



Chazay d'Azergues

Plan Local d'Urbanisme

PLU prescrit le 29 Novembre 2012

PLU arrêté le 4 Juillet 2019

PLU approuvé le 30 Janvier 2020

DOSSIER APPROBATION PLU



4

Règlement

Vu pour être annexé
à la délibération
Le Maire





Sommaire

SOMMAIRE	2
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	7
PREAMBULE	7
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	8
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	8
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	8
ARTICLE 4 – CHAMP D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME	9
ARTICLE 5 – LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT	10
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	13
I. DROIT DE PREEMPTION URBAIN	13
II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS COUVERTS PAR UN RISQUE GEOLOGIQUE	13
III. LE PPRI DE LA VALLEE DE L'AZERGUES	15
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI ET NATUREL IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME	16
V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS VEGETALISES REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME	16
VI. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS	17
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	23
I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	23
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	23
Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	23
Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	23
SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL	24
Article UA 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains	24
Article UA 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	25
Article UA 5 : Superficie minimale des terrains	26
Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	26
Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	27
Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	27
Article UA 9 : Emprise au sol des constructions	27
Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions	27
Article UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	28
Article UA 12 : Stationnement	29
Article UA 13 : Espaces libres et plantations	30
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	30
Article UA 14 : Coefficient d'Occupation des Sols	30
SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS	30
Article UA 15 – Performances énergétiques et environnementales	30
Article UA 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques	30
II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB	31
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	31
Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	31
Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	31
SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL	32
Article UB 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains	32
Article UB 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	33
Article UB 5 : Superficie minimale des terrains	34
Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	35
Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	35
Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	35
Article UB 9 : Emprise au sol des constructions	35
Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions	36
Article UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	36
Article UB 12 Stationnement	36

Article UB 13 : Espaces libres et plantations	37
SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	37
Article UB - 14 : Coefficient d'Occupation des Sols	37
SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS	37
Article UB 15 – Performances énergétiques et environnementales	38
Article UB 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques	38
III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE	39
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	39
Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	39
Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	39
SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL	40
Article UE 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains	40
Article UE 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	40
Article UE 5 : Superficie minimale des terrains	41
Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	41
Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	42
Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	42
Article UE 9 : Emprise au sol des constructions	42
Article UE 10 : Hauteur maximale des constructions	42
Article UE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	42
Article UE 12 : Stationnement	42
Article UE 13 : Espaces libres et plantations	43
SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	43
Article UE 14 : Coefficient d'Occupation des Sols	43
SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS	43
Article UE 15 – Performances énergétiques et environnementales	43
Article UE 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques	43
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UI	44
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	44
Article UI 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	44
Article UI 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	44
SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL	45
Article UI 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains	45
Article UI 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	46
Article UI 5 : Superficie minimale des terrains	47
Article UI 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	47
Article UI 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	47
Article UI 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	47
Article UI 9 : Emprise au sol des constructions	47
Article UI 10 : Hauteur maximale des constructions	47
Article UI 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	48
Article UI 12 : Stationnement	48
Article UI 13 : Espaces libres et plantations	48
SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	48
Article UI 14 : Coefficient d'Occupation des Sols	49
SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS	49
Article UI 15 – Performances énergétiques et environnementales	49
Article UI 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques	49
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT	50
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	50
Article UT 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	50
Article UT 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	50
SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL	50
Article UT 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains	50
Article UT 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	51
Article UT 5 : Superficie minimale des terrains	52
Article UT 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	52
Article UT 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	52
Article UT 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	52
Article UT 9 : Emprise au sol des constructions	53

Article UT 10 : Hauteur maximale des constructions.....	53
Article UT 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	53
Article UT 12 Stationnement	53
Article UT 13 : Espaces libres et plantations	53
SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	53
Article UT - 14 : Coefficient d'Occupation des Sols	53
SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS	54
Article UT 15 – Performances énergétiques et environnementales	54
Article UT 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques	54
TITRE 4	55
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	55
I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU.....	55
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	55
Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	55
Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	55
SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL	56
Article 1AU 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains.....	56
Article 1AU 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	56
Article 1AU 5 : Superficie minimale des terrains	57
Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	58
Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	58
Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	58
Article 1AU 9 : Emprise au sol des constructions.....	58
Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions	58
Article 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	59
Article 1AU 12 : Stationnement	59
Article 1AU 13 : Espaces libres et plantations.....	60
SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	60
Article 1AU 14 : Coefficient d'Occupation des Sols.....	60
SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS	60
Article 1AU 15 – Performances énergétiques et environnementales.....	60
Article 1AU 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	60
II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUE.....	61
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	61
Article 1AUE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	61
Article 1AUE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	61
SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL	61
Article 1AUE 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains.....	61
Article 1AUE 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	62
Article 1AUE 5 : Superficie minimale des terrains.....	63
Article 1AUE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	63
Article 1AUE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	64
Article 1AUE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	64
Article 1AUE 9 : Emprise au sol des constructions.....	64
Article 1AUE 10 : Hauteur maximale des constructions	64
Article 1AUE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	64
Article 1AUE 12 : Stationnement	64
Article 1AUE 13 : Espaces libres et plantations.....	65
SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	65
Article 1AUE 14 : Coefficient d'Occupation des Sols.....	65
SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS	65
Article 1AUE 15 – Performances énergétiques et environnementales.....	65
Article 1AUE 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	65
III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU	66
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	66
Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	66
Article 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	66
SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL	66
Article 2AU 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains.....	66
Article 2AU 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....	66

Article 2AU 5 : Superficie minimale des terrains	67
Article 2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	67
Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	67
Article 2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	67
Article 2AU 9 : Emprise au sol des constructions.....	67
Article 2AU 10 : Hauteur maximale des constructions	67
Article 2AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	67
Article 2AU 12 : Stationnement	67
Article 2AU 13 : Espaces libres et plantations.....	67
SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	67
Article 2AU 14 : Coefficient d'Occupation des Sols.....	67
SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS	68
Article 2AU 15 – Performances énergétiques et environnementales.....	68
Article 2AU 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	68
TITRE 5	69
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	69
I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A	69
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	69
Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	69
Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	69
SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL.....	71
Article A 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains	71
Article A 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	72
Article A 5 : Superficie minimale des terrains.....	72
Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	72
Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	73
Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	73
Article A 9 : Emprise au sol des constructions	73
Article A 10 : Hauteur maximale des constructions	74
Article A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	74
Article A 12 : Stationnement.....	74
Article A 13 : Espaces libres et plantations	74
SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	74
Article A 14 : Coefficient d'Occupation des Sols	74
SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS	75
Article A 15 – Performances énergétiques et environnementales	75
Article A 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques	75
TITRE 6	76
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	76
I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N	76
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	76
Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	76
Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	77
SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL.....	78
Article N 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains	78
Article N 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....	78
Article N 5 : Superficie minimale des terrains.....	79
Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	79
Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	79
Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	80
Article N 9 : Emprise au sol des constructions	80
Article N 10 : Hauteur maximale des constructions.....	80
Article N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	80
Article N 12 : Stationnement	80
Article N 13 : Espaces libres et plantations et les espaces boisés classés	80
SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	81
Article N 14 : Coefficient d'Occupation des Sols	81
SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS	81
Article N15 – Performances énergétiques et environnementales.....	81

	Article N 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques	81
I.	DEFINITION	83
II.	CONSTRUIRE EN ZONE AGRICOLE	96

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

PREAMBULE

Le règlement traduit juridiquement les orientations générales données par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Il définit les servitudes d'utilisation du sol :

- La nature de l'occupation des sols
- Les critères techniques, conditions à l'urbanisation
- Les densités, formes urbaines et aspects architecturaux des constructions

Le règlement constitue l'un des guides de lecture avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n° 3 du PLU) pour délivrer les autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, permis de démolir...), et ce en articulation avec les servitudes d'utilité publique et les différentes annexes.

Les règles ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le règlement comprend :

- des pièces écrites, objet du présent document
- Une ou des pièces graphiques (plan de zonage) avec lesquelles le règlement écrit s'articule.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de Chazay d'Azergues.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 - Les articles

- Du Règlement National d'Urbanisme dits d'ordre public dont la liste figure aux articles R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 du Code de l'urbanisme (les dispositions de l'article R.111-27 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1 du Code de l'urbanisme) ;
- Les articles L 421- 1 à 421-9 (permis d'aménager et DP) Article 410-1 (certificat d'urbanisme)
- Les articles R 420-1 à R 421-25 qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol.

2 - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété qui font l'objet d'une annexe à ce Plan Local d'Urbanisme.

Les servitudes d'utilité publique qui s'appliquent sur la commune de Chazay d'Azergues sont :

- servitude A4 : conservation des eaux – servitudes concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau.
- Servitude AC1 : servitudes de protection des monuments historiques : classés ou inscrits.
- Servitude AC2 : servitudes de protection des sites et monuments naturels classés ou inscrits
- Servitude PM1 : servitudes résultant des plans de prévention des risques naturels prévisibles et des plans de prévention des risques miniers – il s'agit du Plan de prévention des risques naturels inondation de la vallée de l'Azergues.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du Plan local d'urbanisme distingue plusieurs grandes catégories de zones :

- **Les zones urbaines (dites zones U)**, concernant les secteurs qui sont déjà urbanisés et quel que soit leur niveau d'équipement, dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3 comprennent :

- La zone UA et les sous-secteurs UAa, UAb et UAc ;
- La zone UB, le sous-secteur UBb et le sous-secteur UBc
- La zone UE ;
- La zone UI, UIa et UIb ;
- La zone UT ;

- **Les zones à urbaniser (dites zones AU)**, correspondant à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâti, destinés à recevoir une extension urbaine, et qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme, ou de la réalisation d'opérations d'équipement, d'aménagement ou de construction prévues par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 4 comprennent :

- Les zones 1AU, 2AU
- La zone 1AUE

- **Les zones naturelles et forestières (dites zones N)**, regroupant les secteurs équipés ou non, de nature très variée, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'une exploitation forestière, soit pour répondre à la nécessité de conserver une proportion d'espaces naturels conformément au principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection définie à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 6 comprennent :

- La zone N et un sous-secteur Nco

- **Les zones agricoles (dites zones A)**, recouvrant des secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 5 comprennent :

- ⊖ La zone A et les sous-secteurs As et Aexp.

ARTICLE 4 – CHAMP D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME

1 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 16 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L.123-1-9 1^{er} alinéa recodifié au L 152-3 du Code de l'urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Pour les adaptations mineures, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2 - Travaux confortatifs d'aménagement ou de reconstruction des constructions existantes dès lors que le bâtiment a été régulièrement édifié.

3 - Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs (article L111-3-2^o ancien recodifié L.111-23 du Code de l'urbanisme)

« La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 ancien recodifié à l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

4 - Occupations et utilisations du sol soumises à autorisation préalable ou à déclaration

Outre les constructions soumises au régime du permis de construire, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :

- Les installations et travaux divers,
- Les démolitions, conformément aux articles R.421-26 et suivants du Code de l'urbanisme,
- toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, identifié aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir ;
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés ;
- Toute destruction partielle ou totale d'un élément de paysage ou ensemble paysager localisé aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Peut également être autorisée sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment.

ARTICLE 5 – LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

Les prescriptions graphiques portent sur :

1) Ensembles végétaux arborés ou bâtis :

- Espace boisé classé :

Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignements, à conserver, à protéger ou à créer.

Au titre des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par le Code de l'urbanisme.

- Site à protéger pour motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément identifié et localisé dans un périmètre de protection au titre de l'article L.151-23 sont soumis à déclaration préalable. Les travaux d'entretien sont autorisés. Tout arbre de haute tige ou haie repéré dans le plan de zonage selon les dispositions de l'article L.151-23 doit, en cas de destruction partielle ou totale, être maintenu ou remplacé avec une qualité paysagère ou écologique équivalente. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

Tous les travaux ou aménagements, non soumis au régime d'autorisations, ayant pour effet de détruire un de ces éléments, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

- Espace végétalisé à mettre en valeur (voir Titre 2, chapitre IV) au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Les espaces végétalisés à mettre en valeur, localisés aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques. Tous les travaux ou aménagements, non soumis au régime d'autorisations, ayant pour effet de détruire un de ces éléments, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

- Secteurs, bâtis ou édifices à protéger en raison de l'intérêt patrimonial, historique, architectural ou paysager (voir Titre 2, chapitre IV) au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

Les édifices ou constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, identifiés aux documents graphiques comme « éléments bâtis à préserver », doivent être maintenus. Ils participent à la préservation des caractéristiques culturelles, patrimoniales, historiques ou architecturales des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur.

Ces éléments ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions. Toute intervention sur ces éléments est soumise à déclaration préalable.

- Changement de destination des bâtiments identifiés en zone A :

L'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme dispose : « *Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites* ».

Ainsi le plan de zonage repère les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Le règlement de la zone A autorise le changement de destination des bâtiments ainsi identifiés, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2) Servitudes d'urbanisme particulières :

- Les emplacements réservés (article R. 123-11 du Code de l'urbanisme) pour :
 - équipement public ou d'intérêt général ;
 - espace vert ou terrain de sport public ;
 - voirie ;
 - cheminement piéton et cycliste.

- Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général.

L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés. Pour garantir la disponibilité de l'emplacement réservé (ER), les propriétés concernées sont rendues inconstructibles pour les parties concernées par l'ER. Le bénéficiaire public de l'ER ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option intemporelle sur les biens qu'il envisage d'acquérir. Afin de compenser l'inconstructibilité résultant de la création de l'ER, les propriétaires disposent d'un droit de délaissement en mettant en demeure les bénéficiaires d'acquérir ou de lever la réserve.

- Secteur de mixité sociale et fonctionnelle

Dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques du règlement du PLU, au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme comme « secteurs de mixité sociale », un pourcentage minimum du nombre de logements, des programmes de construction ou d'aménagement (lotissement, AFU...), à destination d'habitation, doit être affecté à des logements à usage locatif financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État de type : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir, et/ou à des logements destinés à l'accession sociale.

Ce pourcentage minimum du programme de logements, et les catégories de logements à usage locatif sociaux ou en accession sociale à réaliser, varient en fonction de la taille du programme de construction ou d'aménagement, déterminée par la surface totale de celui-ci affectée à l'habitation, dans les conditions définies dans le carnet « secteurs de mixité sociale au titre de l'article L 151-15 du CU » du règlement et dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

La servitude définie au présent article s'applique aux constructions nouvelles.

Le secteur de mixité sociale et fonctionnelle est mise en œuvre :

- soit par la réalisation directe du programme de logements locatifs aidés ;
- soit par la cession du terrain d'assiette sur lequel sera construit ledit programme de logements locatifs aidés à un des organismes énumérés à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation.

