mis en place par la commune (voir à la fin de cet article).

**Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.**

Descentes d'eaux pluviales :

Elles seront placées de façon à être le moins visible possible, sauf impossibilité technique. Leur intégration sera dans tous les cas la plus harmonieuse possible.

Tuyauterie :

Aucune tuyauterie, autres que les descentes d'eaux pluviales, ne pourra être placée en façade.

Linteau et pilier :

Les linteaux cintrés sont interdits et les piliers seront sobres (ni colonne, ni chapiteau).

## Volumétrie

Les constructions doivent présenter une **simplicité de volume** avec une **recherche architecturale**.

Les caractéristiques dimensionnelles de chaque construction seront définies par analogie avec les constructions avoisinantes. Si la composition des plans, l'organisation des volumes intérieurs sont libres, ils seront guidés par le respect de l'échelle à donner aux façades.

Les extensions et notamment les vérandas devront être intégrées de façon harmonieuse au bâtiment et en cohérence avec la volumétrie du bâtiment et la composition du jardin.

## **Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques**

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

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

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

- **En toiture en pente**, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture de préférence dans son épaisseur (parallèlement à la pente du toit). Une surépaisseur dans la limite de 20 cm pourra être autorisée. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée. Les panneaux devront être alignés entre eux.
- **En toiture terrasse**, les panneaux solaires ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.
- **En façade**, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures.
- **Au sol**, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

Les **équipements techniques liés aux réseaux** assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données (antennes, paraboles...) doivent s'intégrer dans l'environnement en prenant en compte :

- leur localisation,
- leur dimension et leur volume,
- leur impact sur les vues à préserver, sur le paysage dans lequel ils s'insèrent.

Les antennes et les paraboles devront être situées en retrait par rapport aux bords de la toiture et de telle sorte que leur implantation permette la meilleure intégration possible. Elles devront être perceptibles le moins possible depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en débord des loggias et balcons est interdite.

Elles devront être peintes dans une coloration identique à celle du milieu dans lequel elles devront s'intégrer.

Les **éléments techniques types VMC, pompes à chaleur, climatiseurs** ... ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti. Il sera recherché une implantation la moins perceptible depuis l'espace public :

- En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de façade et des ouvertures, et habillés par un caisson en harmonie avec les teintes de la façade. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et ne seront pas saillants. S'ils sont posés sur des toitures-terrasses, ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
- Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

Les **autres éléments techniques** devront être intégrés à l'architecture des constructions et à l'aménagement paysager.

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être encastrées dans les

murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture.

Les points de regroupement et de présentation réservés aux conteneurs de déchets qui seront aménagés seront situés hors du domaine public et à proximité de la voie publique. Ils seront habillés de façon à préserver les vues depuis la rue.

Les édicules (cheminées, ouvrages techniques, etc.) devront être limités en toiture comme en façade. Quand pour des raisons de fonctionnement, la construction doit avoir plusieurs éléments techniques en toiture ou en façade, ceux-ci seront intégrés ou masqués par un élément architectural.

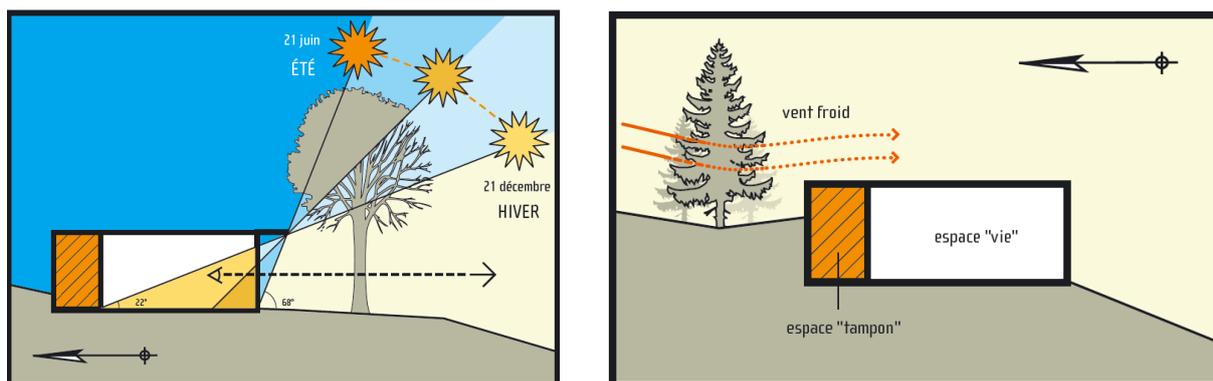
Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane. Les garde-corps préfabriqués de type balustre tournée sont proscrits.

