DEPARTEMENT DU RHÔNE
COMMUNE DE SAINT-SYMPHORIEN-D'OZON

Saint-Symphorien-d'Ozon

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE
CELINE GRIEU

LATITUDE URBANISME – ENVIRONNEMENT - PAYSAGE

Pièce n°	Projet arrêté	Enquête publique	Approbation
05			

Titre 1 : Dispositions générales 7

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN 8

2. PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS 8

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX 9

4. PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS 10

5. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER ...20

6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION.....21

7. DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES.....22

8. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U 23

9. ACCÈS LE LONG DES VOIES DEPARTEMENTALES 27

10. REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES VOIES.....27

Titre 2: Dispositions applicables aux zones urbaines dites « zones U ».....30

Titre 3: Dispositions applicables aux zones à urbaniser dites « zones AU » 82

ZONE AU 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.....107

Titre 6: Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 92

Titre 7: Définitions 103

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 abord 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 **SAINT-SYMPHORIEN-D'OZON.**

Il est établi en application des articles L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-5 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 L151-43 et R151-51 (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 L421-4 du code de l'urbanisme et de la délibération municipale prise en date du 25/10/2005.

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 L111-15 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 SAINT-SYMPHORIEN-D'OZON ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L152-4 à L152-6 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 par l'article L152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme par les articles L152-4 à L152-6.

4. PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

La commune de SAINT-SYMPHORIEN-D'OZON est concernée par des aléas faibles de retrait/gonflement des argiles. 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 2 juillet 2009, portant classement des infrastructures de transports terrestres bruyantes. La commune de SAINT-SYMPHORIEN-D'OZON est concernée par les RD 149, RD 148, RD 307 et Autoroute A46.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS

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

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

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

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

La zone violette correspond :

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

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

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

Les zones du PPRNI sont reportées sur le document graphique.

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

La commune est d'autre part concernée par des phénomènes d'inondations et de coulées de boues (arrêté interministériel du 19 décembre 2003 pour catastrophe naturelle) et des risques géologiques moyens (glissement déclaré) et faibles (glissement potentiel) sur la partie Sud-Ouest du territoire.

Dans les secteurs concernés par un risque naturel, les règles du code de construction restent applicables.

RISQUES GEOLOGIQUES

Une étude d'aléas géologiques a été réalisée en 2022 par le bureau d'études Alp'Géorisques.
Plusieurs niveaux et types d'aléas ont été identifiés.

Définitions :

« Projets nouveaux »

Est considéré comme « projet nouveau » :

- tout ouvrage neuf (construction, aménagement, camping, installation, clôture…) ;
- toute extension de bâtiment existant ;
- toute modification ou changement de destination d'un bâtiment existant conduisant à augmenter l'exposition des personnes et/ou la vulnérabilité des biens ;
- toute réalisation de travaux.

« Maintien du bâti à l'existant »

Cette prescription signifie qu'il n'y a pas changement de destination de ce bâti, à l'exception des changements qui entraîneraient une diminution de la vulnérabilité, et sans réalisation d'aménagement susceptible d'augmenter celle-ci. Peut cependant être autorisé tout projet d'aménagement ou d'extension limitée (inférieure à 20 m²) du bâti existant, en particulier s'il a pour effet de réduire sa vulnérabilité grâce à la mise en oeuvre de prescriptions spéciales propres à renforcer la sécurité du bâti et de ses occupants.

Exceptions aux interdictions générales

Dans les zones où la prise en compte des risques naturels conduit à interdire de manière générale tout projet nouveau, sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, certains des types de projets particuliers suivants sont autorisés :

A) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, 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) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
- Les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- 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, s'ils ne sont pas situés dans un secteur ou toute construction est prohibée ;

C) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;

D) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
- les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20m2, ainsi que les bassins et piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain si celle-ci est interdite à la construction ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité ;

E) les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;

F) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

« Façades exposées »

Le règlement utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas de chutes de blocs.
Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes :

- la direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes et la carte des aléas permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des écoulements prévisibles) ;
- elle peut s'en écarter significativement, du fait de la dynamique propre au phénomène (rebonds irréguliers pendant les chutes de blocs, etc.), d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locale d'éléments transportés (blocs, bois, etc.) constituant autant d'obstacles déflecteurs ou même de la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles déflecteurs.

C'est pourquoi, sont considérés comme :

- directement exposées, les façades pour lesquelles $0° \leq a < 90°$
- indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles $90° \leq a < 180°$

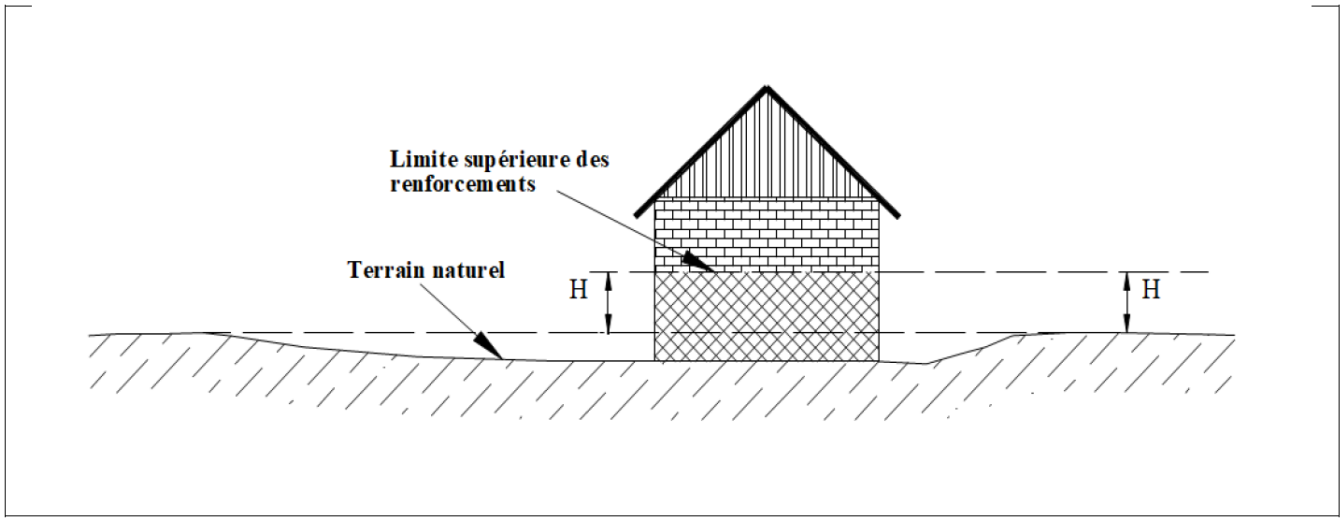
Le mode de mesure de l'angle a est schématisé ci après.
Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité. Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ;

toutes sont à prendre en compte.

Hauteur par rapport au terrain naturel

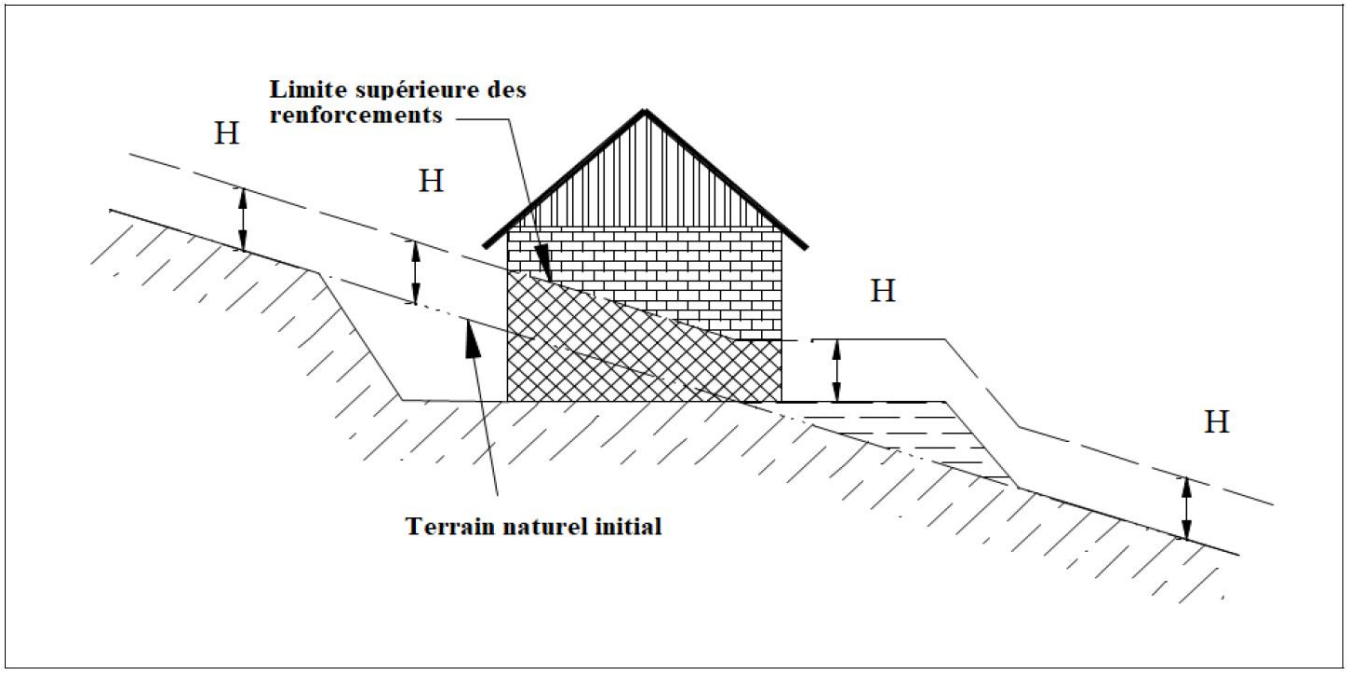
Le règlement utilise aussi la notion de hauteur par rapport au terrain naturel et cette notion mérite d'être explicitée pour les cas complexes. Elle est utilisée pour les écoulements de toute sorte (avalanches, débordements torrentiels, inondations, coulées de matériaux) et pour les chutes de blocs.

Les irrégularités locales de la topographie ne sont pas forcément prises en compte si elles sont d'une surface si faible qu'elles puissent être gommées temporairement par des éléments naturels (neige pour les avalanches, écoulements pour les crues torrentielles, etc.). Dans le cas de petits talwegs ou de petites cuvettes (inférieurs au mètre), il faut considérer que la cote du terrain naturel est la cote des terrains environnants, conformément au schéma ci-dessous :



En cas de terrassements en déblai, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial.

En cas de terrassements en remblais, ceux-ci ne peuvent remplacer le renforcement des façades exposées que s'ils sont attenants à la construction et s'ils ont été spécifiquement conçus pour cela (parement exposé aux écoulements subverticaux sauf pour les inondations en plaine, dimensionnement pour résister aux efforts prévisibles…). Dans le cas général, la hauteur à renforcer et les ouvertures éventuelles seront mesurées depuis le sommet des remblais.

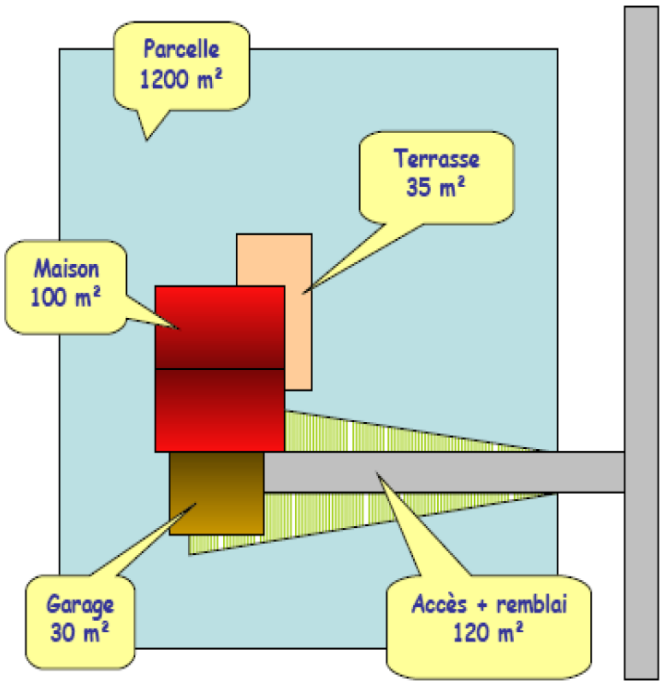


Définition du RESI

Dans certains cas de zones inondables, une limitation de l'emprise au sol utilisable peut être imposée par rapport à la superficie de la zone inondable. Cette règle fait référence à la notion de Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI).
Le Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI) est défini par le rapport de l'emprise au sol des bâtiments, des remblais, des accès à ces derniers et des talus nécessaires à la stabilité des remblais, sur la surface de la partie inondable de la parcelle ou du tènement.

RESI = partie inondable de l'exhaussement (construction et remblai) / partie inondable de la parcelle (ou du tènement)

Ne sont pas comptabilisés dans le calcul du RESI :
– Les surfaces nécessaires à la réalisation des rampes pour personnes handicapées ;
– Les accès et les terrasses au niveau du terrain naturel ;
– Les piscines entièrement enterrées ;
– Les abris ouverts dont le sol est le terrain naturel (accolés ou non à une construction).



$$RESI = \frac{M+T+G+A}{P} = \frac{100+35+30+120}{1200} = 0.24$$

Aléas Inondations en pied de versant forts : Zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels – préservation des champs d'expansion des crues. Maintien du bâti à l'existant.

Prescriptions :

- Vérification et, si nécessaire modification, des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux.
- Pour les projets nouveaux uniquement, reprofilage du terrain, sous réserve de ne pas aggraver la servitude naturelle des écoulements – (Article 640 du code civil).
- Interdiction de niveau enterré.
- Protection des ouvertures sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du code civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur de l'ordre de 1 m environ au-dessus du terrain naturel.

Aléas Inondations en pied de versant faibles : zone constructible au regard des risques naturels, mais soumise à des prescriptions spéciales.