- Protection des locaux commerciaux et artisanaux :

Le long du linéaire identifié dans le document graphique du PLU, au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, les locaux commerciaux ou artisanaux existants à la date d'approbation du PLU, ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination. Cette disposition s'applique pour une durée maximale de trois années.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

I. DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain s'applique à l'ensemble des zones U et AU du PLU.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS COUVERTS PAR UN RISQUE GEOLOGIQUE

Etude géologique portant sur l'éboulement / la chute de bloc, le glissement de terrain et les coulées de boue

La commune de Chazay d'Azergues fait l'objet de risques géologiques. Une étude géologique (2018) annexée au PLU a identifié les secteurs présentant des risques probables ou avérés ainsi que les préconisations à suivre. En prévention des risques, le règlement de PLU traduit juridiquement des prescriptions d'urbanisme s'appliquant aux différentes constructions. Afin de connaître plus en détail, la zone de risque, il convient de se référer à la cartographie des mouvements de terrain. La carte de susceptibilité aux mouvements de terrains couvre 3 types de phénomènes : éboulement/chute de blocs, glissement de terrain, coulées de boues. L'étude géologique révèle que la susceptibilité aux phénomènes de chutes de pierre et coulée de boue est considérée comme négligeable pour les zones urbanisées et urbanisables de la commune.

La cartographie de l'aléa est traduite en termes de constructibilité, plusieurs zones ont été définies :

- Secteur R – non constructible
- Secteur B1 – constructible avec prescriptions
- Secteur B2 – constructible avec recommandations

Secteur R – non constructible

Aucune construction nouvelle ni travaux ni installation sauf pour les cas suivants :

- l'extension des constructions existantes dans les limites autorisées par le PLU, et à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de personnes exposées au risque.
- la reconstruction de bâtiment si un phénomène naturel (glissement de terrain, coulée de boue, inondation...) n'est pas la cause du sinistre et sous réserve qu'il n'y ait ni augmentation de l'emprise au sol, ni augmentation du nombre de personnes exposées au risque, ni changement de destination, sauf si ce changement tend à réduire la vulnérabilité.
- les travaux de protection des constructions et infrastructures existantes destinés à réduire les risques liés aux mouvements de terrain.
- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général

Les travaux d'aménagement et d'entretien des constructions existantes sont autorisés dans les zones de risque fort à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la vulnérabilité.

Zone B1– constructibles avec prescriptions

Les zones urbanisées et urbanisables du PLU situées en secteur d'aléa moyen pourront être construites sous réserve du suivi des dispositions suivantes :

Il est recommandé que les occupations et utilisations du sol doivent être adaptées à la nature des terrains

- terrassements :

- Sous réserve du règlement de la zone, en l'absence d'ouvrage de soutènement, la hauteur des déblais et remblais sera limitée à 1m. Pour des hauteurs supérieures, un dispositif de soutènement devra être prévu qui sera dimensionné par une étude spécifique.
- Sous réserve du règlement de la zone, les pentes maximum des talus de déblai seront de 3 horizontal pour 2 vertical (3H/2V) dans les terrains meubles et de 1 horizontal pour 1 vertical (1H/1V) dans le rocher sain à peu fracturé. Pour des pentes supérieures, un procédé de renforcement des terrains devra être prévu qui sera dimensionné par une étude spécifique.
- les remblais dans les pentes seront posés sur redans d'accrochage avec base drainante épaisse (50 cm).
- La réalisation des sous-sols sous réserve de ne pas être susceptible de déstabiliser les matériaux.

- fondations et implantation des constructions :

- les fondations seront si possible descendues jusqu'au substratum compact.
- on veillera à respecter une distance minimum de 4m en retrait des crêtes de versants dont la pente est supérieure à 25°.

- gestion des eaux :

- toutes les venues d'eau mises à jour à l'occasion des terrassements devront être drainées. On veillera à la bonne évacuation des eaux captées par le dispositif de drainage.
- Les eaux pluviales et de ruissellement ne devront pas être gérées à proximité des bâtiments ni en crête de versant et de talus
- si les eaux pluviales ne sont pas collectées, des dispositifs tampon avec rejet limité au milieu devront être prévus.

- piscines : Le bassin sera posé sur une base drainante avec évacuation gravitaire des eaux de drainage au réseau. Il sera équipé de plages étanches.

Zone B2– constructibles avec recommandations

Toutes les zones du PLU situées en secteur d'aléa faible :

- pourront être construites sans dispositions particulières vis-à-vis des risques mouvements de terrains autres que le respect des D.T.U. et règles de l'art, notamment pour les fondations, les terrassements et la gestion des eaux.

- pour les zones de fond de vallées ou situées au débouché d'un talweg, il est recommandé de poser les remblais sur base drainante épaisse (50cm).

Etude géologique portant sur le retrait et le gonflement des argiles

Une étude géologique qui concerne le retrait et le gonflement des argiles a été réalisée en 2003 et porte sur 28 propriétés. Pour les parcelles situées dans la zone sensible du territoire communal, se reporter à l'étude géologique relative au retrait et gonflement des argiles annexé au PLU dans laquelle des préconisations concernant les constructions sont indiquées. En ce qui concerne les terrains qui ne font pas l'objet d'une étude spécifique sur le risque retrait et gonflement des argiles, des précautions devront être prises.

III. LE PPRI DE LA VALLEE DE L'AZERGUES

Le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation a été approuvé le 31 décembre 2008 par arrêté préfectoral n° 2008-5558 sur le territoire de 28 communes dont Chazay d'Azergues. La révision actuellement en cours devra être prise en compte dès son approbation.

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

- **Zone Rouge**, fortement exposée au risque, ou à préserver strictement,
- **Zone Rouge « Extension »**, faiblement ou moyennement exposée au risque mais située dans un champ d'expansion des crues à préserver avec présence de bâti existant,
- **Zone Bleue**, faiblement ou moyennement exposée au risque et située dans une zone urbanisée,
- **Zone Blanche**, non exposée au risque d'inondation de l'Azergues et de ses affluents mais susceptible d'aggraver ce risque par ruissellement. Cette zone est appelée « zone d'apport en eaux pluviales ».

La commune est concernée par :

- **La zone rouge** qui est une zone soumise à des risques forts ou qui est, compte tenu des objectifs de préservation des champs d'expansion(*) des crues, vouée à être préservée de l'urbanisation.

De ce fait, les travaux, constructions, installations sont strictement réglementés, en vue de ne pas accroître la vulnérabilité des biens et des personnes, et afin de maintenir les capacités d'expansion des crues.

- **La zone Rouge « Extension »** qui est une zone soumise à la fois:
 - o à un aléa inondation faible ou moyen
 - o est située dans un champ d'expansion (*) des crues
 - o comporte un bâti existant (mitage).

Compte tenu des objectifs de préservation des capacités d'expansion des crues, cette zone est vouée à être préservée de l'urbanisation.

De ce fait, les travaux, constructions, installations sont strictement réglementés, en vue de ne pas accroître la vulnérabilité des biens et des personnes, et de maintenir les capacités d'expansion des crues.

Le bâti existant conserve toutefois la possibilité d'une extension mesurée et non vulnérable aux inondations

- **La zone blanche** comprend le territoire de la commune sur lesquelles le PPRI a été prescrit, et situé en dehors des zones rouges, rouges extension et bleues. Il s'agit d'une zone qui n'est pas soumise au risque inondation de l'Azergues ou de ses affluents. Cependant certains aménagements qui y seraient implantés pourraient aggraver le risque inondation dans les zones déjà exposées.

Les zones du PPRI sont reportées sur le document graphiques du PLU.

Il convient de se reporter aux annexes du présent règlement (ou annexes générales du PLU) pour connaître les prescriptions contenues dans le PPRI. Il convient de se reporter aux articles 4 des différentes zones et au schéma de gestion des eaux pluviales (dans les annexes sanitaires du PLU) pour en connaître les prescriptions.

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI ET NATUREL IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Tous les travaux ou aménagements, non soumis au régime d'autorisations, ayant pour effet de détruire un de ces éléments, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Pour les éléments bâtis de patrimoine identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, le PLU identifie plusieurs types d'éléments bâtis à préserver : calvaire, pigeonnier, cour publique, maison.

Ces éléments ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions. Toute intervention sur ces éléments est soumise à déclaration préalable.

Pour ces constructions identifiées : en cas de travaux sur les éléments concernés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine. Dans le cas d'un aménagement de sécurité, l'élément identifié peut être déplacé à proximité immédiate.

V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS VEGETALISES REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément identifié et localisé dans un périmètre de protection au titre de l'article L.151-23 sont soumis à déclaration préalable. Les travaux d'entretien sont autorisés. Tout arbre de haute tige ou haie repéré dans le plan de zonage selon les dispositions de l'article L.151-23 doit, en cas de destruction partielle ou totale, être maintenu ou remplacé avec une qualité paysagère ou écologique équivalente. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

Tous les travaux ou aménagements, non soumis au régime d'autorisations, ayant pour effet de détruire un de ces éléments, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

VI. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

A – Dispositions concernant les abords.

1 – Mouvements de sols.

La construction s'adapte à la topographie du terrain naturel et non l'inverse. Elle est étudiée en fonction de la pente du terrain et du niveau de la voie de desserte. Un bâtiment terminé ne devra pas présenter de talus important ni en déblais, ni en remblais.

Les talus suivront au plus près de la pente du terrain naturel et les buttes de terre rapportées sont interdites (pas d'effet taupinière).

L'adaptation au sol

- Pente douce jusqu'à 10% talus en pente douce.



- Les terrasses : vrai usage sur un sol horizontal, entretien facile, gestion des eaux de ruissellement.



Le chemin d'accès à la construction sera le plus court et le moins large possible afin de réduire son impact dans le paysage et les contraintes qui lui sont liés : terrassements, entretien, imperméabilisation des sols.

Les enrochements sont interdits dans le sous-secteur UAa.

2 – Clôtures

Les clôtures implantées le long du domaine public devront être en harmonie avec les clôtures voisines tant par leur hauteur que par les matériaux. Les couleurs devront également respecter l'harmonie environnante et la construction principale. Le noir et les teintes vives pour les éléments de clôture sont interdits (jaune, rouge, etc...).

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux. Elles doivent respecter un principe d'harmonisation de la rue.

Les clôtures seront implantées en respect de la topographie du terrain.

Pour permettre un accès sécurisé au tènement, le portail devra être implanté en retrait de 5m par rapport à la voirie. Cette règle ne s'applique pas pour le sous-secteur UAa (se reporter à l'article 11 du sous-secteur UAa).

Toutefois, des clôtures différentes des règles ci-dessous peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement intéressé. Elles doivent être, dans ce cas, établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment aux sorties des fonds privés.

Dans les zones U et AU (règles s'appliquant en limite de voie et emprise publique et en limite séparative):

La hauteur maximum des clôtures est fixée à 1.80 mètres sauf celle des clôtures végétales qui peut atteindre 2 mètres.

Cette hauteur maximum peut ne pas s'appliquer en cas de reconstruction d'une clôture existante.

A l'exception du sous-secteur UAa, les clôtures pourront être constituées :

- de murets en pierre ou enduits en harmonie avec l'environnement bâti, de 0,80 m maximum surmontés d'un grillage, d'un treillis soudé ou d'une barrière sans toutefois dépasser une hauteur totale de 1.80 mètres.
- et éventuellement, d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2 mètres.

En zone A et N (règles s'appliquant en limite de voie et emprise publique et en limite séparative):

La hauteur maximum des clôtures est fixée à 1.80 mètres sauf celle des clôtures végétales qui peut atteindre 2 mètres.

Les clôtures pourront être constituées :

- de murets en pierre ou enduits en harmonie avec l'environnement bâti, de 0,80 m maximum surmontés d'une barrière ou d'un grillage sans toutefois dépasser une hauteur totale de 1.80 mètre. Une ouverture de 10 cm sur 10 cm sera réalisée au niveau du sol, tous les 10 mètres.
- de grillage ou treillis soudés (doublé ou non d'une haie d'essences locales)
- d'une haie composée d'essences locales et variées d'une hauteur totale de 2 mètres maximum.

Les clôtures de nature à remettre en cause la libre circulation de la faune y sont interdites.

B – Dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions.

1 – Prescriptions communes applicables à toutes les constructions.

- Les constructions nouvelles pourront intégrer les grands principes des constructions de la zone (volumétrie, aspects et teintes des matériaux, traitement des abords, implantations, liens avec l'espace public...) afin d'établir une continuité de perception et d'aménagement avec le bâti environnant tant dans les visions proches que lointaines.

- A l'inverse, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte, la prise en compte d'enjeux environnementaux, la mise au point de nouveaux procédés constructifs, peuvent conduire à proposer des réponses architecturales et constructives nouvelles, adaptées aux enjeux de notre temps et ne répondant pas aux obligations énoncées ci-dessous.
- Les adaptations mineures et les dérogations aux règles du plan d'urbanisme peuvent être autorisées dans les conditions et les modalités définies aux articles L.152-3, L.152-4 à L.152-6 du Code de l'urbanisme. Toutefois, l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme reste applicable, de sorte qu'un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Le bâtiment principal et les annexes devront respecter les dispositions énoncées ci-dessous.
- Le pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région est interdit.
- 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.
- Les constructions avec une ossature bois sont autorisées à condition que les parements extérieurs soient revêtus d'un enduit, sauf les abris de jardins qui peuvent conserver leur aspect bois.
- Les couleurs des enduits, des toitures, doivent être conformes à celles déposées en mairie.

2 – Prescriptions particulières applicables aux constructions d'habitations.

a) Volumétrie :

- La construction doit présenter une homogénéité de volume et rester sobre dans sa conception. Les complications de volumes seront évitées
- Les bâtiments annexes peuvent être dissociés du bâtiment principal. Ils seront traités en cohérence avec la construction principale.

b) Mouvements de sol et talus

Sont interdits :

- Les exhaussements et affouillements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti.
- Les exhaussements et affouillements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Composition des talus :

- La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1 mètre du terrain naturel (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages).
- La pente de talus ne doit pas excéder 40%
- Les talus doivent être plantés

c) Toitures – Couvertures

- Les toitures seront de forme simple, à deux, trois ou quatre pans. Le faîtage sera orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
- Les toitures à un seul pan sont autorisées dans le cas de constructions accolées à un bâtiment existant ; dans ce cas la pente de toit est cohérente avec celle du bâtiment principal.
- La pente des toitures doit être comprise entre 25% et 50%.