## Performances énergétiques

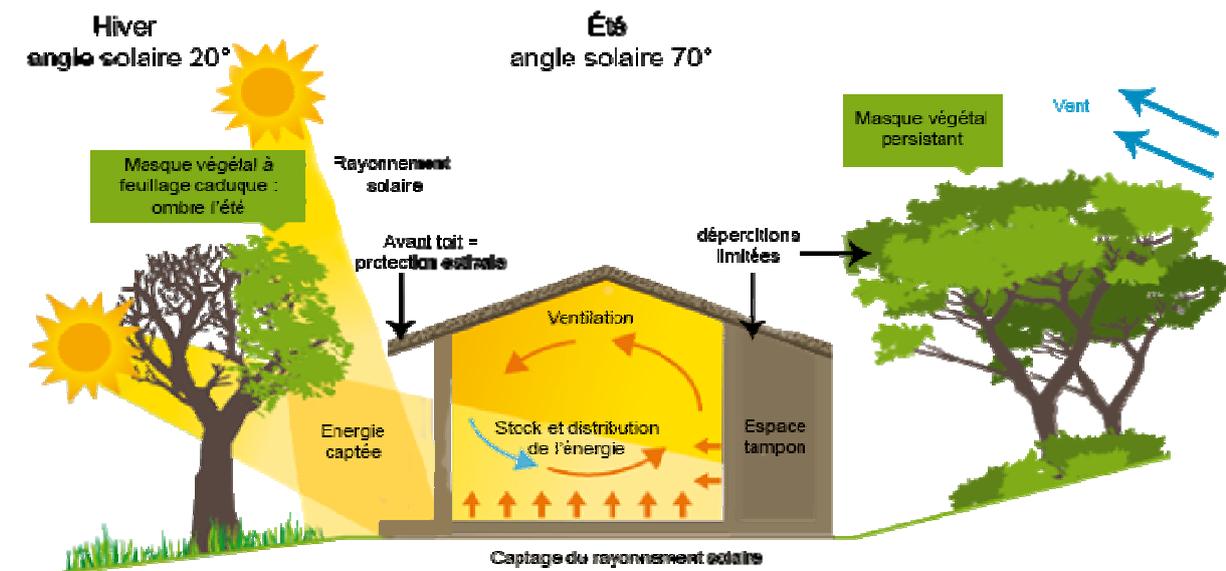
Le faîtage sera de préférence orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires. Suivant la pente, l'orientation des vents dominants et l'environnement bâti, la construction sera implantée préférentiellement parallèlement aux courbes de niveau.

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'il soit trop gênant l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

**Illustration de la règle :** optimiser les apports solaires en hiver et limiter leur impact en été.



Source : habiter en montagne / référentiel d'architecture (PNRV, PNRC, CAUE 26, 38 et 73)



## Principes d'une conception bioclimatique

### Dispositions particulières applicables à la restauration des bâtiments anciens

Les bâtiments anciens concernés (avec ou sans changement de destination) sont ceux repérés au règlement graphique.