Prescriptions :

- Application d'un RESI de 0,3 pour les constructions individuelles et leurs annexes, ou de 0,5 pour les autres types de projet de construction tels que permis groupés, lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments), bâtiments agricoles commerciaux artisanaux ou industriels.
- Surélévation des ouvertures d'une hauteur de l'ordre de 0,5 m environ au-dessus du terrain naturel ou reprofilage du terrain en fonction de cette cote.
- Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du code civil), ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux.
- Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux.

Aléas de crue torrentielle forts **:** Zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels – préservation des champs d'expansion des crues. Maintien du bâti à l'existant.

Prescriptions :

- Vérification et, si nécessaire, modification des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux ;
- Reprofilage du terrain, sous réserve de ne pas aggraver la servitude - naturelle des écoulements – (Article 640 du code civil)
- Surélévation des niveaux de plancher créés d'environ 1 m au-dessus du terrain naturel.
- Interdiction de niveau enterré.

Aléas de ruissellement de versant forts et moyens **:** zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels. Maintien du bâti à l'existant.

Prescriptions :

- Vérification et, si nécessaire, modification des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux.
- Reprofilage du terrain, sous réserve de ne pas aggraver la servitude naturelle des écoulements – (Article 640 du code civil)

- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du code civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 1 m environ au-dessus du terrain naturel. Pour l'existant, cette mesure s'appliquera, dans la mesure du possible.
- Interdiction de niveau enterré.

Aléas moyens de ruissellement de versant **:** zone constructible au regard des risques naturels, mais soumise à des prescriptions spéciales.

Prescriptions :

- Vérification et, si nécessaire modification, des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux.
- Reprofilage du terrain, sous réserve de ne pas aggraver la servitude naturelle des écoulements – (Article 640 du code civil)
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du code civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 1 m environ au-dessus du terrain naturel. Pour l'existant, cette mesure s'appliquera, dans la mesure du possible.
- Interdiction de niveau enterré.

Aléas faible de ruissellement de versant **:** zone constructible au regard des risques naturels, mais soumise à des prescriptions spéciales.

Prescriptions pour les projets nouveaux :

- Accès prioritairement par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur de l'ordre de 0,50 m environ au-dessus du terrain après construction
- Interdiction de niveau enterré.
- Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du code civil), ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux
- Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux

Prescriptions pour les bâtiments existants :

- Vérification et, si nécessaire modification, des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du code civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur de l'ordre de 0,50 m environ au-dessus du terrain naturel.

Aléas fort et moyen de glissement de terrain **:** Zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels. Maintien du bâti à l'existant.

Dans les zones d'aléa moyen à fort de mouvements de terrain, les constructions et installations nouvelles de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements doivent à la fois :

- Garantir la stabilité géotechnique du sol et du sous-sol, des constructions, travaux ou ouvrages, et ne pas porter atteinte à la sécurité de ses occupants ou utilisateurs, ni celles des tiers,
- Ne pas constituer un obstacle aux régimes hydrauliques de surface et souterrains qui ne soit de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

A défaut, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Les règles de construction ou de gestion des rejets spécifiques à la nature du risque sont données à titre de recommandation, en annexe du PLU. L'application de ces mesures est à la charge entière du maître d'ouvrage, le propriétaire ou l'exploitant étant responsable vis-à-vis des occupants ou usagers.

Aléas moyen de glissement de terrain : zone constructible au regard des risques naturels, mais soumise à des prescriptions spéciales.

Prescriptions :

- Interdiction de rejet ou d'infiltration des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol.
- Les piscines et bassins sont interdits.
- Les affouillements et les exhaussements sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.
- Adaptation des aménagements à la nature du sol et à la pente, selon les conditions définies par une étude géotechnique réalisée par un bureau d'études spécialisé.

Aléas faibles de glissement de terrain : zone constructible au regard des risques naturels, mais soumise à des prescriptions spéciales.

Prescriptions :

- Interdiction de rejet ou d'infiltration des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol.
- Les affouillements et les exhaussements sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

Aléas faible de chutes de blocs : zone constructible au regard des risques naturels, mais soumise à des prescriptions spéciales.

Prescriptions pour les projets nouveaux :

- Les aires de stationnements (collectives et privées) associées aux constructions sont permises mais avec des prescriptions spéciales. Les terrains de camping et de caravanage sont interdits.
- Pour les ERP, réalisation d'une étude de danger et mise en œuvre de mesures de protection nécessaires pour assurer la sécurité des personnes sur le site et/ou leur évacuation.
- Privilégier les regroupements de bâtiments se protégeant mutuellement et protégeant les zones de circulation ou de stationnement.
- Adaptation des constructions à l'impact des blocs avec notamment : protection ou renforcement des façades exposées (y compris les ouvertures), accès et ouvertures principales sur les façades non

exposées (en cas d'impossibilité les protéger), intégration dans la mesure du possible des locaux techniques du coté des façades exposées.

- Pour les aires de stationnement associées à une construction, réalisation d'une étude trajectographique visant à dimensionner et à implanter les protections nécessaires.

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.

RISQUE TECHNOLOGIQUE

La commune de Saint-Symphorien-d'Ozon est impactée par le périmètre d'étude du Plan de prévention des Risques Technologiques autour des établissements TOTAL France site de la raffinerie à Feyzin et Rhône Gaz à Solaize, prescrit le 15 Janvier 2009 (AP n°2009-1515) et non encore approuvé ce jour.
Les secteurs faisant l'objet de protections particulières concernant ces risques technologiques sont repérés dans ledocument graphique par un indice ZP.

Dans ce secteur sont interdits :
Les constructions, travaux ou ouvrages dont la destination ou l'affectation suppose une occupation humaine rendant l'évacuation difficile au regard des phénomènes dangereux, redoutés (tels que stade de jeux, complexe de loisirs, établissement recevant du public selon leur affectation, notamment établissements hospitaliers, pénitentiaires, certains établissements d'enseignement).

RISQUE LIE AU TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

La commune de Saint-Symphorien-d'Ozon est traversée d'Ouest en Est par plusieurs canalisations servant à transporter des matières dangereuses :

- Canalisation d'éthylène (ETEL)
- Canalisation de Chlorure de Vinyle Monomère (CVM)
- Canalisations d'hydrocarbures (Pipeline Méditerranée Rhône, Total)
- Canalisations de gaz naturel (GRDF).

Type de canalisation	**Servitudes**	**Largeur de la servitude forte**
Ethylène ETEL et TRANSUGIL ETHYLENE	Non aedificandi et non plantandi	5 m
	Passage	12 m
	Non plantandi en zones forestières	10 m
Chlorure de Vinyle Monomère Saint Fons-Balan	Non aedificandi et non plantandi	5 m
	Passage	Hors zones forestières : 12 m
		Zones forestières : 10 m
	Non plantandi en zones forestières	10 m
Hydrocarbures SPMR (Pipeline MéditerranéeRhône)	Non aedificandi et non plantandi	5 m
	Passage	15 m
	Non plantandi en zones forestières	15 m
Hydrocarbures Total Feyzin-St Quentin Fallavieret Feyzin-Serpaize	Non aedificandi et non plantandi	5 m
	Passage	12 m
Gaz naturelDN 250	Non aedificandi Non plantandi pour les sujets de plus de 2,70 m (à maturité)	6 m
Gaz naturelDN 400	Non aedificandi Non plantandi pour les sujets de plus de 2,70 m (à maturité)	8 m

Les servitudes non aedificandi interdisent toute construction durable.

Les servitudes non plantandi interdisent toute plantation (sauf si une limitation de hauteur à maturité est spécifiée). Enfin, les servitudes de passage obligent le propriétaire du terrain à assurer le passage du gestionnaire de réseau de canalisation, pour entretien.

RISQUE MINIER

La commune de Saint-Symphorien-d'Ozon est concernée par une ancienne concession de mines. Il s'agit de la concession de houille de Marennes dont le titre minier a été renoncé depuis le 28 décembre 1946.

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

Les terrains boisés identifiés au document graphique comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L113-2 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 entraine le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er 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 d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L151-41 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 L152-2 du Code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L433-1 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'acquérir son terrain ;
- 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)

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles figurent au document graphique.

Droit de préemption urbain

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 26 Juin 2018.

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. R151-23 - Les zones agricoles sont dites "zones A"

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Peuvent être autorisées, en zone A :
1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination* et aménagements* prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

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

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

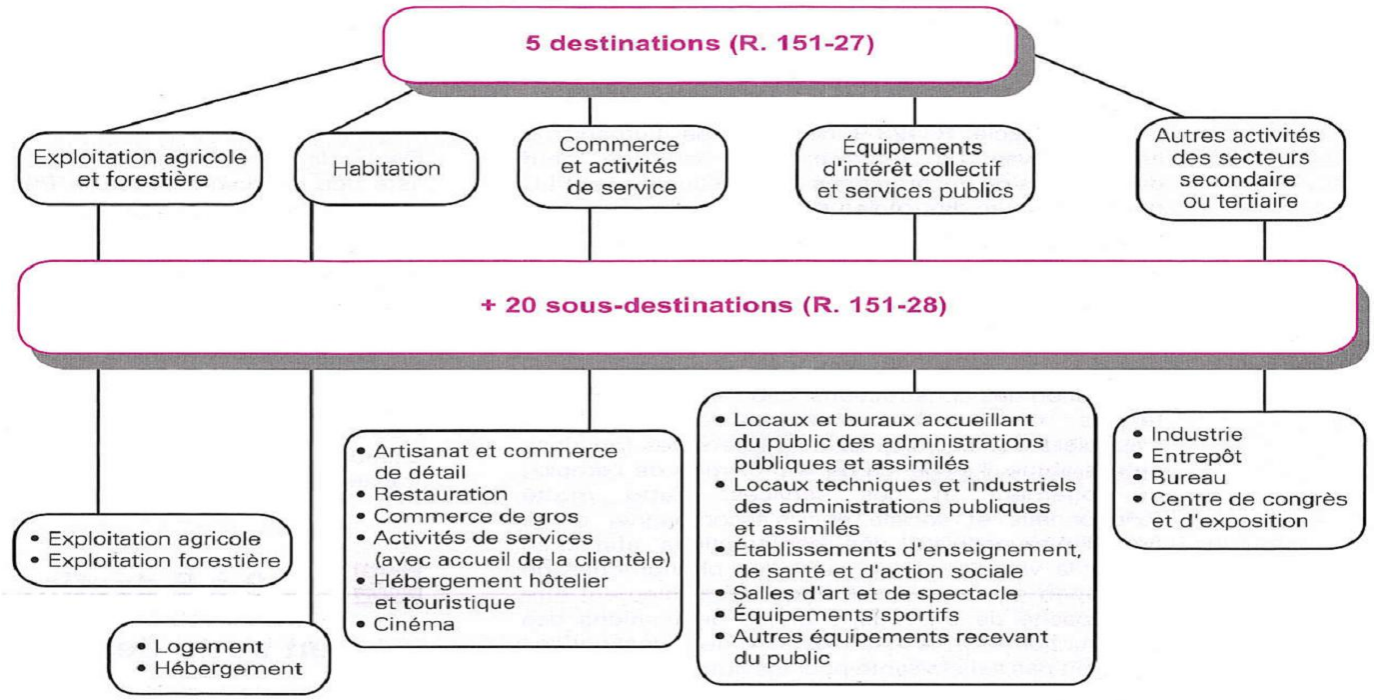
Peuvent être autorisées en zone N :

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

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

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 20 sous destinations. (Article R151-27 du Code de l'Urbanisme).



La destination de constructions **« exploitation agricole et forestière »** prévue au 1er de l'article R151-27 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 logement du matériel, des animaux et des récoltes.

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 activité 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 où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination ***« artisanat et commerce de détail »*** recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination ***« restauration »*** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

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 où s'effectue l'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 et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination ***« hébergement hôtelier et touristique »*** recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

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 six 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, 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. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité 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 destinées 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 ***« autres équipements recevant du public »*** recouvre les équipements collectifs destinées 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 lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

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

La sous-destination ***« industrie »*** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions 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 au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination **« bureau »** recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

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.

9. ACCÈS LE LONG DES VOIES DEPARTEMENTALES

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

Rejet des eaux le long des voies

En cas d'extrême nécessité et pour des raisons d'ordre géologique qui ne permettent pas l'infiltration sur la parcelle, le rejet des eaux pluviales sur le domaine public doit être soumis pour autorisation à la commune, gestionnaire de la voirie.

Récupération des eaux de pluie

La récupération des eaux de pluie doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles et leurs usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes règlementaires, 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 lavages 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 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 verrouillable,
  - 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, aux passages de cloisons et de murs

11. DISPOSITION GENERALES CONCERNANT LES RESEAUX

Assainissement non collectif :

L'extension de l'urbanisation (construction dans les zones urbaines « U » et à urbaniser « AU ») est conditionnée à la desserte par les réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement. Aussi dans ces zones, l'alimentation en eau potable par une ressource privée et le recours à un dispositif d'assainissement non collectif doivent être strictement interdits. Par ailleurs, en matière de gestion des réseaux.

Prise en compte des alimentations électriques :

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R151-27 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 R121-28 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) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

Les ouvrages génèrent une servitude I4 et sont présents dans les zones A et N (et les secteurs Aco et Nco) et la zone UC du Présent PLU de la commune de Saint-Symphorien-d'Ozon.

Ouvrages de transport de gaz

Le territoire est impacté par des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression appartenant à GRTgaz.

La présence de ces ouvrages génèrent des interdictions et des règles d'implantation

- ***associées à la servitude d'implantation et de passage I3 des canalisations :***

Des conventions de servitudes amiables sont signées à la pose des canalisations avec les propriétaires des parcelles traversées.

Dans le cas général, est associée aux canalisations, une bande de servitude, libre passage (non constructible et non plantable) pouvant aller jusqu'à 20 mètres de largeur totale.

Dans cette bande de terrain (zone non aedificandi et non sylvandi) aussi appelée « bande étroite » ou « bande de servitudes fortes», GRTgaz est autorisé à enfouir dans le sol les canalisations avec les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation ou leur protection, à construire en limite de parcelle cadastrale les bornes de délimitation et les ouvrages de moins d'un mètre carré de surface nécessaires à leur fonctionnement et à procéder aux enlèvements de toutes plantations, aux abattages, essartages et élagages des arbres et arbustes nécessités pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires.

Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètre de profondeur sont interdites. De même, la pose de branchements en parallèle aux canalisations dans la bande de servitude est interdite.

Dans une bande appelée également « bande large » ou « bande de servitudes faibles », dans laquelle est incluse la bande étroite, GRTgaz est autorisé à accéder en tout temps au dit terrain notamment pour l'exécution des travaux nécessaires à la construction, l'exploitation, la maintenance et l'amélioration continue de la sécurité des canalisations. Cette bande peut aller jusqu'à 40 mètres.

- ***associées à la servitude d'implantation et de passage I1 des canalisations :***

Les servitudes portent sur les terrains situés à proximité des canalisations et des installations annexes jusqu'aux distances figurant dans les tableaux suivants :

Nom Canalisations	DN (-)	PMS (bar)	Distance des SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
			SUP 1	SUP 2	SUP 3
Alimentation CORBAS DP ST-SYMPHORIEN-D'OZON	80	54	15	5	5
Alimentation SAINT-SYMPHORIEN D'OZON DP CORBAS	100	54	20	5	5
TRIANGLE LYONNAIS	150	54	40	5	5
TRIANGLE LYONNAIS	150	54	40	5	5
Alimentation TERNAY DP	150	54	40	5	5
TRIANGLE LYONNAIS	250	54	65	5	5
TRIANGLE LYONNAIS	400	67.7	145	5	5

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

Nom Installations annexes	Distances des SUP en mètres (à partir de l'emprise de l'installation)		
	SUP 1	SUP 2	SUP 3
CORBAS DP SAINT-SYMPHORIEN-D'OZON	35	6	6
SAINT-SYMPHORIEN-D'OZON SECT DP CORBAS	35	6	6

En application des dispositions de l'article R.555-30 du code de l'environnement, les règles de servitude sont les suivantes:

SUP 1 : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité.

Ainsi, cette analyse de compatibilité, mentionnée à l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, doit faire état de la compatibilité du projet de construction ou d'extension de l'ERP ou de l'IGH concerné, avec l'étude de dangers fournie par le gestionnaire de la canalisation (CERFA N° 15016*01: Formulaire de demande des éléments utiles de l'étude de dangers d'une canalisation de transport en vue d'analyser la compatibilité d'un projet d'établissement recevant du public (ERP) ou d'un projet d'immeuble de grande hauteur (IGH) avec cette canalisation).

La procédure d'analyse de la compatibilité de la construction ou de l'extension de l'ERP ou de l'IGH avec la canalisation est conduite en amont du dépôt de la demande du permis de construire. Il appartient en effet au demandeur d'obtenir les avis requis au titre de cette procédure. L'analyse de compatibilité jointe à la demande de permis de construire doit ainsi être accompagnée de l'avis favorable du transporteur. Cet avis peut être favorable sous réserve de réalisation de mesures de protection de la canalisation à la charge du pétitionnaire.

Toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans une zone ou un secteur traversé par un ouvrage GRTgaz doit faire l'objet d'une information après de GRTgaz.

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

Zone UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

La zone UA est impactée par :

- Le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de l'Ozon (le règlement du PPRNi est annexé au PLU)
- Le périmètre de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (le règlement de l'AVAP est annexé au PLU)
- Des aléas moyens et forts de ruissellement de versant
- Des aléas moyens de glissement de terrain
- Des aléas faibles de glissement de terrain

Elle est concernée par :

- Des **servitudes de mixité sociale mises en place au titre de l'article L151-15 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 **emplacements réservés pour mixité sociale** au titre de l'article L.151-41-4 du Code de l'Urbanisme
- **Des linéaires d'activités à préserver, mis en place au titre de l'article R151-37 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 ».*
- Le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 26/06/2018 et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ;

L'édification des murs de clôture est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 25/10/2005.
Les ravalements de façades sont soumis à déclaration conformément à la délibération en date du 29 Avril 2014

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

Article UA1 : 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	
HABITATIONS	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	C1
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier et touristique	V
Cinéma	V
EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
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
Autres équipements recevant du public	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	C2
Entrepôt	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	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 400 m² de surface de plancher
C2 : dans la limite de 150 m² de surface de plancher

Dans les zones d'aléas moyens de glissement de terrain, les piscines sont interdites

UA1.3. 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 UA, pour toute opération comprenant de 4 à 9 logements (ou lots), au moins 30% des logements ou de la surface de plancher devront être affectés à des logements locatifs sociaux.
Pour toute opération de 10 logements (ou lots) et plus, au moins 40% des logements ou de la surface de plancher devront être affectés à des logements locatifs sociaux. Il est imposé dans ce cas une ventilation de 30% de PLAi, 20% de PLS et 50% de PLUS

Article L.151-41-4 du Code de l'Urbanisme

Dans le secteur S1, les constructions sont autorisées à condition que 40% des logements soient affectés à des logements locatifs sociaux.
Pour les opérations de 10 logements (ou lots) et plus, il est demandé 30% de PLAi, 20% de PLS et 50% de PLUS)

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 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
- bureaux

Article UA2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

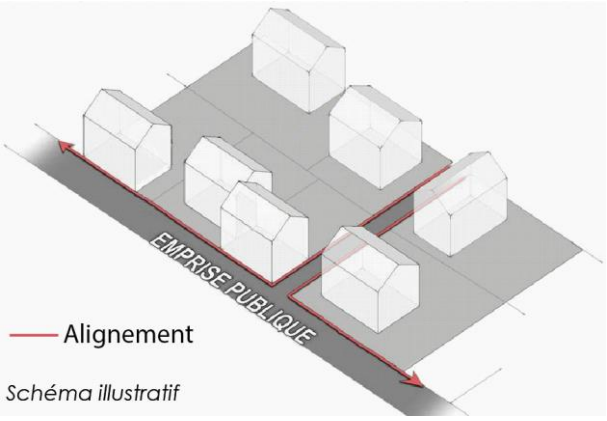
UA 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

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.

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*.

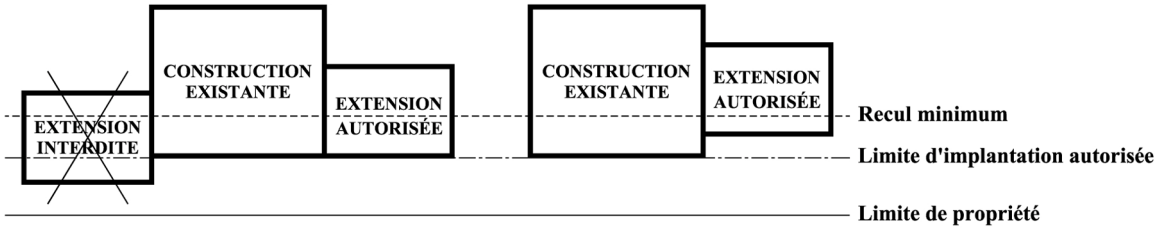
Le long des voies et emprises publiques, les façades des constructions s'implanteront à l'alignement* actuel ou futur ou en continuité des constructions voisines.

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.

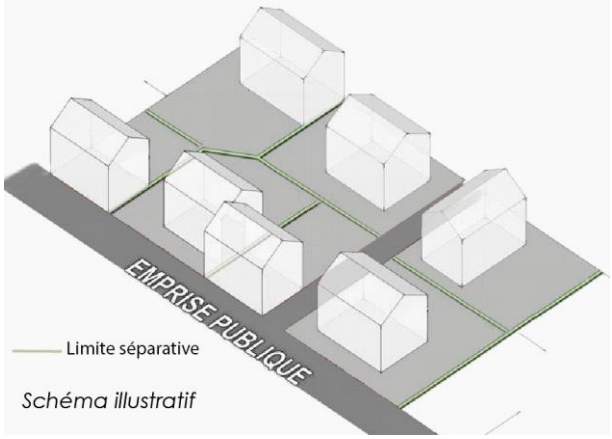
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- 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.



Les constructions s'implanteront sur une limite séparative au moins (ordre continu ou semi-continu).

Dans le cas d'un retrait, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres. La continuité sera assurée par des murs de clôture.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

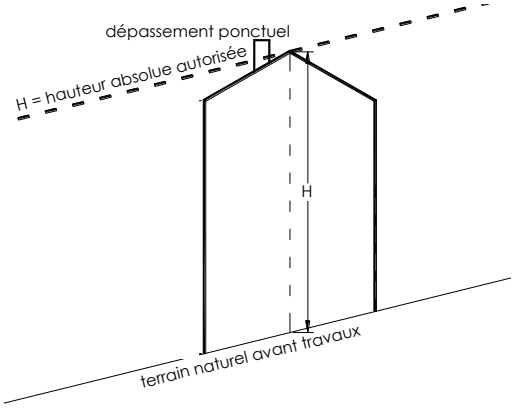
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux aménagements* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale
- aux extensions* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à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

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

Ces hauteurs peuvent être majorées d'un mètre si le rez-de-chaussée de la construction est occupée par :

- Des commerces et activités de service ;
- Des équipements d'intérêt collectif et services publics.

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 de 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 dans son environnement, 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
- de fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
- 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 reporter 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 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 sur le terrain préexistant ;
- 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 non bâtie.

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.
La surface non bâtie doit faire l'objet de plantation d'arbres de haute tige à hauteur d'un arbre pour 250 m².

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

UA 2.4. Stationnement

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.
Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (minimum 2,50m x 5,00 m) et facilement accessibles.
Dans le cas d'une extension*, d'une réhabilitation, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée.
En cas d'impossibilité absolue d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, et pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à savoir soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération l'acquisition, soit l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé à proximité de l'opération.

Stationnement automobile

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- Construction et création de logements :
    - 1 place par logement jusqu'à 30 m² de surface de plancher*
    - 2 places par logement au-delà de 30 m² de surface de plancher*

- 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, en tenant compte des possibilités de stationnement public existant à proximité.

Stationnement des cycles

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos conformément aux dispositions ci-dessous.
Pour les constructions à usage de logement, cette disposition s'applique pour toute opération de logements collectifs. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m² pour les logements de type 1 et 2 et 1,5 m² pour les autres typologies de logements

Destination	**Nombre d'emplacement minimum**
Logement	1 emplacement minimum par logement.
Bureau, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipement d'intérêt collectif et services publics	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m².

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

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos 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 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 sur la voie de desserte.

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,…), l**es 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, 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

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées :
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement,** en respectant ses caractéristiques, conformément au code de la santé publique et au règlement d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet auprès de la structure compétente en la matière. Cette disposition peut concerner les rejets d'activités commerciales, artisanales, industrielles, agricoles, touristiques, mais aussi les rejets d'eaux pluviales ou d'eau de vidange de piscines privées.
En cas d'évolution de l'activité entrainant une modification de la nature ou du volume de rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour.

Eaux pluviales :
Sous réserve des prescriptions du PPRN et des aléas, les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, crées par l'aménagement ou la construction, doivent être absorbées en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve…).
Les rejets doivent être dirigés vers des exutoires aptes à les accueillir. Les débits seront écrêtés conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

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

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

Zone UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

La zone UB est impactée par :

- Le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de l'Ozon (le règlement du PPRi est annexé au PLU)
- Le périmètre de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (le règlement de l'AVAP est annexé au PLU)
- Les nuisances sonores relatives aux infrastructures de transport terrestre (voir Annexe du PLU),
- Des aléas moyens et forts de ruissellement de versant
- Des aléas faibles de glissement de terrain

Elle est concernée par :

- Des **servitudes de mixité sociale mises en place au titre de l'article L151-15 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 **emplacements réservés pour mixité sociale** au titre de l'article L.151-41-4 du Code de l'Urbanisme
- 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 26/06/2018 et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ;

L'édification des murs de clôture est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 25/10/2005.
Les ravalements de façades sont soumis à déclaration conformément à la délibération en date du 29 Avril 2014

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UB, 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

Destinations	
HABITATIONS	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	C3
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier et touristique	V
Cinéma	V
EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
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
Autres équipements recevant du public	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	C1
Entrepôt	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	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 400 m² de surface de plancher
C3 : à condition de représenter une surface de plancher de 100 m² minimum et de 400 m² maximum

Dans les zones d'aléas moyens de glissement de terrain, les piscines sont interdites

UB 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 UB, pour toute opération comprenant de 4 à 9 logements (ou lots), au moins 30% des logements ou de la surface de plancher devront être affectés à des logements locatifs sociaux.
Pour toute opération de 10 logements(ou lots) et plus, au moins 40% des logements ou de la surface de plancher devront être affectés à des logements locatifs sociaux. Il est imposé dans ce cas une ventilation de 30% de PLAi, 20% de PLS et 50% de PLUS

Article L.151-41-4 du Code de l'Urbanisme

- Dans le secteur S1, les constructions sont autorisées à condition que 40% des logements soient affectés à des logements locatifs sociaux. Pour les opérations de 10 logements (ou lots et plus), il est demandé 30% de PLAi, 20% de PLS et 50% de PLUS)
- Dans le secteur S2, les constructions sont autorisées à condition que 50% des logements soient affectés à des logements locatifs sociaux. Pour les opérations de 10 logements (ou lots et plus), il est demandé 30% de PLAi, 20% de PLS et 50% de PLUS)
- Dans le secteur S3, les constructions sont autorisées à condition que 30% des logements réalisés dans des constructions neuves soient affectés à des logements locatifs sociaux et 100% des logements réalisés dans des constructions existantes à la date d'approbation du PLU soient affectés à des logements locatifs sociaux.

Mixité fonctionnelle :

Non règlementée.

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

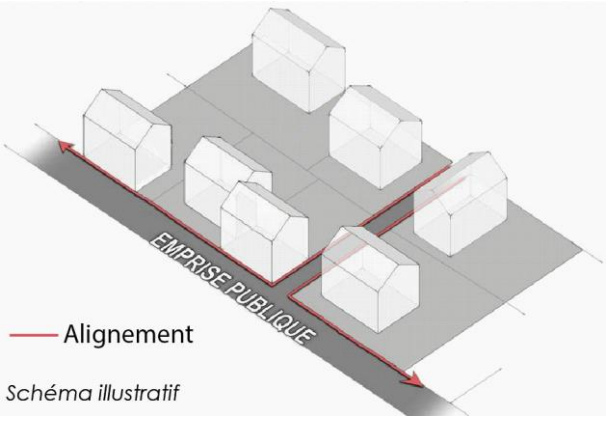
UB 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

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.