- Les fenêtres de toiture, à l'exclusion de leurs dispositifs d'occultation, devront être affleurantes au plan du toit. Leurs dimensions et leurs positions devront être étudiées pour participer à la composition architecturale d'ensemble.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobine, etc...)
- Les toitures terrasses sont interdites mais les toitures végétalisées sont autorisées sous réserve qu'elles soient considérées comme une 5^e façade participant ainsi à une composition architecturale d'ensemble.
- Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de couleur rouge ou rouge nuancé, conforme à l'une de celles déposées en Mairie. Elles doivent être d'aspect terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles. Les tuiles panachées, de type provençal ou représentatives d'une autre région, sont interdites.
- Sur les constructions d'avant 1948, seront conservées les couvertures de type tuiles canal traditionnelles, posées en courant et en couvert, faîtage, rives et arêtières scellés au mortier de chaux.
- La couverture des vérandas peut être en verre polycarbonate ou tuile. Aucune pente minimum n'est imposée.
- Les forêts de toiture en long doivent avoir un débord entre 40 et 60 cm et 30 cm en pignon.
- Les tropéziennes, architectures étrangères à la région seront proscrites.
- Les éléments techniques, les panneaux solaires et autres éléments bioclimatiques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructure rajoutée.

d) Ouvertures - volets :

- Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.
- Les caissons des volets roulants ne seront pas saillants dans la zone UA.
- Le noir et les teintes vives (jaune, rouge, etc...) sont interdits pour les menuiseries.

e) Élément de surface :

- 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 le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, le bois, etc...
- Les couleurs des matériaux de construction, des enduits, des toitures sont à choisir parmi la palette de tonalités et de textures des matériaux présents sur le territoire communal et référencés en Mairie.
- L'enduit des murs et des clôtures doit être de teinte proche de celle des bâtiments traditionnels environnants, le plus souvent de beige à ocre. Les teintes vives ou la couleur blanche est interdite.
- Pour les constructions anciennes, la réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support, et notamment dans le cas des bâtiments en pisé ou en pierres, les parements et les isolants imperméables à la vapeur d'eau (enduit de ciment, polystyrènes, etc.) sont à proscrire aussi bien en intérieur qu'en extérieur, pour garantir la pérennité des structures.
- Les façades seront sobres. Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être.

f) Panneaux solaires et photovoltaïques – autres éléments techniques – citernes à gaz ou à mazout – emplacement à containers poubelles – postes électriques et de gaz – coffrets, compteurs et boîtes aux lettres

- Les panneaux solaires en toiture, à l'exception des toitures végétalisées, seront affleurants au plan du toit et de même pente. Dans tous les cas, leur position sera étudiée pour participer à la composition architecturale d'ensemble.

- Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants.
- Les antennes et paraboles doivent être placées au-dessus du faîtage et non en façade.
- Les citernes à gaz ou à mazout doivent être placées dans des lieux où elles ne seront pas visibles depuis les voies publiques.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux des constructions, doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture.
- Pour les opérations d'ensemble, il sera prévu un emplacement aménagé couvert, hors du domaine public, pour entreposer les poubelles, commun à l'opération et adapté à la collecte sélective.
- Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration aux constructions environnantes.

g) Enseignes

Dans le cas où la destination (commerce, activité tertiaire, etc.) impose la mise en place d'une enseigne, cette dernière devra être intégrée à l'autorisation d'urbanisme ou faire l'objet d'une demande particulière, être sobre, de dimension limitée et respecter le contexte urbain et patrimonial, l'architecture et la composition du bâtiment. Son implantation devra respecter le règlement de publicité applicable sur la commune.

h) Les clôtures (règles s'appliquant en limite de voie et emprise publique et en limite séparative):

Leur hauteur totale maximum est fixée à 1,80 m.

A l'exception du sous-secteur UAa, elles doivent être constituées :

- D'une murette en pierre ou autre matériau enduit en harmonie avec l'environnement bâti, d'une hauteur de 0,80 m maximum, surmontée d'un grillage, d'un treillis soudé, d'une barrière ou autre dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable,
- Ou d'un grillage simple ou en treillis soudé, éventuellement doublé d'une haie vive d'une hauteur totale de 2 mètres.

Cette hauteur maximum peut ne pas s'appliquer en cas de reconstruction d'une clôture existante.

Le noir et les teintes vives pour les éléments de clôture sont interdits (jaune, rouge, etc...).

Les poteaux surmontant la murette, pour soutenir le dispositif à claire-voie, ne devront pas avoir une largeur supérieure à 0,20 m.

Les piliers de portails auront une largeur limitée à 0,40 m et une hauteur maximum de 2 m.

Pour les portails d'entrée, la hauteur maximum est de 2m.

Lorsque la différence de niveau entre deux fonds voisins nécessite la construction d'un mur de soutènement, celui-ci ne doit pas excéder de plus de 0,70 m la partie haute du terrain. Il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie conforme à la définition précédente.

Lorsque le long d'une voie publique, le sol de la propriété est à plus de 60 cm en contre-haut du sol de la voie, la hauteur de la partie pleine de la clôture ne doit pas excéder 1 m.

Toutefois, des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement intéressé. Elles doivent être, dans ce cas, établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment aux sorties des fonds privés.

i) Balcons

Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments et d'une largeur maximum de 2 m.

3 – Bâtiments agricoles, d'activités et d'équipements publics.

a) Volumétrie :

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

b) Toitures :

- La longueur du faîtage ne doit pas dépasser 30 m par volume.
- La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 50 % dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction ;
- Les toitures terrasses sont interdites ;
- Les toits à un pan sont interdits sauf s'ils sont accolés à un bâtiment principal ou si la construction est inférieure à 20 m² d'emprise au sol
- Tous les éléments techniques (climatisation, panneaux....) sur les toitures devront être masqués pour qu'ils soient le moins visible possible depuis le domaine public ;
- Dans le cas d'une extension, la toiture devra être en harmonie avec l'existant ;
- Les couleurs claires et vives sont interdites.
- Toutefois dans les zones A, N, UI, UE et 1AUE et leurs sous-secteurs des toitures différentes peuvent être admises en fonction de la nature, de l'importance de l'activité et de l'environnement naturel et bâti, à concurrence d'une pente de toiture jusqu'à 7% sans limitation de la longueur de faîtage avec acrotère obligatoire aligné sur la hauteur du faîtage.

c) façades :

- Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées avec autant de soin que la façade principale et en harmonie avec elle ;
- Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (dispositions, dimensions, proportions....) ;
- Les bardages d'un aspect brillant sont interdits

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

I. Dispositions applicables à la Zone UA

Caractère de la zone UA

La zone UA est une zone urbaine mixte immédiatement constructible. La vocation principale est tout de même l'habitat. Elle est vouée à accueillir tout type d'activités compatibles avec un voisinage résidentiel (commerces, bureaux, hôtels, artisanat....).

La zone UA comprend trois sous-secteurs :

- Le sous-secteur UAa correspond au centre historique
- Le sous-secteur UAb correspond au centre urbain concerné par des règles de hauteur spécifique
- Le sous-secteur UAc correspondant au centre urbain concerné par des règles de hauteur et de recul spécifiques et à des secteurs à programme de logements à mixité sociale.

La zone UA est concernée par la présence :

- De risques géologiques (cf. Titre 2 point II) ;
- De la zone blanche du Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de l'Azergues (cf. Titre 2 point III) ;
- D'Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n° 3 du dossier de PLU);
- De l'inscription de secteurs de mixité sociale au titre de l'article L 151-15 du Code de l'urbanisme,
- De l'inscription d'un « linéaire artisanal et commercial » au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme interdisant le changement de destination des locaux repérés pour une destination autre que celle spécifiée pendant une durée de 3 ans.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA2. En outre doivent également être respectées les interdictions liées aux risques géologiques (cf. Titre 2 point II).

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des prescriptions liées aux risques géologiques (cf. Titre 2 point II) et au Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de l'Azergues (cf. Titre 2 point III) :

- Les constructions à usage :
 - o de commerce;
 - o d'habitations ;
 - o d'annexe(s), dans la limite de 30 m² d'emprise au sol ;
 - o d'hébergement hôtelier ;

- de bureaux dans la limite de 200 m² de surface de plancher ;
- artisanal, dans la limite de 500 m² de surface de plancher.
- Pour les annexes des bâtiments d'habitation :
 - une annexe par terrain (sauf dans le cas de la construction d'une piscine où le terrain pourra compter au maximum 2 annexes) ;
 - Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) : 30 m² ;
- Les locaux commerciaux ou artisanaux, existants à la date d'approbation du PLU, concernés par la prescription graphique « Linéaire artisanale et commercial » ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination. Cette disposition s'applique pour une durée maximale de **trois années**. En cas de déménagement de l'activité de commerce dans un autre lieu de la commune, la disposition précédente ne s'applique pas.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions à usage d'équipement collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- L'ensemble des occupations et utilisations du sol admises doivent respecter dans un rapport de compatibilité les dispositions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce n° 3 du PLU)
- Dans le secteur de programme de logements (OAP « Grande rue ») pris en application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme (prescription graphique sur le plan de zonage), 100 % des logements réalisés seront des logements sociaux.
- Dans le secteur de programme de logements (OAP « Gamm Vert ») pris en application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme (prescription graphique sur le plan de zonage), 100 % des logements réalisés seront des logements sociaux.
- Dans le secteur de programme de logements (OAP « ancienne station-service ») pris en application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme (prescription graphique sur le plan de zonage), 100 % des logements réalisés seront des logements sociaux.
- Dans le sous-secteur UAb, en plus des affectations de la zone UA, sont autorisées les constructions à usage agricole si elles sont en complément d'une exploitation existante et à l'exclusion de tout bâtiment accueillant les animaux d'élevage.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

ACCES (voir définition) :

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 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.
- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

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.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles destinées à être classées dans la voirie communale, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront avoir au minimum une plateforme de 8 m de largeur avec une chaussée de 5 m minimum et des trottoirs aménagés.

Les réseaux quels qu'ils soient devront être réceptionnés et agréés par le concessionnaire avant la rétrocession à l'établissement public concerné.

Le choix des bordures devra se faire en cohérence avec celles existantes dans la commune (généralement type T2 ou A2 gris ou ocre, à parement St Martin de Belleruche ou ciment).

- Les voies de desserte interne aux opérations d'aménagement d'ensemble ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 5 mètres de largeur et des espaces piétons inférieurs à 1.50m de largeur. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.

Article UA 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Pour les opérations d'ensemble, le débit du réseau devra être suffisant pour alimenter les poteaux de lutte contre l'incendie dont le nombre devra être conforme à la législation.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction et tout bâtiment faisant l'objet d'un aménagement ou d'une extension, occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma général d'assainissement.
- Lorsque le raccordement au réseau public d'assainissement est impossible ou exige une mise en œuvre techniquement ou économiquement hors de proportion avec la construction envisagée, il sera exigé la mise en place d'un système d'assainissement autonome après validation de l'autorité compétente.
- Le déversement des effluents, autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

3) Collecte et gestion des eaux pluviales

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées et sur la voie publique est interdit. Quel que soit le projet (opération d'aménagement, construction nouvelle, infrastructure, équipement...) toute nouvelle imperméabilisation ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle ou du tènement. Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou à la gestion des eaux pluviales sur le terrain sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle. Pour toute construction, un dispositif de rétention avec débit de fuite régulé et infiltration dans le sous-sol naturel sera exigé, en rapport avec le volume de la construction et des eaux pluviales collectées (prévoir 5 m³ de rétention pour toute toiture inférieure à 100 m² et au-delà de 100 m² de toiture, prévoir 8 m³ de rétention). Le débit de fuite à prendre en compte sera de 4l/s/ha.

Les ouvrages doivent être adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration afin de ne pas entraîner de nuisances. Si un réseau collecteur d'eaux pluviales existe, le rejet régulé vers ce réseau est autorisé.

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

Dans le cas d'opération d'ensemble (en zones urbaines ou à urbaniser), l'urbanisation devra être préférentiellement envisagée avec une gestion collective des eaux pluviales qui devra prendre en compte les surfaces de toitures et les surfaces de voirie qui devront également faire l'objet d'une rétention adaptée à leur surface. Dans tous les cas, 5 m³ de rétention pour toute construction de moins de 100 m² de toiture et au-delà de 100 m², prévoir 8 m³ de rétention.

4) Electricité et télécommunications :

- Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblage divers devront être enterrés.
- Les logettes doivent être parfaitement intégrées de manière paysagère ou dans un pan de mur et être le moins visible depuis l'espace public.

Article UA 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement existant.

Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :

- Pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment.
- Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Pour la réalisation d'aménagement, de surélévation, d'extension ou d'annexe d'une construction existante implantée différemment de la règle ;
- Pour le sous-secteur UAc, des implantations différentes sont autorisées pour être compatibles avec les OAP définies dans le document n° 3.

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter selon les règles suivantes :

- Si la largeur de la parcelle sur voirie est inférieure ou égale à 20 m, la construction est imposée sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies.
- Si la largeur de la parcelle sur voirie est supérieure à 20 m, la construction est imposée sur au moins une des deux limites séparatives. La distance à respecter par rapport à l'autre limite séparative est de 4m minimum.
- Au-delà d'une profondeur de 15 m, comptée à partir de l'alignement, les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies (ou simultanément à leur réalisation). La distance séparant ces constructions des limites séparatives de propriété est de 4m minimum.

Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :

- Pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment.
- Pour la réalisation d'aménagement, de surélévation, d'extension ou d'annexe d'une construction existante implantée différemment de la règle ;
- Pour les piscines, elles doivent être implantées à 2 m minimum des limites séparatives.

Les débords de toiture sont exclus des calculs de recul mentionnés ci-dessus.

Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UA 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la surface du tènement.

Dans le sous-secteur UAc, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % du tènement.

Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans le sous-secteur UAa, la hauteur des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent sans pouvoir excéder la hauteur des bâtiments de même nature qui l'environnent.

Dans les sous-secteurs UAb et UAc, la hauteur maximale est fixée à 12 m au faîtage.

La hauteur maximale des annexes est de 3.50 m au faîtage.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le but d'assurer l'intégration des constructions avec les bâtiments existants ou voisins, notamment si leur hauteur est différente ou si ils présentent un caractère architectural exceptionnel.

Article UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Se reporter au Titre 2, point V commun à toutes les zones (Article 11 général).

De plus, pour le sous-secteur UAa s'appliquent les règles suivantes :

Clôtures :

Le portail sera implanté à l'alignement de la clôture, et présentera un aspect sobre, en métal ou bois peint de teinte sombre (gris, vert, brun...), droit sans effet de décor, fixé à de simples piliers carrés de même hauteur.

Les clôtures pourront être constituées :

- soit d'un muret en pierre ou enduit avec une couvertine. Il sera d'une hauteur maximum de 0.80 m doublé d'une haie vive d'essence locale.
- soit d'un grillage sur potelets métalliques, reposant éventuellement sur un mur bahut de 0.50 m de hauteur maximum, doublé d'une haie vive d'essence locale.
- des murs enduits et couverts de tuiles peuvent être autorisés.

Toitures et couvertures

La création de baie sera étudiée dans la mesure du possible :

- au niveau de l'attique dans un format carré,
- au niveau du pignon, dans un format vertical de proportion 2/3 – 1/3, ou carré.