#### **Dispositions originelles**

La restauration des bâtiments anciens et l'aménagement de leurs abords devront respecter les dispositions originelles en conservant les éléments architecturaux significatifs comme des modénatures témoignant de l'époque de la construction, des encadrements ou des angles en pierre, des portails et leurs piliers ... Cette règle ne s'applique pas aux isolations par l'extérieur. Les volumes bâtis existants seront respectés. La création de décrochements en toiture ou en façades est proscrite sauf pour les accès et les balcons. Dans le cas de fermeture de volumes ouverts (comme les remises), l'aspect originel devra être préservé (piliers de pierre, charpentes, transparence du volume...). Pour conserver l'identité originelle des granges, leurs ouvertures ne seront pas murées. On utilisera des fermetures vitrées (impostes et ouvrants vitrés) en plein. Ainsi, on ne créera pas de fenêtre par murage partiel des ouvertures existantes en général et des portes de granges en particulier (l'ouverture d'une porte de grange représente un « vide » important qui associé au mur « plein » compose la façade). Le chapitre sur les généralités s'applique.

#### **Murs et volets**

Les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas de trop forte dégradation. Les briques en entourage de fenêtre seront laissées apparentes sauf dans le cas de trop forte dégradation. Les murs en pierre (hors pierre de taille) seront jointoyés ou enduits. Les joints seront traités par « beurrage » jusqu'au nu des pierres, dit « enduit à pierres vues » qui ne laisse apparentes que les têtes saillantes des pierres. Les autres types de murs seront obligatoirement enduits sauf pour les isolations par l'extérieur. Les volets seront pleins ou persiennés. Les caissons des volets roulants, s'ils ne peuvent être mis à l'intérieur, ne seront pas

saillants et devront être masqués par un élément architectural de type Lambrequin. Le chapitre sur les façades s'applique.

### **Toitures**

Le chapitre sur les toitures s'applique sauf pour :

- les pentes qui doivent être comprise entre 30 et 40 %. Des pentes différentes sont admises uniquement en cas d'extension ou de reconstruction de bâtiments ayant originellement une pente différente.
- les couvertures rénovées à moins de 50 % de leur surface devront présenter les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect que l'existant.

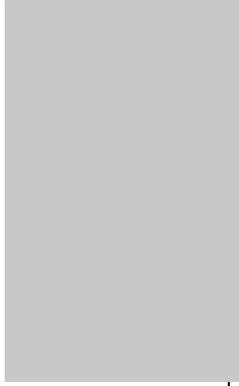
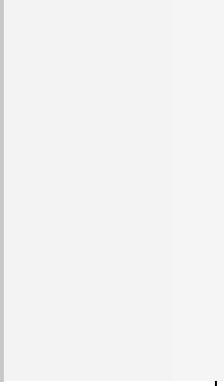
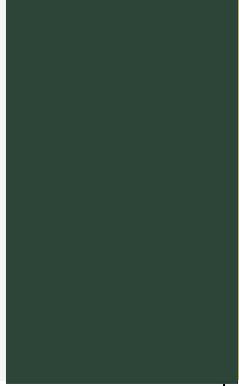
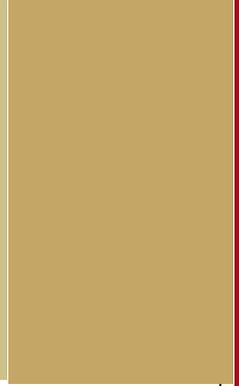
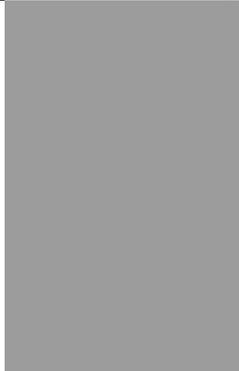
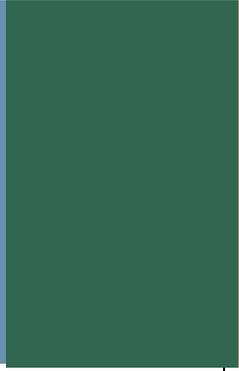
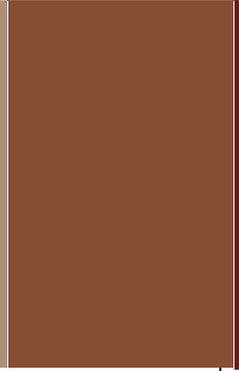
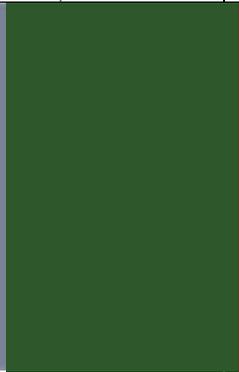
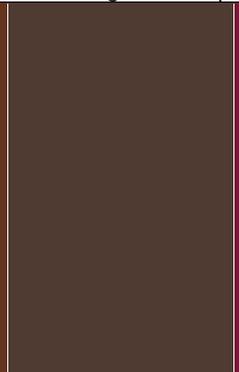
### **Autres éléments**