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*.

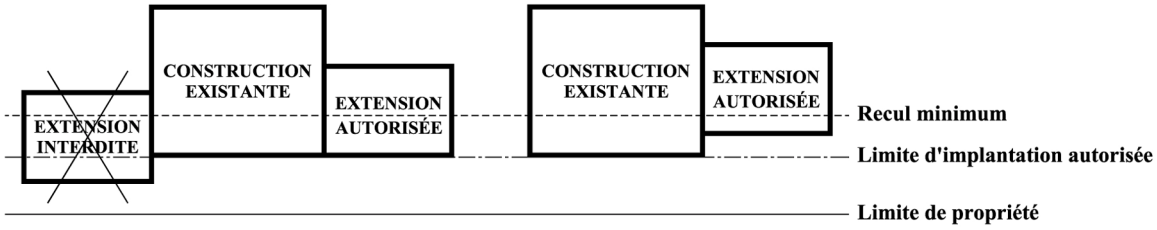
Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront soit :

- à l'alignement* actuel ou futur,
- en continuité des constructions voisines,
- 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.

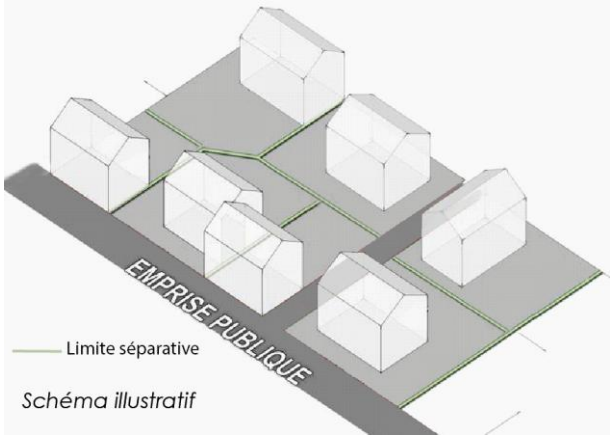
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- 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.



Les constructions s'implanteront sur une limite séparative au moins (ordre continu ou semi-continu).

Dans le cas d'un retrait, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres. La continuité sera assurée par des murs de clôture ou par une construction annexe.

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 :

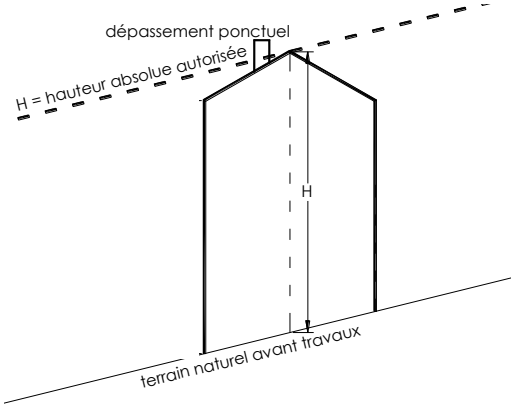
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux aménagements* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale
- aux extensions* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à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

Implantation des constructions 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.**

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

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 de 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 supérieurs 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, l'emprise au sol* des constructions est limitée à 60%.

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 dans ses abords, 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
- de fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
- 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 reporter 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 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 sur le terrain préexistant ;
- 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 15%.

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.

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantation d'arbres de haute tige à hauteur d'un arbre pour 150 m².

Revêtement des aires de stationnement

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

UB 2.4. Stationnement

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.
Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (minimum 2,50m x 5,00 m) et facilement accessibles.
Dans le cas d'une extension*, d'une réhabilitation, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée.
En cas d'impossibilité absolue d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, et pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à savoir soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération l'acquisition, soit l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé à proximité de l'opération.

Stationnement automobile

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- Constructions et créations de logements : 2 places par logement

- 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, en tenant compte des possibilités de stationnement public existant à proximité

Stationnement des cycles

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos conformément aux dispositions ci-dessous.
Pour les constructions à usage de logement, cette disposition s'applique pour toute opération de logements collectifs. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m² pour les logements de type 1 et 2 et 1,5 m² pour les autres typologies de logements

Destination	**Nombre d'emplacement minimum**
Logement	1 emplacement minimum par logement.
Bureau, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipement d'intérêt collectif et services publics	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m².

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

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos 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 sur la voie de desserte.

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,…), l**es 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, 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

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées :
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement,** en respectant ses caractéristiques, conformément au code de la santé publique et au règlement d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet auprès de la structure compétente en la matière. Cette disposition peut concerner les rejets d'activités commerciales, artisanales, industrielles, agricoles, touristiques, mais aussi les rejets d'eaux pluviales ou d'eau de vidange de piscines privées.
En cas d'évolution de l'activité entrainant une modification de la nature ou du volume de rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour.

Eaux pluviales :
Sous réserve des prescriptions du PPRN et des aléas, les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, crées par l'aménagement ou la construction, doivent être absorbées en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve…).
Les rejets doivent être dirigés vers des exutoires aptes à les accueillir. Les débits seront écrêtés conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

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

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

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 :

- Le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de l'Ozon (le règlement du PPRi est annexé au PLU)
- Les nuisances sonores relatives aux infrastructures de transport terrestre (voir Annexe du PLU),
- Des aléas forts d'inondation de pied de versant
- Des aléas moyens et forts de ruissellement de versant
- Des aléas faibles de ruissellement de versant
- Des aléas moyens et forts de glissement de terrain
- Des aléas faibles de glissement de terrain

Elle est concernée par :

- Des **servitudes de mixité sociale mises en place au titre de l'article L151-15 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 **emplacements réservés pour mixité sociale** au titre de l'article L.151-41-4 du Code de l'Urbanisme
- **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 26/06/2018 et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ;

L'édification des murs de clôture est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 25/10/2005.
Les ravalements de façades sont soumis à déclaration conformément à la délibération en date du 29 Avril 2014

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

HABITATIONS	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C4
Hébergement hôtelier et touristique	V
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
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
Autres équipements recevant du public	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	C5
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	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

C4 : à condition qu'elles soient liées à une construction à usage de logement, dans le volume du logement et dans la limite de 25% de la surface de plancher totale.
C5 : dans la limite de 250 m² de surface de plancher*.

Toute construction est interdite dans les zones d'aléas forts de ruissellement de versant.

Dans les zones d'aléas moyens de glissement de terrain, les piscines sont interdites

UC 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 UC, pour toute opération comprenant de 4 à 9 logements (ou lots), au moins 30% des logements ou de la surface de plancher devront être affectés à des logements locatifs sociaux.
Pour toute opération de 10 logements (ou lots) et plus, au moins 40% des logements ou de la surface de plancher devront être affectés à des logements locatifs sociaux. Il est imposé dans ce cas une ventilation de 30% de PLAi, 20% de PLS et 50% de PLUS

Article L.151-41-4 du Code de l'Urbanisme

- Dans le secteur S1, les constructions sont autorisées à condition que 40% des logements soient affectés à des logements locatifs sociaux. Pour les opérations de 10 logements (10 lots) ou plus, il est demandé 30% PLAi, 20% de PLS et 50% PLUS).
- Dans le secteur S2, les constructions sont autorisées à condition que 50% des logements soient affectés à des logements locatifs sociaux. Pour les opérations de 10 logements (10 lots) ou plus, il est demandé 30% PLAi, 20% de PLS et 50% PLUS).

Mixité fonctionnelle :

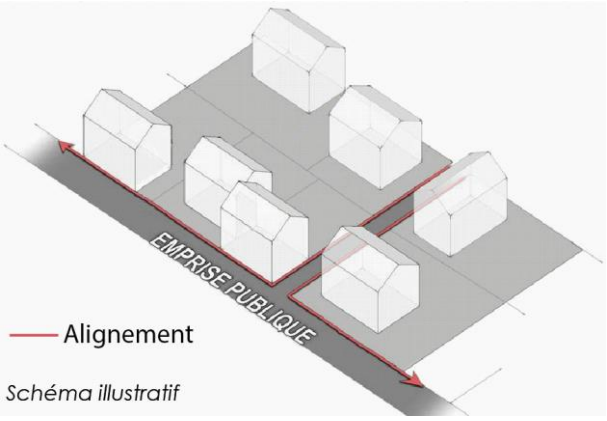
Non règlementée.

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.
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.



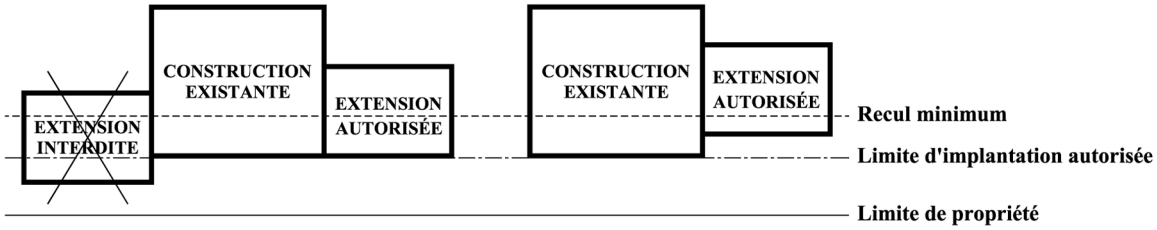
Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement*.

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.

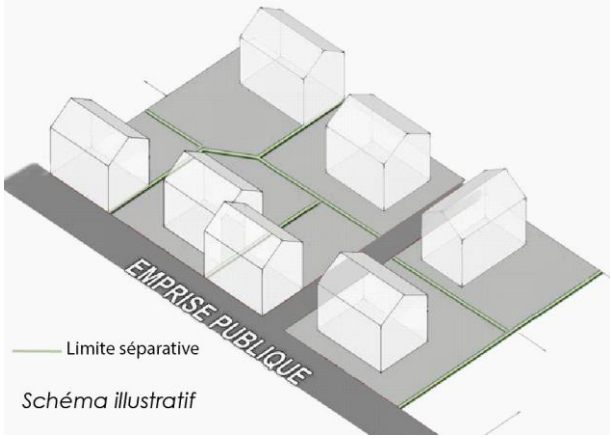
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- 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 :

- Soit en retrait, à une distance au moins égale à la demi-hauteur (H/2) des constructions, sans être inférieure à 4 mètres,
- Soit sur une seule limite séparative à condition que la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 4 mètres

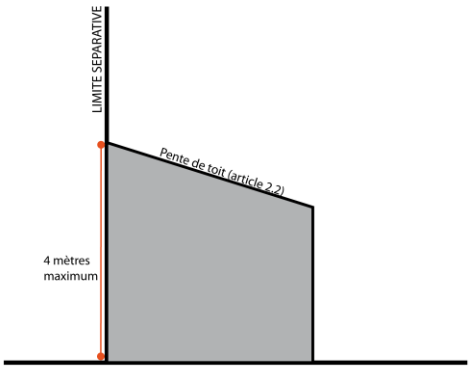
Les piscines (y compris couvertes) s'implanteront avec un retrait de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement* actuel ou futur. Ce retrait est compté à partir du bassin.

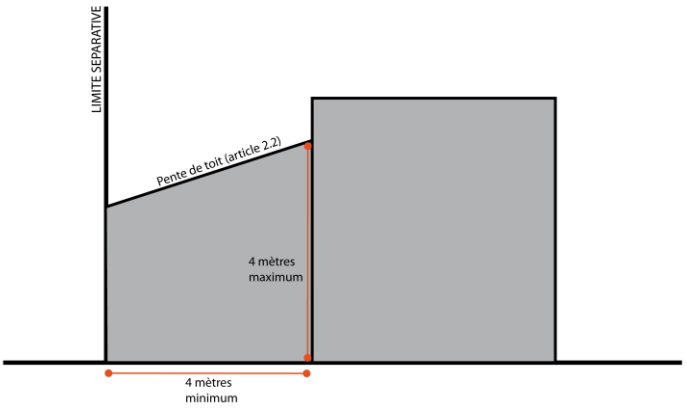
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- 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

Cas particulier des constructions inférieures à 4 mètres de hauteur réalisées en limite de propriété :

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

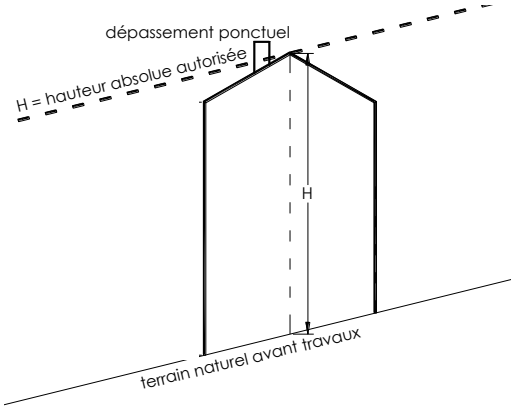




Implantation des constructions sur un même tènement

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 UC, la hauteur maximale des constructions **est limitée à 10 mètres.**

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

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 de 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 supérieurs 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 50%.

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 dans son environnement, 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
- de fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
- 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 reporter 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 sur le terrain préexistant ;
- 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 30%.

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.
La surface non bâtie doit faire l'objet de plantation d'arbres de haute tige à hauteur d'un arbre pour 150 m².

Revêtement des aires de stationnement

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

UC 2.4. Stationnement

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.
Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (minimum 2,50m x 5,00 m) et facilement accessibles.
Dans le cas d'une extension*, d'une réhabilitation, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée.
En cas d'impossibilité absolue d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, et pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à savoir soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération l'acquisition, soit l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé à proximité de l'opération.

Stationnement automobile

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- Construction et création de logements :
  - 2 places par logement
  - 1 place visiteur pour 2 logements

- 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, en tenant compte des possibilités de stationnement public existant à proximité

Stationnement des cycles

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos conformément aux dispositions ci-dessous.
Pour les constructions à usage de logement, cette disposition s'applique pour toute opération de logements collectifs. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m² pour les logements de type 1 et 2 et 1,5 m² pour les autres typologies de logements

Destination	**Nombre d'emplacement minimum**
Logement	1 emplacement minimum par logement.
Bureau, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipement d'intérêt collectif et services publics	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m².

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

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos 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 sur la voie de desserte.