La création de châssis de toiture sous réserve qu'ils soient :

- placés sur une même horizontale,
- axés sur les baies de la façade,
- intégrés sans saillies dans l'épaisseur de la toiture et sans store ou volet roulant extérieur,
- de dimension maximale de 55 x 78 cm ; 1 à 2 par pan de toit maximum,
- les raccords de zinguerie seront limités au strict minimum.

Les façades

Les pierres d'encadrement, moulures et autres bandeaux peuvent rester apparents, mais l'enduit devra dessiner un encadrement rectangulaire.

Sur les bâtiments antérieurs à 1948, les décors apparents en façade seront conservés, ou recréés à l'identique.

Les dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur sont à proscrire sur les maçonneries anciennes antérieures à 1948. Pour le bâti plus récent, ils devront respecter ou ne modifier que de façon mineure les dispositions d'origine tout en permettant de maintenir la lecture de l'architecture et les caractères patrimoniaux.

Les menuiseries

Les tons des menuiseries sont préférentiellement choisis dans les teintes de gris, gris bleu, gris vert, mastic, ocres, bordeaux.

Les nouvelles menuiseries seront placées en feuillure après dépose de l'ancien cadre (le type « rénovation » ou « tunnel » en conservant les cadres dormants est à proscrire).

La porte d'entrée sera compatible avec l'architecture et l'époque de l'immeuble, à peindre, de facture sobre, avec éventuellement une partie vitrée carrée ou rectangulaire à carreaux égaux (modèles en demi-lune proscrits).

Les portes de garage seront en bois peint à double battant. Les portes de garage basculantes seront habillées en planches larges en bois à peindre.

Article UA 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues (vélos et deux roues motorisées) correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette.

La division d'immeubles en logements qui ne serait pas soumise à une autorisation ne peut s'affranchir de respecter les dispositions prévues ci-dessous en matière de stationnement.

Par leurs dispositions techniques, les aires de stationnement devront limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas de changement de destination ou d'extension, les règles ci-dessous s'appliquent à la surface de plancher nouvellement créée par le projet.

Règles relatives au stationnement des véhicules :

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher créée, avec un minimum de 2 places par logement.
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, 1 place par chambre.
- pour les logements locatifs créés, financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat :
 - quelle que soit la surface de plancher : 1 place de stationnement par logement.

Pour les autres destinations, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins actuels et futurs du projet.

- stationnement des deux-roues (vélos et deux roues motorisées) :
 - un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation à partir de 2 logements.
- Dans le cas de l'impossibilité technique de réaliser les stationnements des véhicules motorisés sur le terrain d'assiette de l'opération / construction, le pétitionnaire sera autorisé à rechercher des emplacements par :
 - La réalisation d'aires de stationnement dans un rayon de 200 m,
 - L'acquisition ou la concession de places dans un parc privé ou public de stationnements situé à proximité.

Article UA 13 : Espaces libres et plantations

Les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux adaptés. Tout espace non affecté à la construction sera traité en aménagement paysager privilégiant une perméabilité du sol.

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 %.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article UA 15 – Performances énergétiques et environnementales

En fonction de la réglementation en vigueur.

Article UA 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux pour les communications électroniques devront être prévus et enterrés.

II. Dispositions applicables aux Zones UB

Caractère de la zone UB

La zone UB est une zone urbaine périphérique au centre principalement destinée aux logements.

La zone UB comprend deux sous-secteurs :

- Le sous-secteur UBb autorisant les logements et les bureaux sans limitation de la surface de plancher
- Le sous-secteur UBc autorisant en plus des occupations autorisées en UB, les commerces et les bureaux sans limitation de la surface de plancher

Elle regroupe les zones urbaines pavillonnaires qui se sont développées récemment. La densité de construction est généralement plus faible qu'au centre bourg. L'implantation des constructions est en recul par rapport aux limites séparatives ainsi que par rapport aux voies et emprises publiques.

La zone UB est concernée par la présence :

- De risques géologiques (cf. Titre 2 point II) ;
- De la zone blanche du Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de l'Azergues (cf. Titre 2 point II) ;
- Des éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme (cf. Titre 2 point IV) ;
- Des éléments à protéger pour motifs paysagers ou d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme;
- D'Orientations d'Aménagements et de Programmation (pièce n° 3 du dossier de PLU);
- De l'inscription de secteurs de mixité sociale au titre de l'article L 151-15.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB2. En outre doivent également être respectées les interdictions liées aux risques géologiques (cf. Titre 2 point II).

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des prescriptions liées aux risques géologiques (cf. Titre 2 point II) et au Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de l'Azergues (cf. Titre 2 point III) :

Dans la zone UB :

- Les constructions à usage :
 - o d'habitations ;
 - o d'annexe(s), dans la limite de 30 m² d'emprise au sol ;
 - o de bureaux dans la limite de 100 m² de surface de plancher ;
 - o d'hébergement hôtelier et chambres d'hôtes
 - o d'artisanat
 - o de restaurant

- Pour les annexes des bâtiments d'habitation :
 - une annexe par terrain (sauf dans le cas de la construction d'une piscine où le terrain pourra compter au maximum 2 annexes) ;
 - Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) : 30 m² ;
- Les constructions compatibles avec les OAP figurant dans la pièce n° 3 du PLU ;
- Concernant le patrimoine bâti ou naturel, identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repéré sur le plan de zonage, se référer aux dispositions du Titre 2, point IV.
- Concernant les éléments à protéger pour motifs paysagers ou d'ordre écologique, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et repéré sur le plan de zonage, se référer aux dispositions du Titre 2, point V ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics et les constructions à usage d'équipement collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- L'ensemble des occupations et utilisations du sol admises doivent respecter dans un rapport de compatibilité avec les dispositions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce n° 3 du PLU)
- Dans le secteur de programme de logements (OAP « route de Charnay - L'abri ») pris en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme (prescription graphique sur le plan de zonage), 100 % des logements réalisés seront des logements sociaux
- Dans le secteur de programme de logements (OAP « Tènement Lafarge ») pris en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme (prescription graphique sur le plan de zonage), 100 % des logements réalisés seront des logements sociaux
- Dans le secteur de programme de logements (OAP « Varennes ») pris en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme (prescription graphique sur le plan de zonage), 63 % des logements réalisés seront des logements sociaux
- Dans les autres secteurs pris en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme (prescription graphique sur le plan de zonage), 30% des opérations d'un minimum de 4 logements seront des logements locatifs sociaux.

Dans le sous-secteur UBb, sont autorisés :

- les constructions à usage d'habitation et les bureaux. La surface de plancher des bureaux n'est pas limitée.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics et les constructions à usage d'équipement collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dans le sous-secteur UBc, en plus des occupations autorisées en UB, sont autorisés les commerces et les bureaux. La surface de plancher des commerces et des bureaux n'est pas limitée.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

ACCES (voir définition) :

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès automobiles (portails et garages) devront être aménagés en retrait de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique.
- 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.
- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

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.
- Les voies nouvellement créées s'efforceront de réaliser un maillage avec les voies existantes. Les voies en impasse pourront être réalisées lors d'impossibilité technique ou pour des raisons d'urbanisme et devront comprendre une aire de retournement en leur extrémité interne.
- La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée par des cheminements sécurisés et adaptés aux différentes catégories d'usagers.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles destinées à être classées dans la voirie communale, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront avoir au minimum une plateforme de 8 m de largeur avec une chaussée de 5 m minimum et des trottoirs aménagés.
- Les réseaux quels qu'ils soient devront être réceptionnés et agréés par le concessionnaire avant la rétrocession à l'établissement public concerné.
- Le choix des bordures devra se faire en cohérence avec celles existantes dans la commune (généralement type T2 ou A2 gris ou ocre, à parement St Martin de Belleroche ou ciment).
- Les voies de desserte interne aux opérations d'aménagement d'ensemble ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 5 mètres de largeur et des espaces piétons inférieurs à 1.50m de largeur. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.

Article UB 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Pour les opérations d'ensemble, le débit du réseau devra être suffisant pour alimenter les poteaux de lutte contre l'incendie dont le nombre devra être conforme à la législation.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction et tout bâtiment faisant l'objet d'un aménagement ou d'une extension, occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordé au réseau public

d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma général d'assainissement.

- Lorsque le raccordement au réseau public d'assainissement est impossible ou exige une mise en œuvre techniquement ou économiquement hors de proportion avec la construction envisagée, il sera exigé la mise en place d'un système d'assainissement autonome après validation de l'autorité compétente.
- Le déversement des effluents, autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

3) Collecte et gestion des eaux pluviales

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées et sur la voie publique est interdit. Quel que soit le projet (opération d'aménagement, construction nouvelle, infrastructure, équipement...) toute nouvelle imperméabilisation ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle ou du tènement. Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou à la gestion des eaux pluviales sur le terrain sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle. Pour toute construction, un dispositif de rétention avec débit de fuite régulé et infiltration dans le sous-sol naturel sera exigé, en rapport avec le volume de la construction et des eaux pluviales collectées (prévoir 5 m³ de rétention pour toute toiture inférieure à 100 m² et au-delà de 100 m² de toiture, prévoir 8 m³ de rétention). Le débit de fuite à prendre en compte sera de 4l/s/ha.

Les ouvrages doivent être adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration afin de ne pas entraîner de nuisances. Si un réseau collecteur d'eaux pluviales existe, le rejet régulé vers ce réseau est autorisé.

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

Dans le cas d'opération d'ensemble (en zones urbaines ou à urbaniser), l'urbanisation devra être préférentiellement envisagée avec une gestion collective des eaux pluviales qui devra prendre en compte les surfaces de toitures et les surfaces de voirie qui devront également faire l'objet d'une rétention adaptée à leur surface.. Dans tous les cas, 5 m³ de rétention pour toute construction de moins de 100 m² de toiture et au-delà de 100 m², prévoir 8 m³ de rétention.

4) Electricité et télécommunications :

- Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblage divers devront être enterrés.
- Les logettes doivent être parfaitement intégrées de manière paysagère ou dans un pan de mur et être le moins visible depuis l'espace public.

Article UB 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toutes les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel et futur.

Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :

- Pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment.
- Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Pour la réalisation d'aménagement, de surélévation, d'extension ou d'annexe d'une construction existante implantée différemment de la règle ;

Les débords de toiture sont exclus du calcul de recul mentionné ci-dessus.

Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 m.

Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :

- Les annexes indépendantes sont autorisées en limite séparative sous réserve de respecter une hauteur de 3.50 m au faîtage.
- Pour les piscines, elles doivent être implantées à 2 m minimum des limites séparatives
- Pour la reconstruction d'une construction détruite implantée différemment de la règle ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment.
- Pour la réalisation d'aménagement, de surélévation, d'extension ou d'annexe d'une construction existante implantée différemment de la règle ;
- Dans le sous-secteur UBc, les constructions en limite séparative sont autorisées.

Les débords de toiture sont exclus du calcul de recul mentionné ci-dessus.

Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UB 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne doit pas excéder 50% de la surface du tènement.

Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

a) Hauteur maximale autorisée :

- La hauteur maximale des constructions est de 9 m au faitage.
- La hauteur maximale des annexes est de 3.50 m au faitage.

b) Hauteur maximale des constructions implantées sur limite de propriété :

- Dans le cas d'une construction qui s'implante en limite sans s'adosser à une construction existante sur la propriété voisine, la hauteur maximale de la construction est fixée à 3,50 m au faitage;
- En cas de construction jumelée simultanée de part et d'autre de la limite, la hauteur maximale de la construction en limite est celle de la hauteur maximale autorisée.

c) Ces règles ne sont pas exigées :

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

Article UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Se reporter au Titre 2, point V commun à toutes les zones (Article 11 général)

Article UB 12 Stationnement

- Le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues (vélos et deux roues motorisées) correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette.
- La division d'immeubles en logements qui ne serait pas soumise à une autorisation ne peut s'affranchir de respecter les dispositions prévues ci-dessous en matière de stationnement.
- En cas de changement de destination ou d'extension, les règles ci-dessous s'appliquent à la surface de plancher nouvellement créée par le projet.
- Par leurs dispositions techniques, les aires de stationnement devront limiter l'imperméabilisation des sols.

Règles relatives au stationnement des véhicules :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher créée avec un minimum de 2 places par logement.
- pour les logements locatifs créés, financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat :
 - quelle que soit la surface de plancher : 1 place de stationnement par logement.
- Dans les espaces communs des opérations d'ensemble, des places pour l'accueil des visiteurs à raison de 2 places par tranche de 4 logements.
- pour les établissements privés ou publics :

Les espaces de stationnement doivent être suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, du personnel et des visiteurs. Le nombre minimal de places de stationnement est de :

- commerces dans le sous-secteur UBc : 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente ;
- restaurant : 1 place par tranche de 25 m² surface de plancher
- hébergement hôtelier, gîte, chambre d'hôtes : 1 place par chambre ;
- activités artisanales : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher ;
- bureaux : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher ;
- équipements publics : pas de ratio fixé : le nombre de places à aménager est déterminé en fonction de la nature de l'installation et du public accueilli.
- stationnement des deux-roues (vélos et deux roues motorisées) :
 - un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation à partir de 2 logements.
-
- Dans le cas de l'impossibilité technique de réaliser les stationnements des véhicules motorisés sur le terrain d'assiette de l'opération / construction, le pétitionnaire sera autorisé à rechercher des emplacements par :
 - La réalisation d'aires de stationnement dans un rayon de 200 m,
 - L'acquisition ou la concession de places dans un parc privé ou public de stationnements situé à proximité et répondant aux mêmes conditions,

Article UB 13 : Espaces libres et plantations

Les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux adaptés. Tout espace non affecté à la construction sera traité en aménagement paysager privilégiant une perméabilité du sol.

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations dans la proportion d'au moins 30% de la surface du tènement. Dans les permis d'aménager, les ZAC approuvées ou les ensembles de plus de 5 logements, il est exigé des espaces collectifs autre que les voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) ayant pour caractéristiques :

- De représenter au moins 5% de la surface totale du permis d'aménager ou de l'opération
- D'être réalisés d'un seul tenant

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB - 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article UB 15 – Performances énergétiques et environnementales

En fonction de la réglementation en vigueur.

Article UB 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux pour les communications électroniques devront être prévus et enterrés.

III. Dispositions applicables aux Zones UE

Caractère des zones

Les zones UE sont des zones urbaines qui ont pour vocation l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les zones UE sont concernées par la présence :

- De risques géologiques (cf. Titre 2 point II) ;
- De la zone blanche et de la zone rouge du Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de l'Azergues (cf. Titre 2 point III) ;
- Des éléments à protéger pour motifs paysagers ou d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- D'Orientations d'Aménagements et de Programmation (pièce n° 3 du dossier de PLU);

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE 2 sont interdites. En outre doivent également être respectées les interdictions liées aux risques géologiques (cf. Titre 2 point II) et au Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de l'Azergues (cf. Titre 2 point III).

Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des prescriptions liées aux risques géologiques (cf. Titre 2 point II) et au Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de l'Azergues (cf. Titre 2 point III) :

- Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions à usage :
 - o d'habitation à condition qu'elles soient destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans la zone dans la limite d'un logement par établissement.

Concernant les éléments à protéger pour motifs paysagers ou d'ordre écologique, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et repéré sur le plan de zonage, se référer aux dispositions du Titre 2, point V ;

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

ACCES (voir définition) :

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 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.
- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.
- La voie d'accès aura une largeur minimale de 5 m.

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.
- Les voies nouvellement créées s'efforceront de réaliser un maillage avec les voies existantes. Les voies en impasse seront réalisées lors d'impossibilité technique ou pour des raisons d'urbanisme et devront comprendre une aire de retournement en leur extrémité interne.
- La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée par des cheminements sécurisés et adaptés aux différentes catégories d'usagers.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies de desserte interne aux opérations d'aménagement d'ensemble ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 5 mètres de largeur.

Toutefois, les normes peuvent être adaptées lorsque la topographie des lieux où l'environnement bâti le justifie.

Article UE 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Alimentation en eau potable :

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Pour les opérations d'ensemble, le débit du réseau devra être suffisant pour alimenter les poteaux de lutte contre l'incendie dont le nombre devra être conforme à la législation

2. Assainissement des eaux usées :

- Toute construction et tout bâtiment faisant l'objet d'un aménagement ou d'une extension, occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma général d'assainissement.

- Le déversement des effluents, autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

3. Collecte et gestion des eaux pluviales

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées et sur la voie publique est interdit. Quel que soit le projet (opération d'aménagement, construction nouvelle, infrastructure, équipement...) toute nouvelle imperméabilisation ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle ou du tènement. Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou à la gestion des eaux pluviales sur le terrain sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle. Pour toute construction, un dispositif de rétention avec débit de fuite régulé et infiltration dans le sous-sol naturel sera exigé, en rapport avec le volume de la construction et des eaux pluviales collectées. Le débit de fuite à prendre en compte sera de 4l/s/ha.

Les ouvrages doivent être adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration afin de ne pas entraîner de nuisances. Si un réseau collecteur d'eaux pluviales existe, le rejet régulé vers ce réseau est autorisé.

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

Dans le cas d'opération d'ensemble (en zones urbaines ou à urbaniser), l'urbanisation devra être préférentiellement envisagée avec une gestion collective des eaux pluviales qui devra prendre en compte les surfaces de toitures et les surfaces de voirie qui devront également faire l'objet d'une rétention adaptée à leur surface.

4. Electricité et télécommunications :

- Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblage divers devront être enterrés.
- Les logettes doivent être parfaitement intégrées de manière paysagère ou dans un pan de mur et à être le moins visible depuis l'espace public.

Article UE 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel et futur.

Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :

- Pour la reconstruction d'une construction détruite implantée différemment de la règle ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment.
- Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;

Les débords de toiture sont exclus du calcul de recul mentionné ci-dessus.

Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 4 m minimum des limites internes ou externes de la zone :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimum de 4 m.

Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :

- Pour la reconstruction, d'une construction détruite implantée différemment de la règle
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment.

Les débords de toiture sont exclus du calcul de recul mentionné ci-dessus.

Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UE 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article UE 10 : Hauteur maximale des constructions

Aucune hauteur maximale fixée.

Article UE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Se reporter au Titre 2, point V commun à toutes les zones (Article 11 général)

Article UE 12 : Stationnement

- Le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues (vélos et deux roues motorisées) correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette.

- Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, doivent être prévues des aires de stationnement des deux roues.
- Le nombre de place doit correspondre aux besoins actuels et futurs engendrés par l'activité, par le stationnement du personnel et des visiteurs.

Article UE 13 : Espaces libres et plantations

Les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux adaptés. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération.

Tout espace non affecté à la construction sera traité en aménagement paysager privilégiant une perméabilité du sol. La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée.

Des rideaux de végétation peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admise dans la zone.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article UE 15 – Performances énergétiques et environnementales

En fonction de la réglementation en vigueur.

Article UE 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux pour les communications électroniques devront être prévus et enterrés.

Dispositions applicables aux Zones UI

Caractère de la zone UI

La zone UI est une zone urbaine immédiatement constructible dont la vocation principale est d'accueillir des activités artisanales et industrielles.

La zone UI comprend deux sous-secteurs :

- Le sous-secteur UIa le long de la départementale où le commerce est autorisé
- Le sous-secteur UIb (Bayer) réservé aux activités de recherche et activités connexes

La zone UI est concernée par la présence de :

- De risques géologiques (cf. Titre 2 point II) ;
- De la zone blanche du Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de l'Azergues (cf. Titre 2 point III) ;

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UI 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UI 2 sont interdites. En outre doivent également être respectées les interdictions liées aux risques géologiques (cf. Titre 2 point II).

Article UI 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des prescriptions liées aux risques géologiques (cf. Titre 2 point II) et au Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de l'Azergues (cf. Titre 2 point III):

- Les constructions et extensions à usage artisanal, de bureaux ou industriel ;
- D'entrepôts, dès lors qu'ils sont compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les stationnements nécessaires aux besoins des activités permises dans la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et ne portant pas atteinte au caractère des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et ne gênant pas l'écoulement des eaux.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

En sous-secteur UIa, sont autorisés les commerces en plus des affectations de la zone UI

En sous -secteur UIb sont autorisés sous conditions :

Les constructions à usage de :

- Activités industrielles
- Bureaux
- Hébergement hôtelier
- Commerces

- Les constructions ou extensions de constructions autorisées dans la zone qui ont vocation à créer une surface de vente
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que l'habitation, réservée à la surveillance et gardiennage uniquement, soit intégrée à la construction à usage d'activités économique, dans la limite de 100 m² de surface de plancher avec 1 logement maximum, et sous réserve de ne pas représenter plus de 30 % de la surface de plancher totale de la construction à usage d'activité économique ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et ne portant pas atteinte au caractère des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et ne gênant pas l'écoulement des eaux.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

ACCES (voir définition) :

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 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.
- Les accès automobiles (portails et garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique.

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.
- Les voies nouvellement créées s'efforceront de réaliser un maillage avec les voies existantes. Les voies en impasse seront réalisées lors d'impossibilité technique ou pour des raisons d'urbanisme et devront comprendre une aire de retournement en leur extrémité interne.
- La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée par des cheminements sécurisés et adaptés aux différentes catégories d'usagers.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles destinées à être classées dans la voirie communale, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront avoir au minimum une plateforme de 10 m de largeur avec une chaussée de 6 m minimum et des trottoirs et stationnement aménagés.
- Les voies de desserte interne aux opérations d'aménagement d'ensemble ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 3.50 mètres. Dans ce cas, la circulation des piétons doit être assurée en dehors des chaussées.

Article UI 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Pour les opérations d'ensemble, le débit du réseau devra être suffisant pour alimenter les poteaux de lutte contre l'incendie dont le nombre devra être conforme à la législation.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction et tout bâtiment faisant l'objet d'un aménagement ou d'une extension, occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma général d'assainissement.
- Le déversement des effluents, autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

3) Collecte et gestion des eaux pluviales

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées et sur la voie publique est interdit. Quel que soit le projet (opération d'aménagement, construction nouvelle, infrastructure, équipement...) toute nouvelle imperméabilisation ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle ou du tènement. Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou à la gestion des eaux pluviales sur le terrain sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle. Pour toute construction, un dispositif de rétention avec débit de fuite régulé et infiltration dans le sous-sol naturel sera exigé, en rapport avec le volume de la construction et des eaux pluviales collectées. Le débit de fuite à prendre en compte sera de 4l/s/ha.

Les ouvrages doivent être adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration afin de ne pas entraîner de nuisances. Si un réseau collecteur d'eaux pluviales existe, le rejet régulé vers ce réseau est autorisé.

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

Dans le cas d'opération d'ensemble (en zones urbaines ou à urbaniser), l'urbanisation devra être préférentiellement envisagée avec une gestion collective des eaux pluviales qui devra prendre en compte les surfaces de toitures et les surfaces de voirie qui devront également faire l'objet d'une rétention adaptée à leur surface.

4) Electricité et télécommunications :

- Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblage divers devront être enterrés.
- Les logettes doivent être parfaitement intégrées de manière paysagère ou dans un pan de mur et être le moins visible depuis l'espace public.

Article UI 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UI 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel et futur.

Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :

- Pour la reconstruction, d'une construction détruite implantée différemment de la règle ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment.

Les débords de toiture sont exclus du calcul de recul mentionné ci-dessus.

Article UI 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative
- soit sur une limite séparative à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone UI avec une autre zone.

Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :

- Pour la reconstruction d'une construction détruite implantée différemment de la règle ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment.

Les débords de toiture sont exclus du calcul de recul mentionné ci-dessus.

Article UI 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UI 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article UI 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage.

Une hauteur différente peut être autorisée ou exigée pour :

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

Article UI 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Se reporter au Titre 2, point V commun à toutes les zones (Article 11 général)

Article UI 12 : Stationnement

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

Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, doivent être prévues des aires de stationnement des deux roues.

Pour les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et d'entrepôts, le nombre de place doit correspondre aux besoins actuels et futurs engendrés par l'activité, par le stationnement du personnel et des visiteurs.

Il est recommandé à minima :

- Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé un minimum de 1 place pour 25 m² de surface de vente
- Pour les constructions à usage de bureaux : une place pour 40 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage d'habitation : une place minimum.
- Pour les constructions à usage hôtelier : 1 place par chambre

Article UI 13 : Espaces libres et plantations

Au moins 15 % de la surface non bâtie doit être couverts d'espaces verts et plantations.

Les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux adaptés. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération.

Tout espace non affecté à la construction sera traité en aménagement paysager privilégiant une perméabilité du sol. La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre à haute tige pour 6 places de stationnement.

Des rideaux de végétation doivent être prévus pour masquer les aires destinées au stockage et dépôt.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UI 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article UI 15 – Performances énergétiques et environnementales

En fonction de la réglementation en vigueur.

Article UI 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux pour les communications électroniques devront être prévus et enterrés.

IV. Dispositions applicables à la zone UT

Caractère de la zone UT

La zone UT est une zone urbaine destinée aux activités de loisirs, de sport, de tourisme et culturelles.

La zone UT est concernée par la présence de :

- De la zone blanche, de la zone rouge et de la zone rouge extension du Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de l'Azergues (cf. Titre 2 point III).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UT 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UT 2 sont interdites. En outre doivent également être respectées les interdictions liées au Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de l'Azergues (cf. Titre 2 point III).

Article UT 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des prescriptions liées au Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de l'Azergues (cf. Titre 2 point III):
 - L'aménagement des bâtiments dans les volumes existants pour des activités compatibles avec la zone ;
 - Les aires de jeux ;
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec les activités de loisirs, de sport, de tourisme et culturel ;
 - Les affouillements et exhaussements de sols, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
 - Les ouvrages techniques sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UT 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

ACCES (voir définition) :

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 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.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée par des cheminements sécurisés et adaptés aux différentes catégories d'usagers.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UT 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction et tout bâtiment faisant l'objet d'un aménagement ou d'une extension, occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma général d'assainissement.
- Lorsque le raccordement au réseau public d'assainissement est impossible ou exige une mise en œuvre techniquement ou économiquement hors de proportion avec la construction envisagée, il sera exigé la mise en place d'un système d'assainissement autonome après validation de l'autorité compétente.
- Le déversement des effluents, autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

3) Collecte et gestion des eaux pluviales

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées et sur la voie publique est interdit. Quel que soit le projet (opération d'aménagement, construction nouvelle, infrastructure, équipement...) toute nouvelle imperméabilisation ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle ou du tènement. Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou à la gestion des eaux pluviales sur le terrain sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle. Pour toute construction, un dispositif de rétention avec débit de fuite régulé et infiltration dans le sous-sol naturel sera exigé, en rapport avec le volume de la construction et des eaux pluviales collectées. Le débit de fuite à prendre en compte sera de 4l/s/ha.

Les ouvrages doivent être adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration afin de ne pas entraîner de nuisances. Si un réseau collecteur d'eaux pluviales existe, le rejet régulé vers ce réseau est autorisé.

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

4) Electricité et télécommunications :

- Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblage divers devront être enterrés.
- Les logettes doivent être parfaitement intégrées de manière paysagère ou dans un pan de mur et être le moins visible depuis l'espace public.

Article UT 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UT 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel et futur.

Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :

- Pour la reconstruction, d'une construction détruite implantée différemment de la règle ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment.

Les débords de toiture sont exclus du calcul de recul mentionné ci-dessus.

Article UT 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :

- Pour la reconstruction, d'une construction détruite implantée différemment de la règle ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment.

Les débords de toiture sont exclus du calcul de recul mentionné ci-dessus.

Article UT 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UT 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UT 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faitage.

Cette règle n'est pas exigée :

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

Article UT 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Se reporter au Titre 2, point V commun à toutes les zones (Article 11 général)

Article UT 12 Stationnement

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

Il est recommandé à minima :

- Pour les constructions à usage de de loisirs, de sport, de tourisme: une place pour 25 m² de surface de plancher réservée à cet usage ;

Article UT 13 : Espaces libres et plantations

Au moins 10 % de la surface non bâtie doit être couverts d'espaces verts et plantations.

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroit, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UT - 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article UT 15 – Performances énergétiques et environnementales

En fonction de la réglementation en vigueur.

Article UT 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux pour les communications électroniques devront être prévus et enterrés.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

I. Dispositions applicables aux Zones 1AU

Caractère des zones

Les zones 1AU sont des zones à urbaniser immédiatement destinées à assurer le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

L'urbanisation de ces zones se fera à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU est effective dès l'approbation du PLU ;

Les zones 1AU sont concernées par la présence :

- De la zone blanche du Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de l'Azergues (cf. Titre 2 point III) ;
- D'Orientations d'Aménagements et de Programmation (pièce n° 3 du dossier de PLU);
- De l'inscription d'un secteur de mixité sociale au titre de l'article L 151-15 du CU.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU 2 sont interdites.

Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des prescriptions liées au Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de l'Azergues (cf. Titre 2 point III):

- Les constructions à usage :
 - d'habitations,
 - de bureaux dans la limite de 100 m² de surface de plancher,
 - Pour les annexes des bâtiments d'habitation :
 - une annexe par terrain (sauf dans le cas de la construction d'une piscine où le terrain pourra compter au maximum 2 annexes) ;
 - Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) : 30 m² ;
 -
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics et les constructions à usage d'équipement collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- L'ensemble des occupations et utilisations du sol admises doivent respecter dans un rapport de compatibilité les dispositions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce n° 3 du PLU).