Les chapitres correspondants s'appliquent.

## Nuancier des enduits de façades



**Nuancier des couleurs de menuiseries**

|   |   |   |  |   |   |
|---|---|---|--|---|---|
|    |    |    |    |    |    |
| RAL 7047<br>Telegri 4   | RAL 9003<br>blanc<br>de<br>sécurité   | RAL 6005<br>vert mousse   | RAL 1000<br>beige vert   | RAL 1002<br>Jaune sable   | RAL 3003<br>rouge rubis   |
|   |   |   |   |   |   |
| RAL 7004<br>gris de sécurité  | RAL 5024<br>bleu pastel   | RAL 6000<br>vert patine   | RAL 1019<br>beige gris   | RAL 8024<br>brun beige  | RAL 3004<br>rouge pourpre   |
|  |  |  |  |  |  |
| RAL 7016<br>gris anthracite   | RAL 5014<br>bleu pigeon   | RAL 6034<br>vert feuillage  | RAL 8011<br>brun noisette  | RAL 8028<br>brun terre  | RAL 4004<br>violet bordeaux   |



## Titre 7 : Définitions

---

## Accès

L'accès est la partie de limite de terrain joutant la voie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction de l'opération.

Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

## Adaptation

Voir aménagement.

## Affouillements et exhaussements de sol

Les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration préalable si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 100 m<sup>2</sup>, ou à permis d'aménager si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 2 hectares .

## Aires de stationnement ouvertes au public

Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à déclaration préalable lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de 10 à 49 emplacements, ou à permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 emplacements.

## Alignement

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

## Aménagement

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de changer la destination de la construction ou/et 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, pool-house ...).

## Baie

Ouverture dans un mur ou une charpente.

## Changement de destination

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

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

## Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

### 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. Les piscines ne sont pas comprises dans l'emprise au sol.

### Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol.

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions,

- les balcons en saillie et oriels dès lors que leurs profondeurs sont supérieures à 0,40 m et dès lors que ces éléments reposent sur des piliers
- les constructions annexes.

Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol des constructions les clôtures les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 mètres, les piscines.

### Exploitation agricole

Article L.311-1 du Code Rural et de la pêche maritime

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20.

### Extension

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

### Hauteur

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

### Impasse

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

### Logement social

Il est retenu la définition portée par le PLH : Le logement social comprend les logements qui comptent dans l'inventaire SRU, à savoir les logements locatifs sociaux mais également les logements en accession sociale PSLA et BRS (Bail Réel Solidaire).

### Opération d'aménagement d'ensemble

Soumettre à opération d'ensemble un secteur du PLU signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

## Piscine

Une piscine est un bassin artificiel, étanche, rempli d'eau et dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement.

## Réfection

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

## Surface de plancher

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 :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- 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,
- 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
- 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.

## Tènement

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

## Voirie

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

## Volume

Un volume simple se définit par trois dimensions : la longueur, la largeur et la hauteur. On considère comme un volume différent, le changement d'au moins deux dimensions dont la hauteur.