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, l**es 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, 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

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées :
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement,** en respectant ses caractéristiques, conformément au code de la santé publique et au règlement d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet auprès de la structure compétente en la matière. Cette disposition peut concerner les rejets d'activités commerciales, artisanales, industrielles, agricoles, touristiques, mais aussi les rejets d'eaux pluviales ou d'eau de vidange de piscines privées.
En cas d'évolution de l'activité entrainant une modification de la nature ou du volume de rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour.

Eaux pluviales :
Sous réserve des prescriptions du PPRN et des aléas, les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, crées par l'aménagement ou la construction, doivent être absorbées en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve…).
Les rejets doivent être dirigés vers des exutoires aptes à les accueillir. Les débits seront écrêtés conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

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

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

Zone Ui

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine à vocation d'activités économiques.

La zone Ui est impactée par :

- Le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de l'Ozon (le règlement du PPRi est annexé au PLU)
- Les nuisances sonores relatives aux infrastructures de transport terrestre (voir Annexe du PLU),

Elle est concernée par :

- Le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 26/06/2018 et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ;

L'édification des murs de clôture est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 25/10/2005.
Les ravalements de façades sont soumis à déclaration conformément à la délibération en date du 29 Avril 2014

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

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

Ui 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites
Ui 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

ZONES URBAINES	
Destinations	
HABITATIONS	
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	V
Commerce de gros	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C6
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
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	X
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V
Entrepôt	V
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X

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

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

C6 : à condition que la surface de plancher représente au minimum 300 m²

Ui 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale :

Non règlementée.

Mixité fonctionnelle :

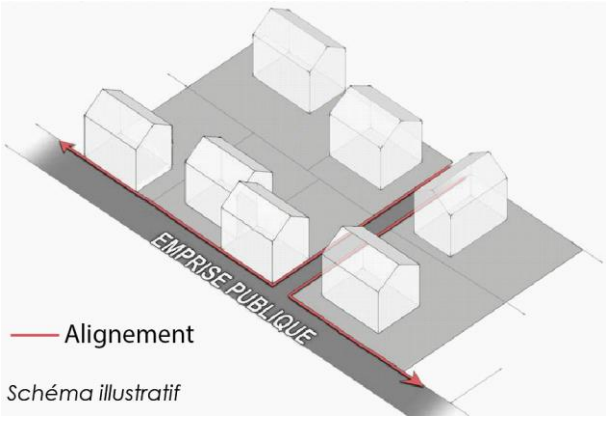
Non règlementée.

Article Ui 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Ui 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.
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.

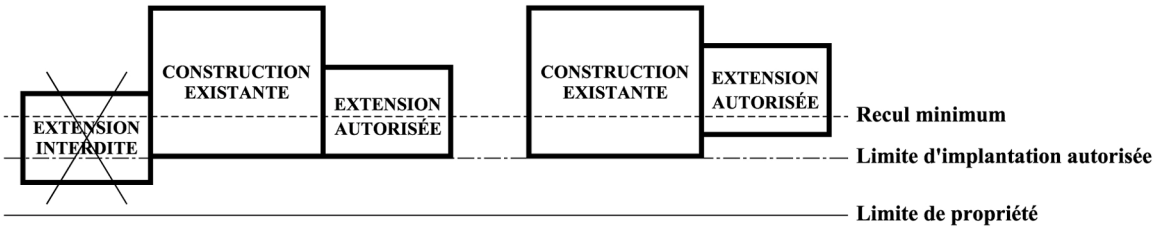


Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement*.

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

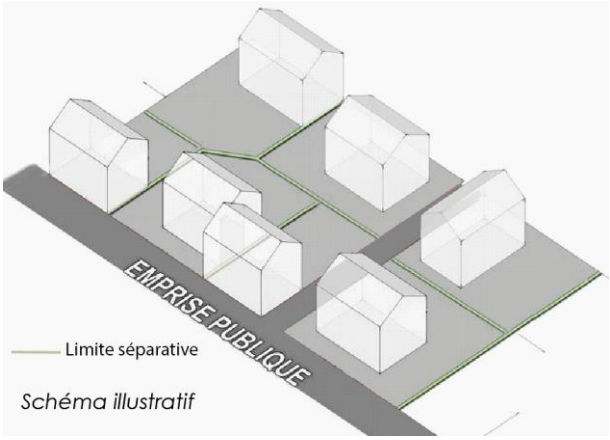
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- 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



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 Ui, par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implanteront :

- Soit en retrait, à une distance au moins égale à 4 mètres,
- Soit sur une seule limite séparative à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone Ui.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

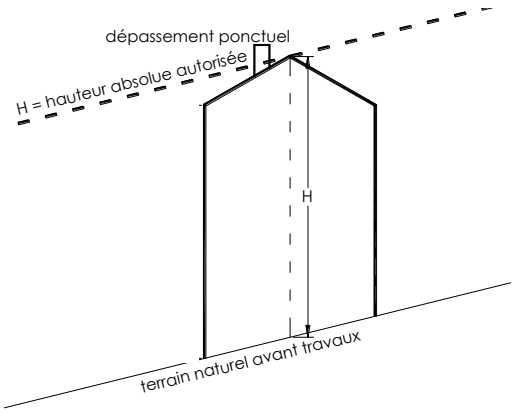
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux aménagements* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale
- aux extensions* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à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



Dans la zone Ui, la hauteur maximale des constructions **est limitée à 14 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,
- dans le cas de travaux d'aménagement* et d'extension* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de 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 supérieurs 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 Ui, l'emprise au sol* des constructions est limitée à 70%.

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

Ui 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans son environnement, 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
- de fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
- 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

Ui 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 sur le terrain préexistant ;
- 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 Ui, le coefficient d'espace de pleine terre ne doit pas être inférieur à 10%.

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

Plantations des espaces extérieurs

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantation d'arbres de haute tige à hauteur d'un arbre pour 300 m².

Les stockages de plein air devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages.
Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager et seront végétalisés.
Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs essences Une bande de 3m à compter de l'alignement de la voie devra faire l'objet de plantations.

Ui 2.4. Stationnement

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.
Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (minimum 2,50m x 5,00 m) et facilement accessibles.
Dans le cas d'une extension*, d'une réhabilitation, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée.
En cas d'impossibilité absolue d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, et pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à savoir soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération l'acquisition, soit l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé à proximité de l'opération.

Stationnement automobile

Le nombre de places de stationnement de véhicule automobile sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement, en tenant compte des possibilités de stationnement public existant à proximité

Stationnement des cycles

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos conformément aux dispositions ci-dessous.
Pour les constructions à usage de logement, cette disposition s'applique pour toute opération de logements collectifs. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m² pour les logements de type 1 et 2 et 1,5 m² pour les autres typologies de logements

Destination	**Nombre d'emplacement minimum**
Artisanat et commerce de détail, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipement d'intérêt collectif et services publics, industrie, entrepôt	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m².

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

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos 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 Ui 3 : équipements et réseaux

Ui 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 sur la voie de desserte.

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, l**es 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, 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.

Ui 3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées :
Toute construction à usage d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement,** en respectant ses caractéristiques, conformément au code de la santé publique et au règlement d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet auprès de la structure compétente en la matière. Cette disposition peut concerner les rejets d'activités commerciales, artisanales, industrielles, agricoles, touristiques, mais aussi les rejets d'eaux pluviales ou d'eau de vidange de piscines privées.
En cas d'évolution de l'activité entrainant une modification de la nature ou du volume de rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour.

Eaux pluviales :
Sous réserve des prescriptions du PPRN, les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, crées par l'aménagement ou la construction, doivent être absorbées en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve…).
Les rejets doivent être dirigés vers des exutoires aptes à les accueillir. Les débits seront écrêtés conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

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

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

Zone UE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Elle correspond à la polarité d'équipements du quartier des Marais ainsi qu'à la partie urbanisée du golf.

Elle comprend un secteur UEg dédié à l'activité du golf.

La zone UE est impactée par :

- Le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de l'Ozon (le règlement du PPRi est annexé au PLU)

Elle est concernée par :

- Le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 26/06/2018 et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ;

L'édification des murs de clôture est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 25/10/2005.
Les ravalements de façades sont soumis à déclaration conformément à la délibération en date du 29 Avril 2014

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ui, 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

ZONES URBAINES	***UE***	***UEg***
Destinations		
HABITATIONS		
Logement	X	X
Hébergement	X	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	X	X
Restauration	X	C7
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	C7
Hébergement hôtelier et touristique	X	C7
Cinéma	X	X
EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	C7
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	X
Salles d'art et de spectacles	V	X
Équipements sportifs	V	C7
Autres équipements recevant du public	V	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	X	X
Entrepôt	X	X
Bureau	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X

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

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

C7 : à condition d'être lié à l'activité du Golf.

UE 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale :

Non règlementée.

Mixité fonctionnelle :

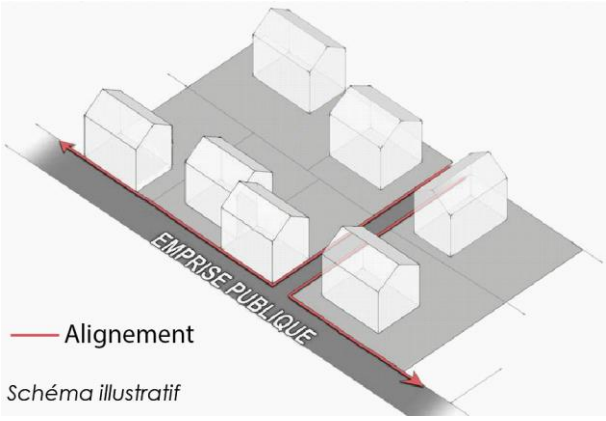
Non règlementée.

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.
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.



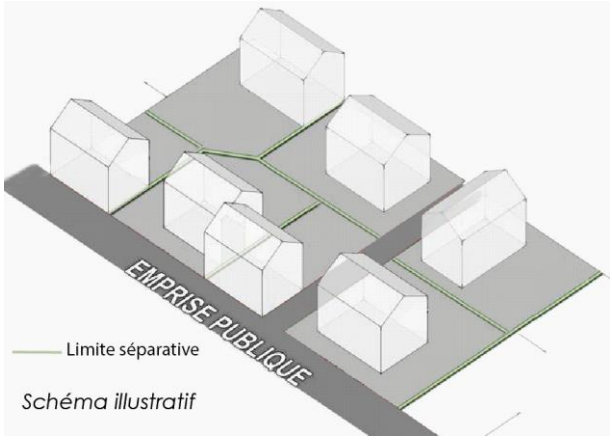
Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement*.

Dans la zone UE, le long des voies et emprises publiques, les façades des constructions s'implanteront :

- à l'alignement* actuel ou futur,
- avec un retrait minimum de 1 mètre

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 :

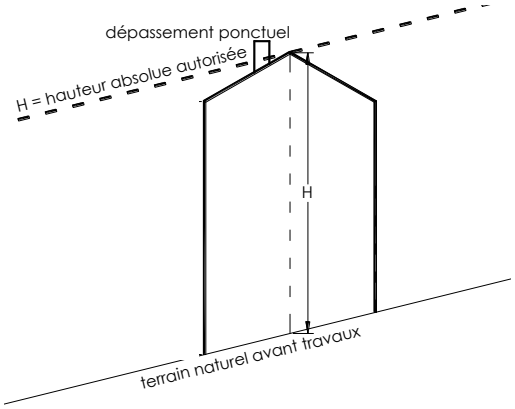
- Soit sur limite séparative,
- Soit en retrait, à une distance au moins égale à 1 mètre.

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 UE, la hauteur maximale des constructions **est limitée à 14 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,
- dans le cas de travaux d'aménagement* et d'extension* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Emprise au sol

Non règlementée.

UE 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans son environnement, 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
- de fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
- 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 reporter 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 sur le terrain préexistant ;
- de la situation du bâti sur le terrain.

UE 2.4. Stationnement

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.
Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (minimum 2,50m x 5,00 m) et facilement accessibles.
Dans le cas d'une extension*, d'une réhabilitation, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée.
En cas d'impossibilité absolue d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, et pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à savoir soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération l'acquisition, soit l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé à proximité de l'opération.

Stationnement automobile

Le nombre de places de stationnement de véhicule automobile sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement, en tenant compte des possibilités de stationnement public existant à proximité

Stationnement des cycles

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos conformément aux dispositions ci-dessous.
Pour les constructions à usage de logement, cette disposition s'applique pour toute opération de logements collectifs. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m² pour les logements de type 1 et 2 et 1,5 m² pour les autres typologies de logements

Destination	**Nombre d'emplacement minimum**
Equipement d'intérêt collectif et services publics	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m².

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

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos 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 sur la voie de desserte.

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, l**es 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, 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

Eau :

Toute construction doit être **raccordée au réseau public d'eau potable.**

Assainissement :

Eaux usées :
Toute construction doit être **raccordée au réseau public d'assainissement,** en respectant ses caractéristiques, conformément au code de la santé publique et au règlement d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet auprès de la structure compétente en la matière. Cette disposition peut concerner les rejets d'activités commerciales, artisanales, industrielles, agricoles, touristiques, mais aussi les rejets d'eaux pluviales ou d'eau de vidange de piscines privées.
En cas d'évolution de l'activité entrainant une modification de la nature ou du volume de rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour.

Eaux pluviales :
Sous réserve des prescriptions du PPRN, les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, crées par l'aménagement ou la construction, doivent être absorbées en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve…).
Les rejets doivent être dirigés vers des exutoires aptes à les accueillir. Les débits seront écrêtés conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

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

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

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

ZONE AU

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 :

- **au secteur AUa de « Dessous le Palais »** destinée à accueillir des opérations à vocation résidentielle, d'hébergement ainsi que d'activités de services et équipements publics.
- **au secteur AUb de « La Chapelle »** destinée à accueillir des opérations à vocation résidentielle.
- **au secteur AUc de « Route d'Heyrieux »** destinée à accueillir des opérations à vocation résidentielle, commerciale ainsi que d'activités de services et tertiaires.

La zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante et est urbanisable à court ou moyen termes.