- Dans le secteur de programme de logements (OAP « Les Bageardes ») pris en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme (prescription graphique sur le plan de zonage), 100 % des logements réalisés seront des logements sociaux

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

ACCES (voir définition) :

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 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.
- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

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.
- Les voies nouvellement créées s'efforceront de réaliser un maillage avec les voies existantes. Les voies en impasse seront réalisées lors d'impossibilité technique ou pour des raisons d'urbanisme et devront comprendre une aire de retournement en leur extrémité interne.
- La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée par des cheminements sécurisés et adaptés aux différentes catégories d'usagers.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles destinées à être classées dans la voirie communale, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront avoir au minimum une plateforme de 8m de largeur avec une chaussée de 5 m minimum et des trottoirs aménagés.
- Les voies de desserte interne aux opérations d'aménagement d'ensemble ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 5 mètres de largeur et des espaces piétons inférieurs à 1.50m de largeur. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.

Article 1AU 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Alimentation en eau potable :

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Pour les opérations d'ensemble, le débit du réseau devra être suffisant pour alimenter les poteaux de lutte contre l'incendie dont le nombre devra être conforme à la législation

2. Assainissement des eaux usées :

- Toute construction et tout bâtiment faisant l'objet d'un aménagement ou d'une extension, occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma général d'assainissement.
- Lorsque le raccordement au réseau public d'assainissement est impossible ou exige une mise en œuvre techniquement ou économiquement hors de proportion avec la construction envisagée, il sera exigé la mise en place d'un système d'assainissement autonome après validation de l'autorité compétente.
- Le déversement des effluents, autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

3. Collecte et gestion des eaux pluviales :

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées et sur la voie publique est interdit. Quel que soit le projet (opération d'aménagement, construction nouvelle, infrastructure, équipement...) toute nouvelle imperméabilisation ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle ou du tènement. Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou à la gestion des eaux pluviales sur le terrain sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle. Pour toute construction, un dispositif de rétention avec débit de fuite régulé et infiltration dans le sous-sol naturel sera exigé, en rapport avec le volume de la construction et des eaux pluviales collectées (prévoir 5 m³ de rétention pour toute toiture inférieure à 100 m² et au-delà de 100 m² de toiture, prévoir 8 m³ de rétention). Le débit de fuite à prendre en compte sera de 4l/s/ha.

Les ouvrages doivent être adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration afin de ne pas entraîner de nuisances. Si un réseau collecteur d'eaux pluviales existe, le rejet régulé vers ce réseau est autorisé.

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

Dans le cas d'opération d'ensemble (en zones urbaines ou à urbaniser), l'urbanisation devra être préférentiellement envisagée avec une gestion collective des eaux pluviales qui devra prendre en compte les surfaces de toitures et les surfaces de voirie qui devront également faire l'objet d'une rétention adaptée à leur surface.. Dans tous les cas, 5 m³ de rétention pour toute construction de moins de 100 m² de toiture et au-delà de 100 m², prévoir 8 m³ de rétention.

4. Electricité et télécommunications :

- Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblage divers devront être enterrés.
- Les logettes doivent être parfaitement intégrées de manière paysagère ou dans un pan de mur et être le moins visible depuis l'espace public.

Article 1AU 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel et futur.

Les débords de toiture sont exclus du calcul de recul mentionné ci-dessus.

Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées dans les limites internes ou externes de la zone :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :

- Pour les piscines, elles doivent être implantées à 2 m minimum des limites séparatives
- Pour la reconstruction d'une construction détruite implantée différemment de la règle ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment.
- Pour la réalisation d'aménagement, de surélévation, d'extension ou d'annexe d'une construction existante implantée différemment de la règle ;
- Les annexes sont autorisées en limite séparative avec une hauteur maximum sur la limite de 3.50 m au faîtage.

Les débords de toiture sont exclus du calcul de recul mentionné ci-dessus.

Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AU 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions

a) Hauteur maximale autorisée :

- La hauteur maximale des constructions est de 9 m au faîtage;
- La hauteur maximale des annexes n'excédera pas 3.5 m au faîtage.

b) Ces règles ne sont pas exigées :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Se reporter au Titre 2, point V commun à toutes les zones (Article 11 général)

Article 1AU 12 : Stationnement

- Le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues (vélos et deux roues motorisées) correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette.
- La division d'immeubles en logements qui ne serait pas soumise à une autorisation ne peut s'affranchir de respecter les dispositions prévues ci-dessous en matière de stationnement.
- En cas de changement de destination ou d'extension, les règles ci-dessous s'appliquent à la surface de plancher finale de la construction (surface initiale + surface créée par le projet).
- Par leurs dispositions techniques, les aires de stationnement devront limiter l'imperméabilisation des sols.

Règles relatives au stationnement des véhicules :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher créée avec un minimum de 2 places par logement.
- Dans les espaces communs des opérations d'ensemble, des places pour l'accueil des visiteurs à raison de 2 places par tranche de 4 logements.
- pour les logements locatifs créés, financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat :
 - quelle que soit la surface de plancher : 1 place de stationnement par logement.
- pour les établissements privés ou publics :

Les espaces de stationnement doivent être suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, du personnel et des visiteurs. Le nombre minimal de places de stationnement est de :

- bureaux : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher ;
- équipements publics : pas de ratio fixé : le nombre de places à aménager est déterminé en fonction de la nature de l'installation et du public accueilli
- stationnement des deux-roues (vélos et deux roues motorisées) :
 - un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, de bureaux ou d'équipements recevant du public. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de surface de plancher affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.
- Dans le cas de l'impossibilité technique de réaliser les stationnements des véhicules motorisés sur le terrain d'assiette de l'opération / construction, le pétitionnaire sera autorisé à rechercher des emplacements par :
 - La réalisation d'aires de stationnement dans un rayon de 200 m,

- L'acquisition ou la concession de places dans un parc privé ou public de stationnements situé à proximité et répondant aux mêmes conditions,

Article 1AU 13 : Espaces libres et plantations

Les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux adaptés. Tout espace non affecté à la construction sera traité en aménagement paysager privilégiant une perméabilité du sol.

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations dans la proportion d'au moins 10% de la surface du tènement.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article 1AU 15 – Performances énergétiques et environnementales

En fonction de la réglementation en vigueur.

Article 1AU 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux pour les communications électroniques devront être prévus et enterrés.

II. Dispositions applicables aux Zones 1AUE

Caractère des zones

La zone 1AUE est une zone à urbaniser immédiatement destinée à assurer le développement de la commune pour des équipements publics.

L'urbanisation de cette zone se fera à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUE est effective dès l'approbation du PLU ;

La zone 1AUE est concernée par la présence :

- De la zone blanche du Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de l'Azergues (cf. Titre 2 point III) ;
- D'Orientations d'Aménagements et de Programmation (pièce n° 3 du dossier de PLU) ;

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUE 2 sont interdites.

Article 1AUE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des prescriptions liées au Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de l'Azergues (cf. Titre 2 point III) :

- Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions à usage :
 - o d'habitation à condition qu'elles soient destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans la zone dans la limite d'un logement par établissement

L'ensemble des occupations et utilisations du sol admises doivent respecter dans un rapport de compatibilité avec les dispositions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce n° 3 du PLU).

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUE 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

ACCES (voir définition) :



- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 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.
- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.
- La voie d'accès aura une largeur minimale de 5 m.

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.
- Les voies nouvellement créées s'efforceront de réaliser un maillage avec les voies existantes. Les voies en impasse seront réalisées lors d'impossibilité technique ou pour des raisons d'urbanisme et devront comprendre une aire de retournement en leur extrémité interne.
- La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée par des cheminements sécurisés et adaptés aux différentes catégories d'usagers.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies de desserte interne aux opérations d'aménagement d'ensemble ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 5 mètres de largeur et des espaces piétons inférieurs à 1.50m de largeur. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.

Toutefois, les normes peuvent être adaptées lorsque la topographie des lieux où l'environnement bâti le justifient.

Article 1AUE 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Alimentation en eau potable :

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Pour les opérations d'ensemble, le débit du réseau devra être suffisant pour alimenter les poteaux de lutte contre l'incendie dont le nombre devra être conforme à la législation

2. Assainissement des eaux usées :

- Toute construction et tout bâtiment faisant l'objet d'un aménagement ou d'une extension, occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma général d'assainissement.
- Le déversement des effluents, autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

3. Collecte et gestion des eaux pluviales

- Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées et sur la voie publique est interdit. Quel que soit le projet (opération d'aménagement, construction nouvelle, infrastructure, équipement...) toute nouvelle imperméabilisation ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle ou du tènement. Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou à la gestion des eaux pluviales sur le terrain sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle. Pour toute construction, un dispositif de rétention avec débit de fuite régulé et infiltration dans le sous-sol naturel sera exigé, en rapport avec le volume de la construction et des eaux pluviales collectées. Le débit de fuite à prendre en compte sera de 4l/s/ha.
- Les ouvrages doivent être adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration afin de ne pas entraîner de nuisances. Si un réseau collecteur d'eaux pluviales existe, le rejet régulé vers ce réseau est autorisé.
- Les réserves de stockage d'eaux pluviales en vue de sa réutilisation future (par exemple arrosage) ne se substituent pas aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention avant rejet par infiltration ou dans le réseau public, mais peuvent être réalisés en amont de ceux-ci.
- **Dans le cas d'opération d'ensemble** (en zones urbaines ou à urbaniser), l'urbanisation devra être préférentiellement envisagée avec une gestion collective des eaux pluviales qui devra prendre en compte les surfaces de toitures et les surfaces de voirie qui devront également faire l'objet d'une rétention adaptée à leur surface.

4. Electricité et télécommunications :

- Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblage divers devront être enterrés.
- Les logettes doivent être parfaitement intégrées de manière paysagère ou dans un pan de mur et à être le moins visible depuis l'espace public.

Article 1AUE 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article 1AUE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel et futur.

Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :

- Pour la reconstruction d'une construction détruite implantée différemment de la règle ;

- Pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment.
- Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;

Les débords de toiture sont exclus du calcul de recul mentionné ci-dessus.

Article 1AUE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées dans les limites internes ou externes de la zone :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimum de 4 m.

Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :

- Pour la reconstruction d'une construction détruite implantée différemment de la règle
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment.

Les débords de toiture sont exclus du calcul de recul mentionné ci-dessus.

Article 1AUE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AUE 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 1AUE 10 : Hauteur maximale des constructions

Aucune hauteur maximale fixée.

Article 1AUE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Se reporter au Titre 2, point V commun à toutes les zones (Article 11 général)

Article 1AUE 12 : Stationnement

- Le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues (vélos et deux roues motorisées) correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette.

- Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, doivent être prévues des aires de stationnement des deux roues.
- Le nombre de places doit correspondre aux besoins actuels et futurs engendrés par l'activité, par le stationnement du personnel et des visiteurs.

Article 1AUE 13 : Espaces libres et plantations

Au moins 10 % de la surface non bâtie doit être couverts d'espaces verts et plantations

Les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux adaptés. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération.

Tout espace non affecté à la construction sera traité en aménagement paysager privilégiant une perméabilité du sol. La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée.

Des rideaux de végétation peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admise dans la zone.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUE 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article 1AUE 15 – Performances énergétiques et environnementales

En fonction de la réglementation en vigueur.

Article 1AUE 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux pour les communications électroniques devront être prévus et enterrés.

III. Dispositions applicables aux zones 2AU

Caractère des zones

Les zones 2AU sont destinées à assurer à long terme le développement de la commune. Le passage à l'urbanisation ne pourra se faire qu'après modification ou révision du PLU.

Les zones 2AU sont concernées par la présence :

- De la zone blanche du Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de l'Azergues (cf. Titre 2 point III) ;
- De l'inscription de servitudes de mixité sociale au titre de l'article L 151-15 du CU.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2 sont interdites dans l'attente d'une modification du PLU.

Article 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des prescriptions liées au Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de l'Azergues (cf. Titre 2 point III):

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics et les constructions à usage d'équipement collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Dans les secteurs de programme de logements pris en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme (prescription graphique sur le plan de zonage), 40 % des logements réalisés seront des logements sociaux.
-

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

Non réglementé

Article 2 AU 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Non réglementé

Article 2AU 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article 2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel et futur.

Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées dans les limites internes ou externes de la zone :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Article 2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 2AU 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 2AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 2AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé

Article 2AU 12 : Stationnement

Non réglementé

Article 2AU 13 : Espaces libres et plantations

Non réglementé

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé

SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article 2AU 15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 2 AU 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Titre 5

Dispositions applicables aux zones agricoles

I. Dispositions applicables aux Zones A

Caractère de la zone A

La destination principale de la zone A est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace agricole. Elle regroupe les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison de potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les extensions ou les annexes des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées sous conditions, notamment pour les annexes qui doivent être situées dans un rayon de 20 mètres autour de la construction principale à vocation d'habitat.

La zone A comprend un sous-secteur :

- Un sous-secteur As, où toutes les nouvelles constructions sont interdites car les secteurs sont classés en zone rouge du PPRI.
- Un sous-secteur Aexp, réservé aux secteurs d'expérimentations agronomiques
- Des éléments à protéger pour motifs paysagers ou d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;

La zone A est concernée par la présence :

- De risques géologiques (cf. Titre 2 point II) ;
- De la zone blanche, rouge et rouge extension du Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de l'Azergues (cf. Titre 2 point III) ;
- Des éléments à protéger pour motifs paysagers ou d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme;
- De bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.123-1-5, alinéa 14 recodifié L. 151-11 du Code de l'urbanisme (cf. Titre 1, article 5)
- De la trame verte et bleue traduite dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce n° 3 du dossier de PLU);
- De corridors locaux dont le maintien de leur fonctionnalité devra être démontré pour tout projet d'aménagement et de construction situé dans ces corridors.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites. En outre doivent également être respectées les interdictions liées aux risques géologiques (cf. Titre 2 point II) et au Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de l'Azergues (cf. Titre 2 point III).

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des prescriptions liées aux risques géologiques (cf. Titre 2 point II) et au Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de l'Azergues (cf. Titre 2 point III) :

L'impact sur l'environnement des différentes constructions et installations admises doit être réduit au minimum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité agricole du milieu.