Son urbanisation est admise lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
Les secteurs AUa et AUc sont immédiatement ouverts à l'urbanisation dans le cadre du présent PLU.
Le secteur AUb est soumis à une servitude de projet au titre de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme

« interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ». La zone AUb ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une procédure de modification et lorsque la zone AUa aura été investie.

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

La zone AU est concernée par :

- Des périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation : la desserte et l'aménagement de ce secteur doivent s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation».
- Des emplacements réservés pour mixité sociale au titre de l'article L.151-41-4 du Code de l'Urbanisme
- Des secteurs bruyants au droit des infrastructures terrestres de transports.
- Le droit de préemption urbain, mis en place par délibération du Conseil municipal du 26/06/2018 et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ;

La zone AU est impactée par :

- Des aléas faibles et forts de ruissellement de versant
- Le PPRNi (Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de l'Ozon (le règlement du PPRi est annexé au PLU)

L'édification des murs de clôture est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 25/10/2005.
Les ravalements de façades sont soumis à déclaration conformément à la délibération en date du 29 Avril 2014
Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AU, sauf stipulations contraires.

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

AU 1.1 Occupation et utilisation du sol interdites
AU 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Destinations	*AUa*	*AUb*	*AUc*
HABITATIONS			
Logement	V	C8	V
Hébergement	V	X	V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	X	X	X
Restauration	V	X	X
Commerce de gros	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	X	C1
Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X
Cinéma	X	X	X
EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	X	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	X	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	X	V
Salles d'art et de spectacles	V	X	V
Équipements sportifs	V	X	V
Autres équipements recevant du public	V	X	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie	X	X	X
Entrepôt	X	X	X
Bureau	X	X	V
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X

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

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

C1 : dans la limite de 400 m² de surface de plancher
C8 :dans la limite de 20m² de surface de plancher

Toute construction est interdite dans les zones d'aléas forts de ruissellement de versant.

AU 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale :

Article L.151-41-4 du Code de l'Urbanisme

- Dans le secteur S1, les constructions sont autorisées à condition que 40% des logements soient affectés à des logements locatifs sociaux. Pour les opérations de 10 logements (10 lots) ou plus, il est demandé 30% PLAi, 20% de PLS et 50% PLUS).

- Dans le secteur S2, les constructions sont autorisées à condition que 50% des logements soient affectés à des logements locatifs sociaux (dont 30% de PLAi, 20% de PLS et 50% de PLUS). Cette ventilation ne s'applique pas au secteur d'accueil de l'ALGED dans la zone « du dessous du Palais »

Mixité fonctionnelle :

Non règlementé.

Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

AU 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.
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.

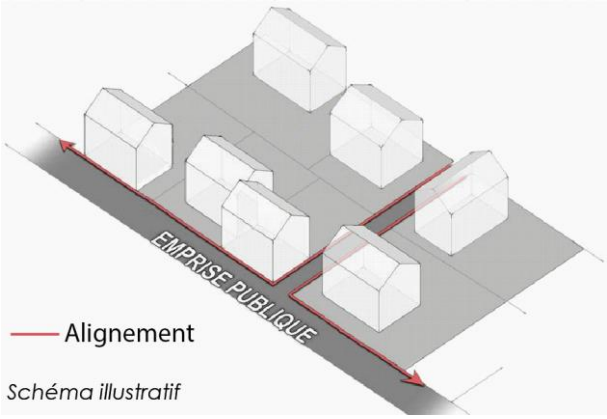


Schéma illustratif

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*.

Le long des voies et emprises publiques, les façades des constructions s'implanteront soit :

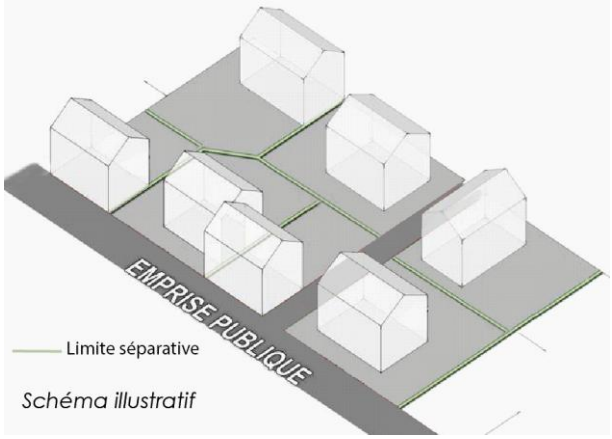
- à l'alignement* actuel ou futur,
- avec un retrait minimum de 4 mètres

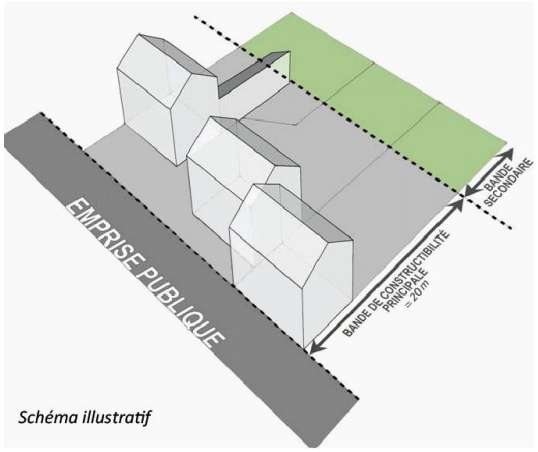
Les piscines (y compris couvertes) s'implanteront avec un retrait de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement* actuel ou futur. Ce retrait est compté à partir du bassin.

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

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.





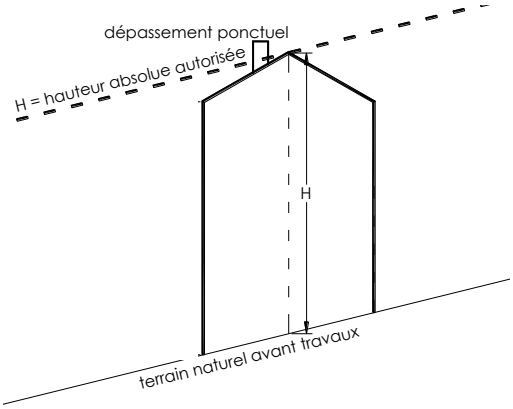
Dans la zone AU, par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implanteront :

- Soit en retrait, à une distance au moins égale à la demi-hauteur (H/2) des constructions, sans être inférieure à 4 mètres,
- Soit sur limite séparative.

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

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 AU, la hauteur maximale des constructions **est limitée à 12 mètres.**

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

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,

AU 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans son environnement, 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
- de fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
- 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 reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

AU 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 sur le terrain préexistant ;
- 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 les zones AUa et AUc, le coefficient d'espace de pleine terre ne doit pas être inférieur à 20%.

Dans la zone AUb, le coefficient d'espace de pleine terre ne doit pas être inférieur à 25%.

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

Espaces non bâtis et patrimoine paysager

Plantations des espaces extérieurs

Les aires de stationnement nouvellement créées doivent comporter des plantations.

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantation d'arbres de haute tige à hauteur d'un arbre pour 150 m².

Revêtement des aires de stationnement

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

AU 2.4. Stationnement

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.
Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (minimum 2,50m x 5,00 m) et facilement accessibles.
Dans le cas d'une extension*, d'une réhabilitation, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée.
En cas d'impossibilité absolue d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, et pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à savoir soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération l'acquisition, soit l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé à proximité de l'opération.

Stationnement automobile

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- Construction et création de logements :
  - 2 places par logement
  - 1 place visiteur pour 2 logements

- 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, en tenant compte des possibilités de stationnement public existant à proximité

Stationnement des cycles

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos conformément aux dispositions ci-dessous.
Pour les constructions à usage de logement, cette disposition s'applique pour toute opération de logements collectifs. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m² pour les logements de type 1 et 2 et 1,5 m² pour les autres typologies de logements

Destination	**Nombre d'emplacement minimum**
Logement	1 emplacement minimum par logement.
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipement d'intérêt collectif et services publics	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m².

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

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos 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 3 : équipements et réseaux

AU 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 sur la voie de desserte.

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, l**es 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, 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.

AU 3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées :
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement.**

Tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet auprès de la structure compétente en la matière. Cette disposition peut concerner les rejets d'activités commerciales, artisanales, industrielles, agricoles, touristiques, mais aussi les rejets d'eaux pluviales ou d'eau de vidange de piscines privées.
En cas d'évolution de l'activité entrainant une modification de la nature ou du volume de rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour.

Eaux pluviales :
Les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, crées par l'aménagement ou la construction doivent être absorbées en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve…).
Les rejets doivent être dirigés vers des exutoires aptes à les accueillir. Les débits seront écrêtés conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

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

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

ZONE A

Caractéristiques de la zone

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

La zone A comprend plusieurs secteurs :

- Un secteur Aco correspondant aux espaces de fonctionnalité écologique
- Un secteur Ap, inconstructible, correspondant à une séquence paysagère remarquable
- Un secteur As correspondant aux périmètres de captage d'eau potable « Les Romanettes ». Le secteur As1 correspond au périmètre rapproché. Le secteur As2 correspond au périmètre de protection éloigné.
- Un secteur Azp correspondant au périmètre d'étude du Plan de Prévention des Risques Technologiques de la Vallée de la Chimie.
- Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Ah correspondant au projet d'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.

La zone A est impactée par :

- Le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de l'Ozon (le règlement du PPRi est annexé au PLU)
- Le Plan de Prévention des Risques Technologiques de la Vallée de la Chimie
- Les nuisances sonores relatives aux infrastructures de transport terrestre (voir Annexe du PLU),
- Des aléas forts d'inondation de pied de versant
- Des aléas faibles d'inondation de pied de versant
- Des aléas forts de crue torrentielle
- Des aléas moyens et forts de ruissellement de versant
- Des aléas faibles de ruissellement de versant
- Des aléas moyens et forts de glissement de terrain
- Des aléas faibles de glissement de terrain

La zone A est par ailleurs concernée par le passage de canalisations gaz générant des servitudes d'utilité publique (cf dispositions générales).

L'édification des murs de clôture est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 25/10/2005.
Les ravalements de façades sont soumis à déclaration conformément à la délibération en date du 29 Avril 2014

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

Article A1 : 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* As Azp*	*Ap*	*Ah*	*Aco*
HABITATIONS				
Logement	C9	C9	X	X
Hébergement	C9	C9	X	X
Changement de destination dans le volume existant pour un usage d'habitation pour la construction repérée sur le document graphique	X			
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE				
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
Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	X
Cinéma	X	X	X	X
EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C10	C10	C10	C10
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
Autres équipements recevant du public	X	X	C12	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE				
Exploitation agricole	C11	X	X	C13
Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	C11b			
Exploitation forestière	X	X	X	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
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

Les destinations et sous-destinations sont admises sous réserve des dispositions relatives :
- au PPRN de l'Ozon
- au PPRT de la vallée de la chimie
- aux périmètres de captage d'eau potable « Les Romanettes »
- aux prescriptions relatives aux aléas.

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

C9 - **<u>Sont autorisés :</u>**

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 60 m²) 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 m² 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 40m² de surface de plancher et de 30% de l'emprise au sol* de la construction existante
    - Dans la limite de 200 m² de surface de plancher* après travaux au total.

- **Les annexes à l'habitation**, dans la limite de 40m² d'emprise au sol* ou de surface de plancher* et d'une annexe par tènement.
- **Les piscines** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à l'habitation, dans la limite d'une piscine par tènement.

Les extensions et annexes à l'habitation sont autorisées dès lors qu'il existe, sur l'unité foncière, une habitation située en zone A, N ou U.

Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole existante et dans la limite de 200 m² de surface de plancher* ;

C10 : 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 canalisation de gaz, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes)de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrage techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussement inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.
Sont admis également dans les zones concernées par le passage de lignes électrique générant une servitude I4 les ouvrages et affouillement de sol dès lors qu'ils sont en lien avec l'entretien et la gestion des lignes électriques HTB.

C11 : Les constructions à usage agricole lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole* ou les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériels Agrées ;

C11b : lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production

C12 : à condition d'être lié à l'aire d'accueil des gens du voyage.

C13 : à condition de s'implanter sur un tènement déjà occupé par une construction à usage agricole et en extension du bâtiment existant

Toute construction est interdite dans les zones d'aléas forts de glissement de terrain, crue torrentielle, inondation de pied de versant et ruissellement de versant.

Dans les zones d'aléas moyens de glissement de terrain, les piscines sont interdites.

Dans le secteur Aco :
- 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 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 :
    - 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 ;
    - 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 ;
    - Des plantations diversifiées au niveau des strates et composées majoritairement d'essences arbustives en bas de berge.

A 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale :

Non règlementée.

Mixité fonctionnelle :

Non règlementée.

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

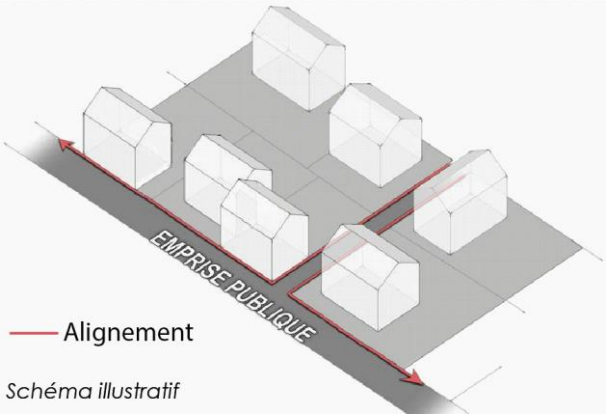
A 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

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.

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.



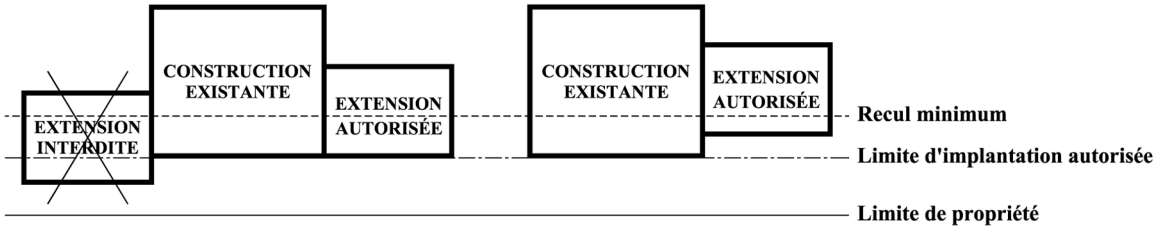
Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement*.

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.

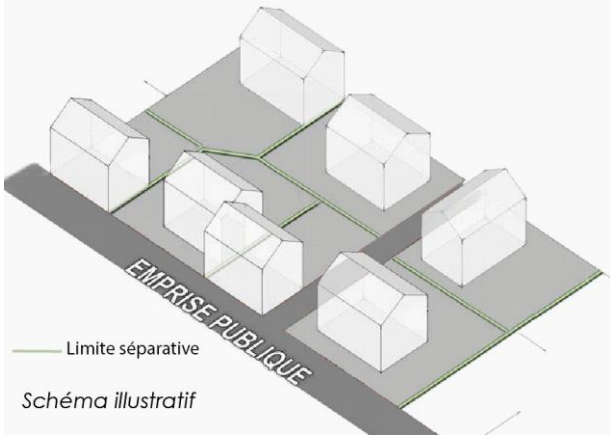
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- 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.



Les constructions s'implanteront à une distance au moins égale à 4 mètres 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.

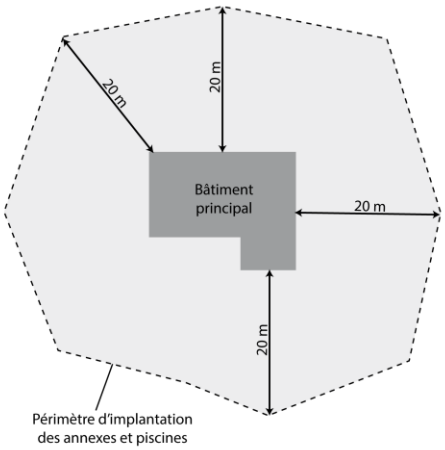
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- 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

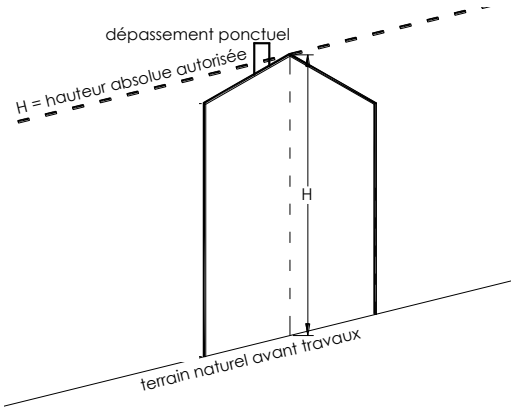
Les constructions à usage d'annexes et de piscines s'implanteront dans un périmètre de 20 m par rapport au bâtiment principal.

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 :

- **9 mètres pour les constructions à usage d'habitation et les équipements d'intérêt collectif et services publics**
- **12 mètres pour les exploitations agricoles**

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

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,
- dans le cas de travaux d'aménagement* et d'extension* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de 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 supérieurs 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 A, à l'exception du secteur Ah, l'emprise au sol* n'est pas règlementée.
Dans le secteur Ah, l'emprise au sol* est limitée à 1,5%.

Dans les zones d'aléas faibles d'inondation de pied de versant, un RESI de 0,3 est appliqué pour les constructions d'habitation et leurs annexes et de 0,5 pour les constructions agricoles.

A 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, 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
- de fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
- 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 reporter 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 sur le terrain préexistant ;
- de la situation du bâti sur le terrain.

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 L113-2 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 entraine le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er 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.
La surface non bâtie doit faire l'objet de plantation d'arbres de haute tige à hauteur d'un arbre pour 150 m².

Revêtement des aires de stationnement

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

A 2.4. Stationnement

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.
Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (minimum 2,50m x 5,00 m) et facilement accessibles.
Dans le cas d'une extension*, d'une réhabilitation, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée.
En cas d'impossibilité absolue d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, et pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à savoir soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération l'acquisition, soit l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé à proximité de l'opération.

Stationnement automobile

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

Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables tels que gravier, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés).

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 sur la voie de desserte.

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, 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

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

Assainissement :

Eaux usées :

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le **raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité dès lors qu'elles émettent des effluents est obligatoire.**

Tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet auprès de la structure compétente en la matière. Cette disposition peut concerner les rejets d'activités agricoles, mais aussi les rejets d'eaux pluviales ou d'eau de vidange de piscines privées.
En cas d'évolution de l'activité entrainant une modification de la nature ou du volume de rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour.

En l'absence de réseau public d'assainissement, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :
Sous réserve des prescriptions du PPRN et des aléas, les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, crées par l'aménagement ou la construction, doivent être absorbées en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve…).
Les rejets doivent être dirigés vers des exutoires aptes à les accueillir. Les débits seront écrêtés conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

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

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

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

ZONE 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 ;**
- **soit de l'existence d'une exploitation forestière ;**
- **soit de leur caractère d'espaces naturels.**

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- Un secteur Nco correspondant aux espaces de fonctionnalité écologique
- Un secteur Nzh, inconstructible, correspondant aux zones humides
- Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Ne1 correspondant au Service Départemental d'Incendie et de Secours
- Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Ne2 correspondant aux jardins familiaux de la Grange Blanche
- Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Ne3 correspondant au projet de création d'une école pour public spécifique
- Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Ne4 correspondant à la déchèterie

La zone N est impactée par :

- Le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de l'Ozon (le règlement du PPRi est annexé au PLU)
- Les nuisances sonores relatives aux infrastructures de transport terrestre (voir Annexe du PLU),
- Des aléas forts d'inondation de pied de versant
- Des aléas faibles d'inondation de pied de versant
- Des aléas moyens et forts de ruissellement de versant
- Des aléas faibles de ruissellement de versant
- Des aléas moyens et forts de glissement de terrain
- Des aléas faibles de glissement de terrain

L'édification des murs de clôture est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 25/10/2005.
Les ravalements de façades sont soumis à déclaration conformément à la délibération en date du 29 Avril 2014

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

Article N1 : 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

	N	Nco	Nzh	Ne1	Ne2	Ne3	Ne4
HABITATIONS							
Logement	C9	X	X	X	X	X	X
Hébergement	C9	X	X	X	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE							
Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X	X	X
Restauration	X	X	X	X	X	X	X
Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	X	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	X	X	X	X
Cinéma	X	X	X	X	X	X	X
EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS							
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	C10	X	X	C14	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C10	C10	X	C14	C15	C16	C17
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	C16	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	X	X
Équipements sportifs	X	X	X	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	C15	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE							
Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE							
Industrie	X	X	X	X	X	X	X
Entrepôt	X	X	X	X	X	X	X
Bureau	X	X	X	X	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X

Les destinations et sous-destinations sont admises sous réserve des dispositions relatives :
- au PPRN de l'Ozon
- au PPRT de la vallée de la chimie
- aux périmètres de captage d'eau potable « Les Romanettes »
- aux prescriptions relatives aux aléas.

Dans le secteur Nzh et en cas de projet de voirie, la séquence ERC (Eviter, Réduire, Compenser) devra être utilisée avec une compensation à hauteur de 200%

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

C9 - **<u>Sont autorisés :</u>**

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 60 m²) 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 m² 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 40m² de surface de plancher* et de 30% de l'emprise au sol* de la construction existante
    - Dans la limite de 200 m² de surface de plancher* après travaux au total.
- **Les annexes à l'habitation**, dans la limite de 40m² d'emprise au sol* ou de surface de plancher* et d'une annexe par tènement.
- **Les piscines** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à l'habitation, dans la limite d'une piscine par tènement.

C10 : 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 canalisation de gaz, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes)de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrage techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussement inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.
Sont admis également dans les zones concernées par le passage de lignes électrique générant une servitude I4 les ouvrages et affouillement de sol dès lors qu'ils sont en lien avec l'entretien et la gestion des lignes électriques HTB.

C14 : à condition d'être lié au Service Départemental d'Incendie et de Secours.

C15 : à condition d'être liés aux usages des jardins familiaux et dans la limite de 20 m² d'emprise au sol* par unité foncière. Les constructions démontables telles que les serres sont autorisées.

C16 : à condition d'être liées à un équipement scolaire pour public spécifique.

C17 : à condition d'être liées à la déchèterie.

Toute construction est interdite dans les zones d'aléas forts de glissement de terrain, crue torrentielle, inondation de pied de versant et ruissellement de versant.

Dans les zones d'aléas moyens de glissement de terrain, les piscines sont interdites.

Dans le secteur Nco :

- 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 :
    - 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 ;
    - 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 ;
    - Des plantations diversifiées au niveau des strates et composées majoritairement d'essences arbustives en bas de berge.

Dans le secteur Nzh :
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" peut-être 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.

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.
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.

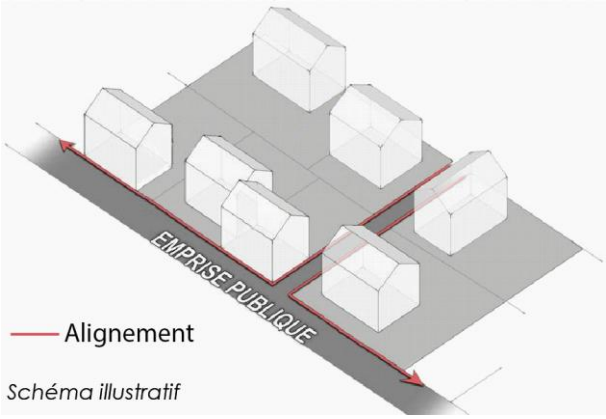


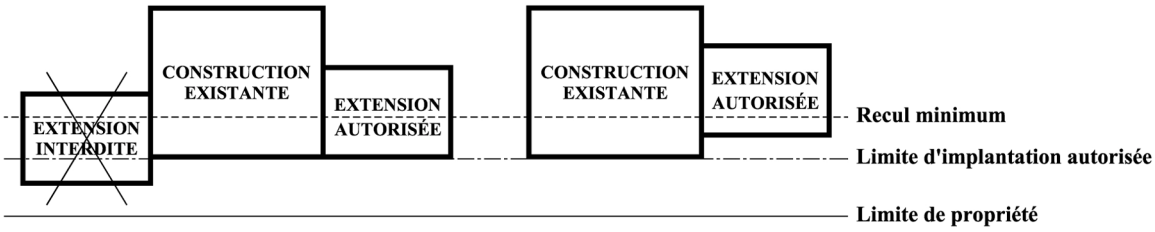
Schéma illustratif

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*.

Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 4 mètres.

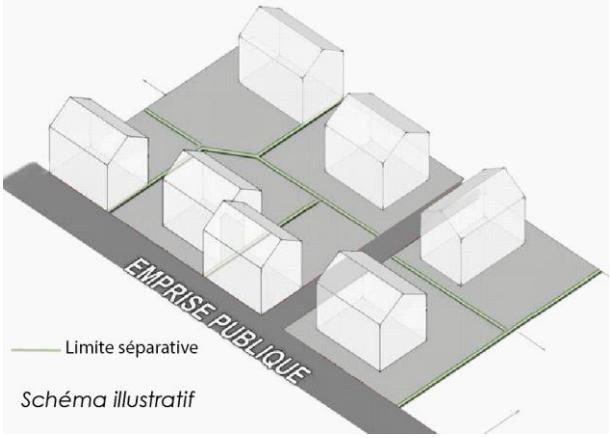
Les piscines (y compris couvertes) s'implanteront avec un retrait de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement* actuel ou futur. Ce retrait est compté à partir du bassin.

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.



Les constructions s'implanteront à une distance au moins égale à 4 mètres 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.

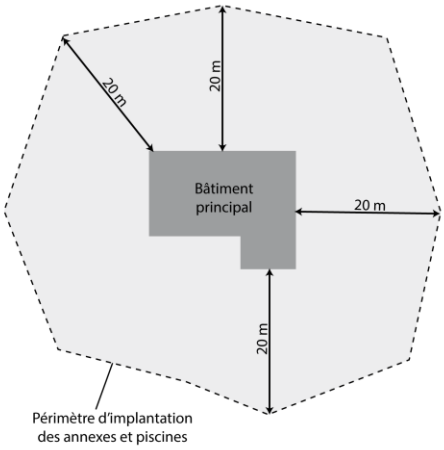
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- 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

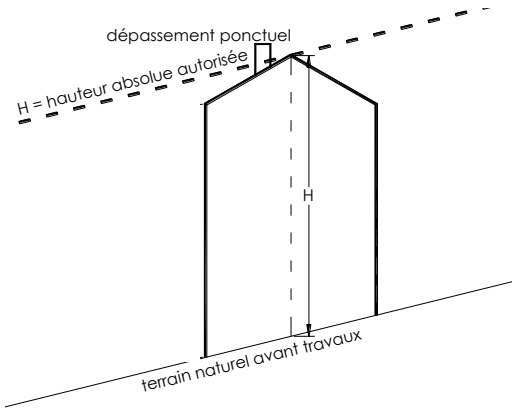
Les constructions à usage d'annexes et de piscines s'implanteront dans un périmètre de 20 m par rapport au bâtiment principal.

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 :

- **Dans la zone N : 9 mètres**
- **Dans le secteur Ne1 : 9 mètres**
- **Dans le secteur Ne2 : 4 mètres**
- **Dans le secteur Ne3 : 9 mètres**
- **Dans le secteur Ne4 : 9 mètres**

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

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 de 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 supérieurs 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 :

- **Dans le secteur Ne1 : 25%**
- **Dans le secteur Ne2 : 2%**
- **Dans le secteur Ne3 : 40%**
- **Dans le secteur Ne4 : 1%**

N 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans son environnement, 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
- de fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
- 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 reporter 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 sur le terrain préexistant ;
- de la situation du bâti sur le terrain.

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 L113-2 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 entraine le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er 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.
La surface non bâtie doit faire l'objet de plantation d'arbres de haute tige à hauteur d'un arbre pour 150 m².

Revêtement des aires de stationnement

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

N 2.4. Stationnement

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.
Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (minimum 2,50m x 5,00 m) et facilement accessibles.
Dans le cas d'une extension*, d'une réhabilitation, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée.
En cas d'impossibilité absolue d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, et pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à savoir soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération l'acquisition, soit l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé à proximité de l'opération.

Stationnement automobile

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

Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables tels que gravier, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés).

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 sur la voie de desserte.

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, 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

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées :

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le **raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité dès lors qu'elles émettent des effluents est obligatoire.**

Tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet auprès de la structure compétente en la matière. Cette disposition peut concerner les rejets d'activités agricoles, mais aussi les rejets d'eaux pluviales ou d'eau de vidange de piscines privées.
En cas d'évolution de l'activité entrainant une modification de la nature ou du volume de rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour.

En l'absence de réseau public d'assainissement, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :
Sous réserve des prescriptions du PPRN et des aléas, les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, crées par l'aménagement ou la construction, doivent être absorbées en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve…).
Les rejets doivent être dirigés vers des exutoires aptes à les accueillir. Les débits seront écrêtés conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

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

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

Titre 6: Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ces dispositions s'appliquent aux zones UB, UC, Ui, UE, AU, A et N.

La zone UA est directement règlementée par l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine.

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.
- **Doivent être recouverts d'un enduit**, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc.

Abords des constructions

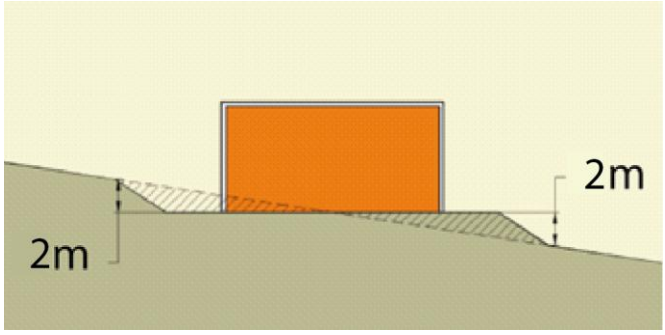
Mouvements de sol

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

- Dans le cas d'un terrain en pente, **l'équilibre déblais/remblais devra être recherché** 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 40% et ceux-ci devront être plantés.
- Dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régalées 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'ils sont rendus 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 2 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 1,2 m.

Illustration de la règle : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente.
Source : habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV, PNRC, CAUE 38 et 73)

Dans les zones d'aléas faibles et moyens de glissement de terrain, Les affouillements et les exhaussements sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

Dans les zones d'aléas forts d'inondation de pied de versant et de crue torrentielle, d'aléas forts, moyens et faibles de ruissellement de versant, les niveaux enterrés sont interdits.

Dans les zones d'aléas forts, moyens et faibles d'inondation de pied de versant, d'aléas forts de crue torrentielle, d'aléas faibles, moyens et forts de ruissellement de versant, le reprofilage des terrains est autorisé sous réserve de ne pas aggraver la servitude naturelle des écoulements.

Les enrochements de type cyclopéens sont interdits, sauf pour la réalisation d'ouvrages de génie civil (protection contre les risques, soutènement de voie, ...).

Les murs de soutènement seront réalisés :

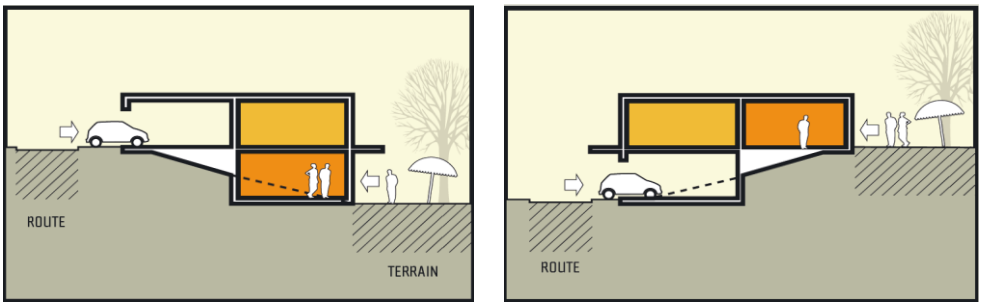
- soit en maçonnerie avec un enduit identique à celui de la construction,
- soit en pierre de facture identique aux murs anciens présents dans la commune,
- soit en gabion. Dans ce cas les pierres devront être agencées (pas de remplissage en vrac).
- Soit en enrochement de petite dimension

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 référentielle d'architecture (PNRV, PNRC, CAUE 38 et 73)

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).

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** pourront être constituées :

- soit d'une **haie vive éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale **d' 1,80 m**,
- **soit d'un mur bahut de 0,60 m** (sur voie) surmonté d'un **dispositif à claire-voie** de conception simple pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80 m. Dans le cas où le sol du terrain concerné est à plus de 0,60 m en contre-haut de la voie, la hauteur du mur bahut pourra être supérieure sans toutefois excéder 1m.

De plus, dans les zones UB et UC, les clôtures :

- **Sur rue et espace public** pourront êtres constituées **d'un mur d'une hauteur n'excédant pas 1,80 mètre**, réalisé en maçonnerie enduite. Dans le cas d'un raccordement avec un mur plus haut la hauteur est limitée à celle du mur existant.
- **En limites séparatives** pourront êtres constituées **d'un mur d'une hauteur n'excédant pas 1,80 mètres**, réalisé en maçonnerie enduite ou tout autre dispositif en matériau plein (type panneaux bois…).

Tout dispositif occultant de type canisse ou toile est strictement interdit.

<u>Sont interdits</u>

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

La structure des clôtures devra permettre le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc.), et, autant que possible, la libre circulation de la faune sauvage.

Aspect des constructions

Toitures

Constructions à usage d'habitation

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures devront être couvertes de tuiles creuses ou romanes de ton brun, rouge ou rouge nuancé en harmonie avec l'environnement existant. 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.

- **Les toitures pourront avoir deux, trois ou quatre pans par volume* avec une pente comprise entre 25% et 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. Les annexes pourront avoir un seul pan de toiture.
- Les pentes de toitures des vérandas pourront être inférieures à celles préconisées pour les toitures traditionnelles

Constructions à usage d'activité

Des pentes inférieures à 25% sont autorisées. Les toitures pourront recevoir des couvertures différentes à condition de ne présenter aucune qualité de brillance.

Constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

- les toitures à 1 pan sont autorisées.
- des pentes inférieures à 25% sont autorisées. Les toitures pourront recevoir des couvertures différentes à condition de ne présenter aucune qualité de brillance.

Toutes constructions

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

Façades

La composition de la façade doit **prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes** et ceci à l'échelle du secteur, les éléments de modénature des constructions avoisinantes, 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, 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 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 de type vérandas pourront être autorisées dans la mesure où elles sont intégrées de façon harmonieuse au bâtiment et en cohérence avec la volumétrie du bâtiment et la composition du jardin.

Eléments techniques

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.

En particulier, les antennes paraboliques 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 peintes dans une coloration identique à celle du milieu dans lequel elles devront s'intégrer.
Les éléments techniques (les moteurs de VMC, de pompes à chaleur, de climatisation…) 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,
- 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.

<u>Energies renouvelables</u>

Les **équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires, vérandas…) doivent être intégrés et adaptésà 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 bâtimentqui sera apprécié en tant que tel.

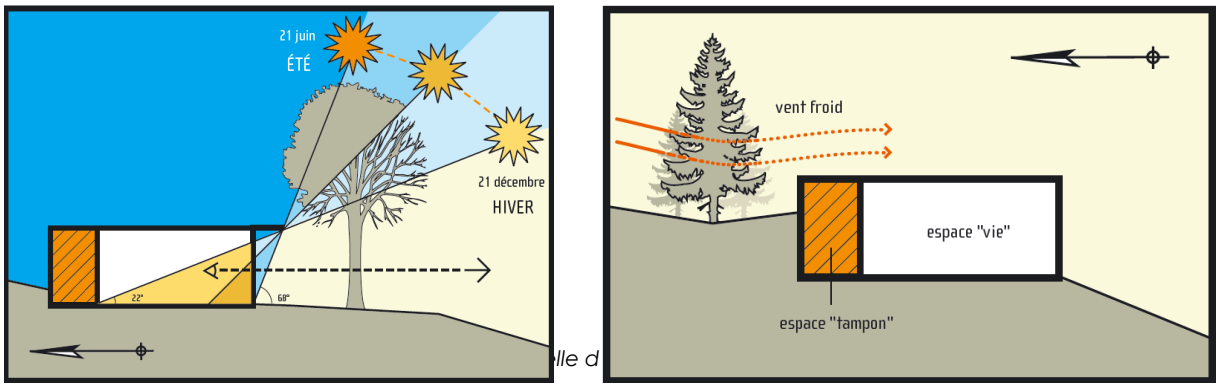
L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier :

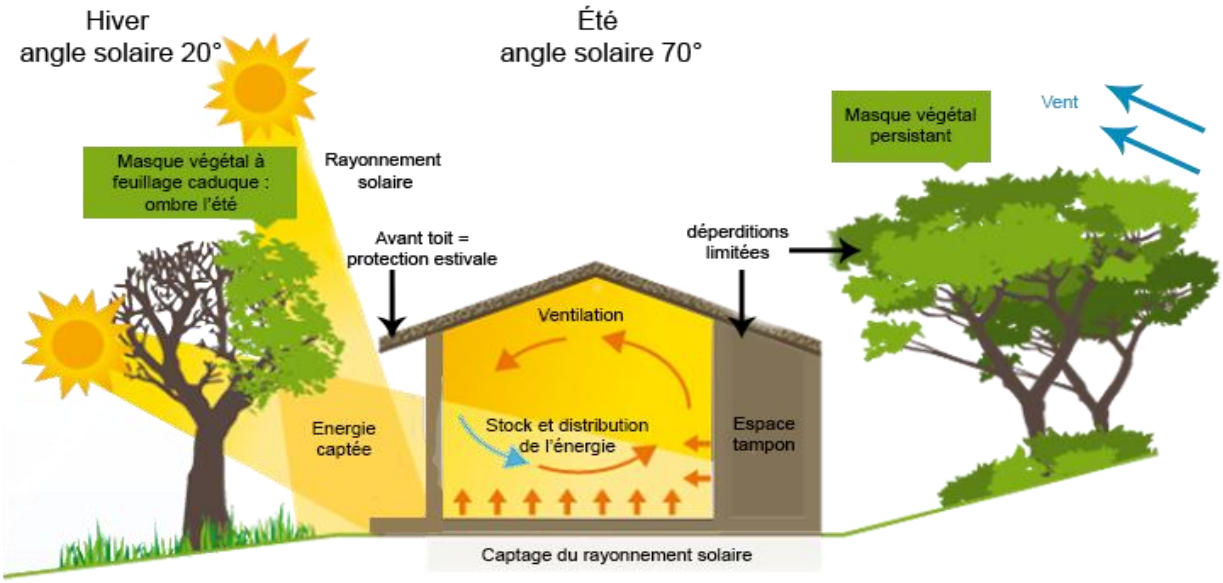
- **En toiture**, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.
- **En façade**, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures,
- **Au sol**, ils pourront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

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.





Principes d'une conception bioclimatique

Dispositions particulières applicables aux constructions et secteurs repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

En plus des dispositions applicables à l'ensemble des bâtiments, les travaux sur les constructions éligibles au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et identifiées **au plan de zonage** doivent respecter les dispositions suivantes sauf si le pétitionnaire arrive à démontrer que les choix architecturaux ont pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâti initial:

Toiture et couverture

La restauration d'une toiture respectera les caractéristiques de la couverture ancienne : pente, matériaux, dimensions des forgets à l'égout et en pignon, section, écartement et essence des chevrons apparents, faîtage, arêtiers, égouts et rives, souche de cheminée.

Murs et enduits

Les extensions, adjonctions devront recevoir un enduit dont l'aspect final sera proche de la teinte des bâtiments traditionnels environnants ;

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, la toiture sera obligatoirement réalisée dans le prolongement du pan initial ou avec un décroché en dessous de l'égout de toiture d'au moins 50 cm.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment, et lorsque le faîtage de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce faîtage sera réalisé soit dans le prolongement de la toiture existante, soit avec un décroché d'au moins 1 m par rapport au faîtage du bâtiment existant ;

La création d'ouvrages en saillie (balcon, bow-windows) est interdite. Les loggias et les balcons intégrés dans le volume bâti sont autorisés ;

Les gardes corps devront présenter une composition sobre et épurée en harmonie avec le contexte du bourg ancien (ouvrages simples) ;

Ouvertures

Les ouvertures anciennes participant au caractère de la façade doivent être conservés et restaurés.

Les ouvertures à créer : les baies des fenêtres nouvelles ou modifiées respecteront les proportions, les dimensions et l'aspect des percements anciens de l'immeuble.

Les baies des pièces principales seront de proportion verticale rectangulaire, 2/3 (90/135 environ) ou 1/2 (85/175 environ). Les baies d'une largeur maximale de 60 cm auront un format carré (60/60) ou légèrement vertical 3/4 (60/80 environ).

Les baies de proportions horizontales seront interdites et remplacées par deux baies de format vertical jumelées, séparées par un jambage d'environ 20 cm de largeur.

Menuiseries

Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect, couleur).

Les menuiseries seront implantées en feuillure à 20 cm maximum du nu extérieur de la façade. Les menuiseries nouvelles devront s'inspirer des fenêtres traditionnelles. Suivant les proportions de la baie, elles seront à 6 ou 8 carreaux (3 à 4 carreaux par vantail) ou à 4 carreaux si la baie est créée.

Les carreaux seront de format carré ou légèrement plus haut que large.

Les portes de garage seront en bois peint ou naturel à double battants. Les portes de garage basculantes seront habillées en planches larges en bois.

Des ensembles menuisés d'un dessin plus contemporain peuvent être autorisés sur une restauration complète d'un bâtiment.
Les jalousies et brises soleil orientables sont autorisés sous réserve d'être intégrés à l'arrière d'un lambrequin.

Volets extérieurs

Les baies des pièces principales seront équipées de volets battants extérieurs en bois peints dans une teinte neutre.
Ils seront à « panneaux », à lames croisées ou à lames verticales sur barres horizontales.

Titre 7: **Définitions**

Accès

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

Adaptation

Voir aménagement.

Affouillements et exhaussements de sol

Les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration préalable si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 100 m², 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 ou privé routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

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 supérieurs 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.

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 L231-1 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.