Dans la zone A :

- Les constructions à usage agricole nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;
- Les constructions et installations à usage d'habitation en lien avec l'exploitation agricole et ce dans la limite de 250 m² de surface de plancher ;
- L'aménagement des bâtiments existants dans le respect des volumes et aspects architecturaux initiaux et du paysage et ce dans la limite de 250 m² de surface de plancher, existants compris
- Les activités d'accueil à caractère touristique développées sur les exploitations agricoles constituant le prolongement de l'activité agricole
- Les points de vente liés à l'activité d'une exploitation agricole, constituant le prolongement de cette activité, dans la limite de 100 m² de surface de vente;
- Le changement de destination des bâtiments repérés graphiquement au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'il comporte un logement social en cas de création de plus d'au minimum 4 logements.
- Les extensions ou les annexes des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site :
 - o Pour les extensions des bâtiments d'habitation :
 - Emprise au sol minimale de l'habitation avant extension : 50 m² ;
 - Surface supplémentaire maximale autorisée : 30 % de la surface de plancher et de l'emprise au sol du bâtiment existant, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol et de surface de plancher après extension ;
 - La hauteur maximale de l'extension est fixée à la hauteur de la construction existante.
 - o Pour les annexes des bâtiments d'habitation :
 - Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 20 mètres
 - une annexe par terrain (sauf dans le cas de la construction d'une piscine où le terrain pourra compter au maximum 2 annexes) ;
 - Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) : 30 m² ;
 - Surface totale maximale d'emprise au sol des piscines : 50 m² ;
 - La hauteur maximale des annexes est fixée à 3.5 m au faîtage.
- Concernant les éléments à protéger pour motifs paysagers ou d'ordre écologique, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et repéré sur le plan de zonage, se référer aux dispositions du Titre 2, point V ;
- Les affouillements et les exhaussements de sols s'ils sont liés aux constructions, installations autorisées dans la zone, aux travaux d'aménagement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou à la lutte contre les risques naturels ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et à la fonctionnalité écologique.

Dans le sous-secteur As :

- Les serres nécessaires à l'activité agricole et les bâtiments agricoles qui sont autorisés par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de l'Azergues.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que leurs travaux de maintenance ou de modification des ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les affouillements et les exhaussements de sols s'ils sont liés aux travaux d'aménagement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou à la lutte contre les risques naturels à condition d'être conformes aux prescriptions du PPRI.

Dans le sous-secteur Aexp :

- Les installations nécessaires aux activités en lien avec les expérimentations agricoles
- Les constructions à usage agricole nécessaires à l'activité agricole ou forestière
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et à la fonctionnalité écologique.
- Les affouillements et les exhaussements de sols s'ils sont liés aux constructions, installations autorisées dans la zone, aux travaux d'aménagement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou à la lutte contre les risques naturels ;

L'ensemble des occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les dispositions prévues dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce n° 3 du PLU) relative à la Trame Verte et Bleue dans un rapport de compatibilité.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

ACCES (voir définition) :

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 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.
- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

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.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article A 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction et tout bâtiment faisant l'objet d'un aménagement ou d'une extension, occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma général d'assainissement.
- Lorsque le raccordement au réseau public d'assainissement est impossible ou exige une mise en œuvre techniquement ou économiquement hors de proportion avec la construction envisagée, il sera exigé la mise en place d'un système d'assainissement autonome après validation de l'autorité compétente.
- Le déversement des effluents, autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

3) Collecte et gestion des eaux pluviales

- Quel que soit le projet (opération d'aménagement, construction nouvelle, infrastructure, équipement...) toute nouvelle imperméabilisation ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle ou du tènement. Dans le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte sera de 4l/s/ha.
- Quel que soit le projet d'urbanisation, il sera nécessaire d'infiltrer les eaux de toiture en amont des ouvrages de rétention (puits d'infiltration, noues ou tranchées d'infiltration) des eaux pluviales.

4) Electricité et télécommunications :

- Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblage divers devront être enterrés.
- Les logettes doivent être parfaitement intégrées de manière paysagère ou dans un pan de mur et être le moins visible depuis l'espace public.

Article A 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel et futur.

Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :

- Pour la reconstruction d'une construction détruite implantée différemment de la règle ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment.
- Pour l'extension des bâtiments existants ne respectant pas l'implantation des 5m.

Les débords de toiture sont exclus du calcul de recul mentionné ci-dessus.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :

- Pour la reconstruction, d'une construction détruite implantée différemment de la règle ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment.
- Pour les piscines, elles doivent être implantées à 2 m minimum des limites séparative.

Les débords de toiture sont exclus du calcul de recul mentionné ci-dessus.

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les constructions à destination agricole devront être réalisées en continuité ou contiguïté des bâtiments d'exploitation existants.
- La distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation est de 20 mètres.

Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :

- Les constructions à destination agricole peuvent être implantées jusqu'à 100 m maximum des bâtiments d'exploitation existants lorsque leur nature ou le fonctionnement nécessitent une implantation différente de la règle.

Article A 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des extensions des bâtiments d'habitation devront respecter les dispositions suivantes :

- Surface supplémentaire maximale autorisée : 30 % d'emprise au sol du bâtiment existant, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol après extension ;
- Emprise au sol minimale de l'habitation avant extension : 50 m².

L'emprise au sol des annexes des bâtiments d'habitation devront respecter les dispositions suivantes :

- Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) : 30 m² ;
- Surface totale maximale d'emprise au sol des piscines : 50m².

Dans le sous-secteur Aexp :

- L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder un coefficient de 0.50.

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

a) Hauteur maximale autorisée :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation n'excédera pas 9 m au faitage ;
- La hauteur maximale est fixée à la hauteur de la construction existante en cas d'extension;
- La hauteur maximale des annexes n'excédera pas 3.5 m au faitage;
- La hauteur des constructions nécessaires à l'activité agricole n'excédera pas 12 mètres au faitage ;

b) Ces règles ne sont pas exigées :

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

Article A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Se reporter au Titre 2, point V commun à toutes les zones (Article 11 général)

Article A 12 : Stationnement

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé deux places de stationnement par logement au minimum sur la parcelle. En cas de changement de destination ou d'extension, les aires de stationnement à créer tiennent compte de la surface de plancher finale de la construction (surface initiale + la surface créée par le projet).

Article A 13 : Espaces libres et plantations

Les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux adaptés. Tout espace non affecté à la construction sera traité en aménagement paysager privilégiant une perméabilité du sol.

Le patrimoine naturel, identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et repéré sur le plan de zonage, est protégé.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article A 15 – Performances énergétiques et environnementales

En fonction de la réglementation en vigueur.

Article A 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux pour les communications électroniques devront être prévus et enterrés.

TITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

I. Dispositions applicables aux Zones N

Caractère de la zone N

La zone N, naturelle et forestière, recouvre les secteurs de la commune à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels et ripisylves, 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'espace naturel et d'une zone réservée à l'exploitation des ressources du sous-sol et des carrières.

Elle concerne notamment les bois et forêts, les parcs et jardins, les arbres isolés, les plantations d'alignement, l'ensemble de ces éléments pouvant être classé comme espaces boisés.

Les extensions ou les annexes des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées sous conditions, notamment pour les annexes qui doivent être situées dans un rayon de 20 mètres autour de la construction principale à vocation d'habitat.

La zone N comprend un sous-secteur

- Nco, zone naturelle liée à la présence du de la rivière du Bief et du corridor aquatique de l'Azergues.

La zone N est concernée par la présence :

- De risques géologiques (cf. Titre 2 point II) ;
- De la zone blanche, rouge et rouge extension du Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de l'Azergues (cf. Titre 2 point III) ;
- Des éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme (cf. Titre 2 point IV) ;
- Des éléments à protéger pour motifs paysagers ou d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- De corridors locaux dont la préservation de leur fonctionnalité devra être démontrée pour tout projet d'aménagement et de construction situé dans ces corridors.
- De corridors locaux dont le maintien de leur fonctionnalité devra être démontré pour tout projet d'aménagement et de construction situé dans ces corridors.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites. En outre doivent également être respectées les interdictions liées aux risques géologiques (cf. Titre 2 point II) et au Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de l'Azergues (cf. Titre 2 point III).

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des prescriptions liées aux risques géologiques (cf. Titre 2 point II) et au Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de l'Azergues (cf. Titre 2 point III) :

Dans la zone N :

- Les constructions d'exploitation agricole et forestière ;
- L'aménagement des constructions dans les volumes existants ;
- Le changement de destination des bâtiments repérés graphiquement au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- Les extensions ou les annexes des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site :
 - Pour les extensions des bâtiments d'habitation :
 - Emprise au sol minimale de l'habitation avant extension : 50 m² ;
 - Surface supplémentaire maximale autorisée : 30 % de la surface de plancher et de l'emprise au sol du bâtiment existant, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol et de surface de plancher après extension ;
 - La hauteur maximale de l'extension est fixée à la hauteur de la construction existante.
 - Pour les annexes des bâtiments d'habitation :
 - Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 20 mètres
 - une annexe par terrain (sauf dans le cas de la construction d'une piscine où le terrain pourra compter au maximum 2 annexes) ;
 - Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) : 30 m² ;
 - Surface totale maximale d'emprise au sol des piscines : 50 m² ;
 - La hauteur maximale des annexes est fixée à 3.5 m au faitage.
- Concernant le patrimoine bâti ou naturel, identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et repéré sur le plan de zonage, se référer aux dispositions du Titre 2, point IV ;
- Concernant les éléments à protéger pour motifs paysagers ou d'ordre écologique, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et repéré sur le plan de zonage, se référer aux dispositions du Titre 2, point V ;
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

Dans le sous-secteur Nco :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que leurs travaux de maintenance ou de modification des ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les travaux, aménagements et ouvrages de lutte contre les inondations et pollution, d'approvisionnement en eau, d'aménagements hydraulique concourant à la sécurité civile, de maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

- Les exhaussements et/ou affouillements soumis à autorisation des services compétents sous réserve qu'ils participent à l'entretien du site.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

ACCES (voir définition) :

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 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.
- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

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.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article N 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction et tout bâtiment faisant l'objet d'un aménagement ou d'une extension, occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma général d'assainissement.
- Lorsque le raccordement au réseau public d'assainissement est impossible ou exige une mise en œuvre techniquement ou économiquement hors de proportion avec la construction envisagée, il sera exigé la mise en place d'un système d'assainissement autonome après validation de l'autorité compétente.
- Le déversement des effluents, autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

3) Collecte et gestion des eaux pluviales

- Quel que soit le projet (opération d'aménagement, construction nouvelle, infrastructure, équipement...) toute nouvelle imperméabilisation ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle ou du tènement. Dans le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte sera de 4l/s/ha.
- Quel que soit le projet d'urbanisation, il sera nécessaire d'infiltrer les eaux de toiture en amont des ouvrages de rétention (puits d'infiltration, noues ou tranchées d'infiltration) des eaux pluviales.

4) Electricité et télécommunications :

- Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblage divers devront être enterrés.
- Les logettes doivent être parfaitement intégrées de manière paysagère ou dans un pan de mur et à être le moins visible depuis l'espace public.

Article N 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel et futur.

Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :

- Pour la reconstruction d'une construction détruite implantée différemment de la règle ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment.
- Pour l'extension du bâtiment existant ne respectant pas l'implantation de 5m.

Les débords de toiture sont exclus du calcul de recul mentionné ci-dessus.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :

- Pour la reconstruction d'une construction détruite implantée différemment de la règle ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment.
- Pour les piscines, elles doivent être implantées à 2 m minimum des limites séparatives.

Les débords de toiture sont exclus du calcul de recul mentionné ci-dessus.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation est de 20 mètres.

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des extensions des bâtiments d'habitation devront respecter les dispositions suivantes :

- Surface supplémentaire maximale autorisée : 30 % d'emprise au sol du bâtiment existant, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol après extension ;
- Emprise au sol minimale de l'habitation avant extension : 50 m².

L'emprise au sol des annexes des bâtiments d'habitation devront respecter les dispositions suivantes :

- Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) : 30 m² ;
- Surface totale maximale d'emprise au sol des piscines : 50m².

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

a) Hauteur maximale autorisée :

- La hauteur des constructions autorisées n'excédera pas 9 m au faîtage ;
- La hauteur maximale est fixée à la hauteur de la construction existante en cas d'extension;
- La hauteur maximale des annexes n'excédera pas 3.5 m au faîtage.

b) Cette règle n'est pas exigée :

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

Article N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Se reporter au Titre 2, point V commun à toutes les zones (Article 11 général)

Article N 12 : Stationnement

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé deux places de stationnement par logement au minimum sur la parcelle. En cas de changement de destination ou d'extension, les aires de stationnement à créer tiennent compte de la surface de plancher finale de la construction (surface initiale + la surface créée par le projet).

Article N 13 : Espaces libres et plantations et les espaces boisés classés

Les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux

adaptés. Tout espace non affecté à la construction sera traité en aménagement paysager privilégiant une perméabilité du sol.

Le patrimoine naturel, identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et repéré sur le plan de zonage, est protégé.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article N15 – Performances énergétiques et environnementales

En fonction de la réglementation en vigueur.

Article N 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

I. Définition

ACCES :

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

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

La topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération

La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc.)

Le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés, etc.)

Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte

Sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5%.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

➤ Accès collectif :

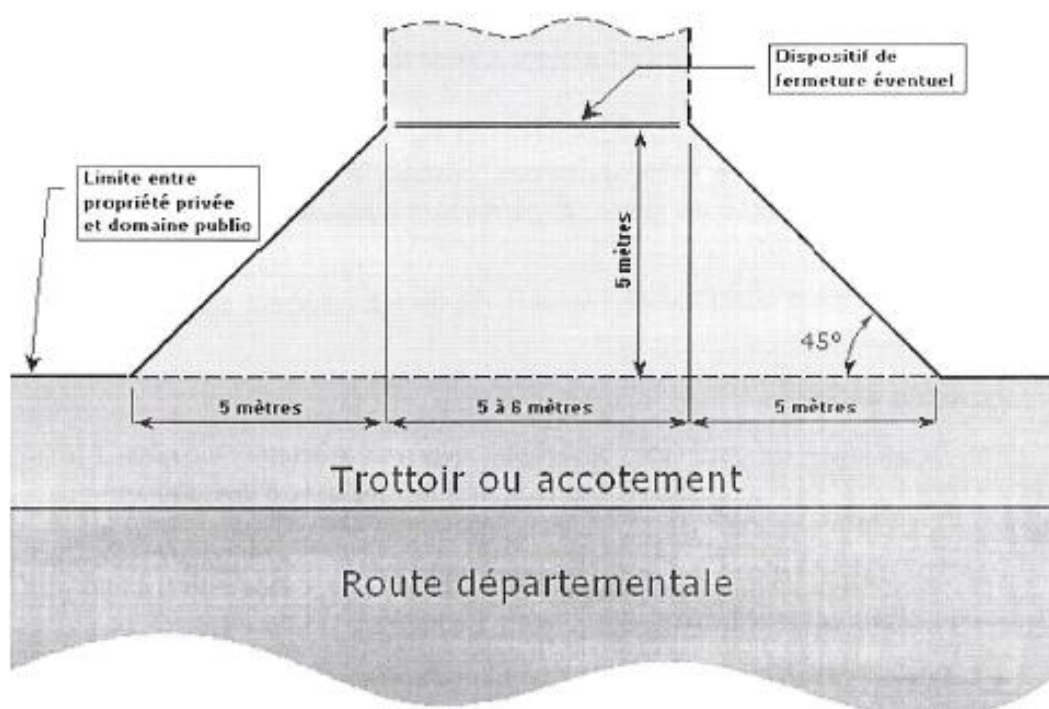


Schéma de l'accès collectif jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation publique ou privée

L'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre 5 et 6 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

➤ Accès individuel :

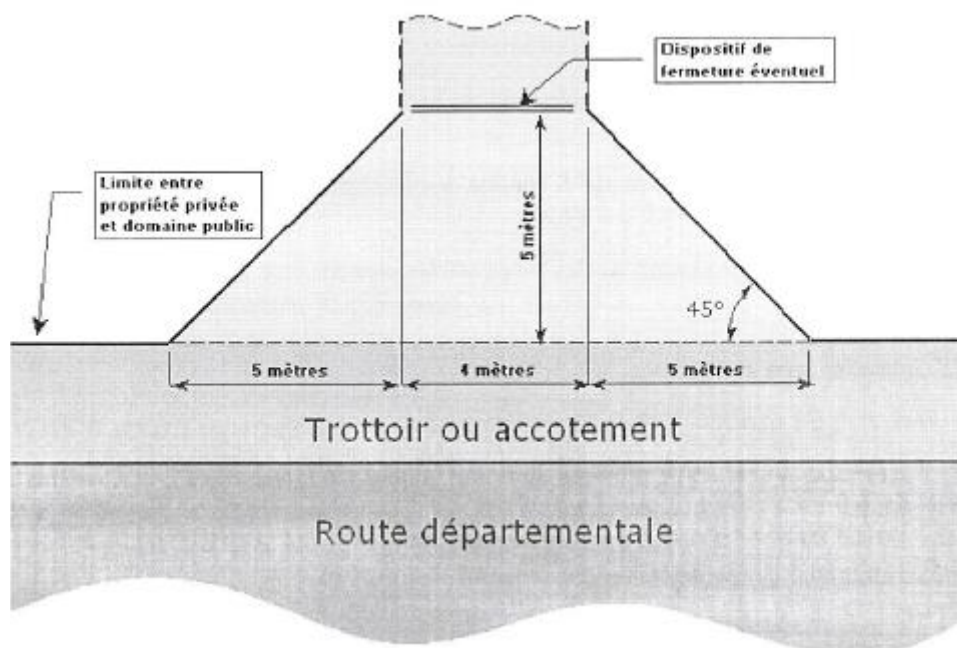


Schéma de l'accès individuel joutant la voie de desserte ouverte à la circulation publique ou privée

La voie d'accès aura une largeur de 4 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement. De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

ACTIVITES AGRICOLES :

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.

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL :

Tous travaux de remblaiement ou de déblaiement du sol naturel.

AIRES DE STATIONNEMENT :

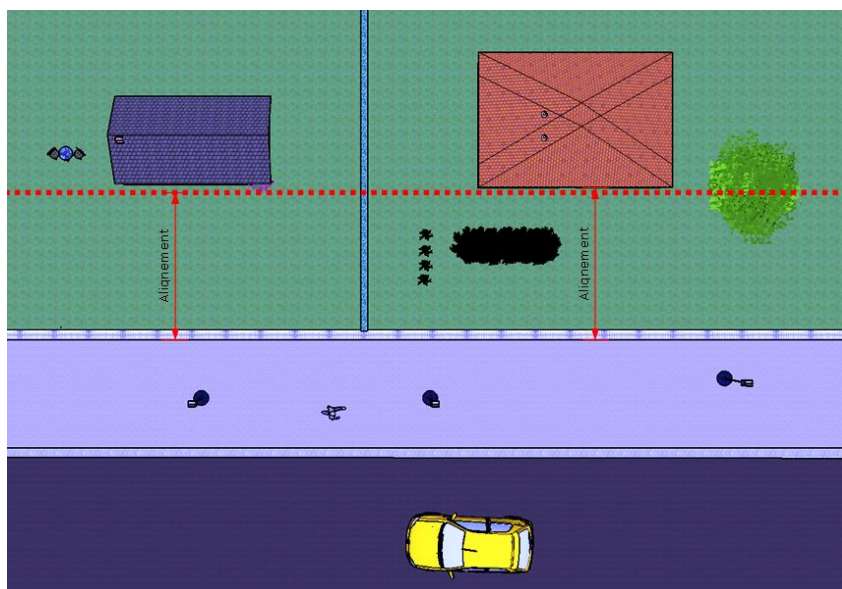
Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS :

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de karting ou de circuits automobiles,... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

ALIGNEMENT :

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas. Le domaine public routier comprend les chaussées, les terrains contigus, les passages, les parcs de stationnement de surfaces.



AMENAGEMENT :

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant ou d'en changer la destination. Il s'agit ici d'arranger un local, un lieu visant à une meilleure adéquation de quelque chose à sa destination. Il est aussi rappelé que les locaux accessoires ont la même destination que le local principal.

ANNEXE :

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise...). Les piscines sont comprises comme étant des annexes.

BATIMENT :

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque les murs porteurs sont en état et que le couvert est assuré ; une ruine ne peut entrer dans cette définition.

BATIMENT AGRICOLE :

Ouvrage dont l'utilisation est affectée aux activités agricoles ou dont l'utilisation est nécessaire aux activités agricoles.

CARAVANE :

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

CERTIFICAT D'URBANISME :

Acte administratif relevant les règles d'urbanismes applicables au terrain au moment de sa délivrance (raccordement aux réseaux, taxes applicables, constructibilité du projet, coefficient d'occupation des sols, limitation administrative au droit de propriété).

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.

CLOTURE :

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles R.421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) :

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTION (code de l'urbanisme) :

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L.421-1 du Code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;

- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de rééducation, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, spectacles de variété ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les équipements socio-culturels,
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...) ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières d'activité) ;
- les « points relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises.

CONSTRUCTION INDIVIDUELLES :

Maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement

CONSTRUCTIONS JUMEEES :

Les constructions jumelées sont deux constructions accolées l'une à l'autre

CONSTRUCTIONS GROUPEES :

Des constructions groupées sont des maisons individuelles, de conception analogue, juxtaposées et mitoyennes par tout ou une partie de leur pignons (à partir de 3 constructions)

CONSTRUCTIONS/LOGEMENTS COLLECTIFS :

Sont considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements (article R. 111-*18 du code de la construction et de l'habitation)

CONSTRUCTIONS/LOGEMENTS INTERMEDIAIRES :

Trois critères essentiels : posséder à la fois un accès individuel, un espace extérieur privatif au moins égal au quart de la surface du logement et une hauteur maximale de R+3. Par contre l'habitat intermédiaire (au sens strict), utilise le volume pour imbriquer plusieurs logements l'un sur l'autre. La composition permet alors d'offrir une extension extérieure pour le logement du dessus sur celui du bas. Ce dernier conservant un jardin de plain-pied.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT :

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

CONTIGUITE :

Etat de deux choses qui se touchent.

DECLARATION PREALABLE :

Document administratif qui permet à l'autorité compétente d'autoriser ou d'interdire le bénéficiaire des travaux de procéder à l'édification sur un terrain du bâtiment faisant l'objet de la déclaration préalable.

DIVISION :

Action de séparer un terrain d'un seul tenant en plusieurs de contenance moindre. La division de terrain destiné à être bâti doit faire l'objet, en fonction de ses caractéristiques, d'une déclaration préalable de travaux ou d'un permis d'aménager.

DOCUMENT D'URBANISME :

Documents opposables aux tiers permettant de réglementer l'affectation et la destination générale des sols (carte communale, plan local d'urbanisme, schéma de cohérence territoriale, directive territoriale d'aménagement).

DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU) :

Droit qui permet à la collectivité dotée d'un P.L.U. d'acquérir par priorité une propriété foncière mise en vente par son propriétaire.

DEPOTS DE VEHICULES :

Dépôt de plus de 10 véhicules non soumis au régime du stationnement de caravanes, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

Ex.: Dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente.

Ex.: Aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.

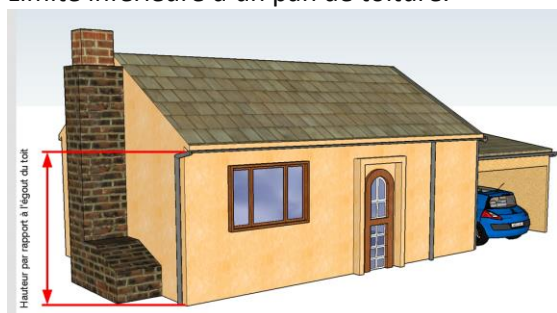
Ex.: Garages collectifs de caravanes.

L'élément à prendre en compte pour soumettre ou non ces aires et dépôts à autorisation n'est pas le nombre de véhicules à un moment donné, mais la capacité d'accueillir au moins dix unités après aménagement, même sommaire (accès, terrassements, ...).

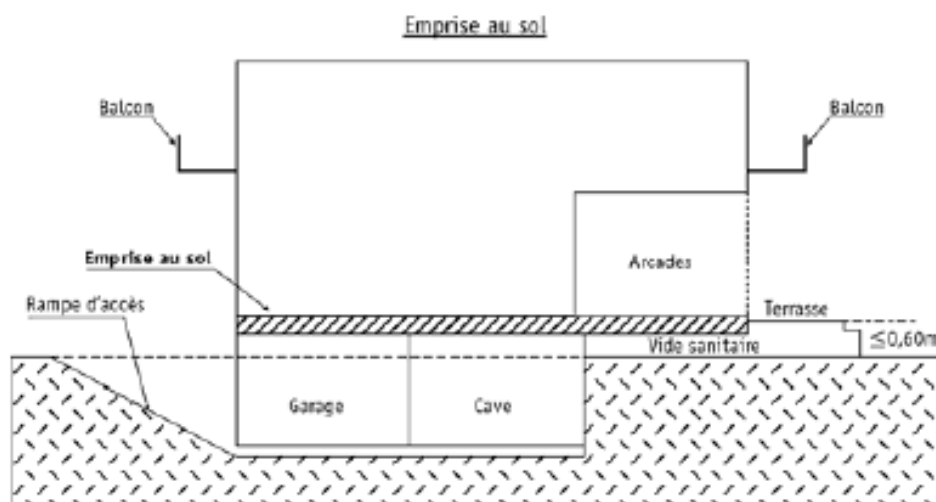
Un dépôt de véhicules hors d'usage peut être considéré comme une installation classée, lorsque la surface utilisée est supérieure à 50 m².

EGOUT DU TOIT :

Limite inférieure d'un pan de toiture.

**EMPRISE AU SOL :**

L'emprise au sol d'une construction est la surface délimitée horizontalement par la projection verticale de la construction sur le sol, comme indiqué dans le croquis ci-joint. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface du terrain prise pour référence.



ENTREPOT :

Bâtiment affecté au stockage de matériel.

ESPACE BOISE CLASSE : Art. L130-1 (recodifié à l'article L.113-1) du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

ESPACE LIBRE :

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces non occupés par des constructions en élévation, non réservés au stationnement et à la circulation automobile. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

ESPACE NON AEDIFICANDI :

Espace défini graphiquement, interdisant l'implantation des constructions sur certaines parties du territoire, en délimitant des zones où toute construction est interdite, pour respecter par exemple des éléments de topographie (crêtes, talwegs), pour des raisons de sécurité (affaissement de terrain, pentes), pour préserver des vues.

EXPLOITATION AGRICOLE :

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.

L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

- caractéristiques de l'exploitation : surface minimale d'assujettissement ;
- configuration et localisation des bâtiments ;
- l'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants.

Par ailleurs, sont considérés comme activité agricole au sens de la présente définition :

- D'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;
- les installations ou constructions légères, permettant à titre accessoire, l'utilisation par les exploitants agricoles, de leurs animaux à des fins éducatives, sportives ou touristiques ;
- les terrains de camping soumis aux dispositions des articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (camping dit « camping à la ferme »)

EXTENSION :

L'extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie (contiguïté effective entre la construction existante et l'extension). Une extension peut être envisagée soit en hauteur soit à l'horizontale.

Ne peut pas être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre ou la juxtaposition d'un nouveau bâtiment. Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle.

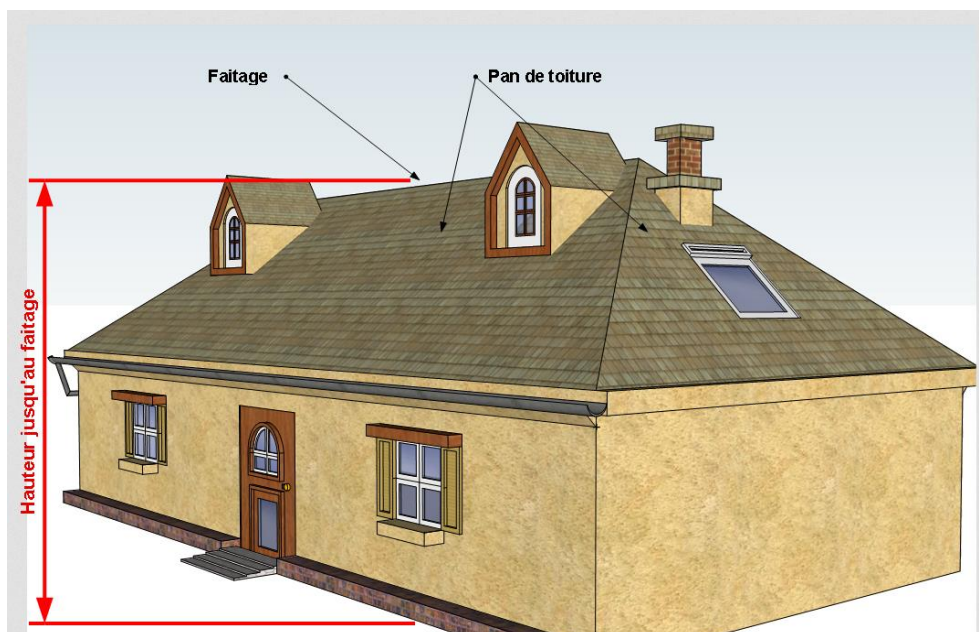
Pour info : Notes issues du bulletin de la jurisprudence de droit de l'urbanisme :

Le qualificatif juridique d'extension est refusé s'il n'y a pas un minimum de contiguïté (Conseil d'Etat du 25 avril 1990, Préfet commissaire de la République du Var contre Commune de Hyères, req n° 91290). L'extension d'une construction est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie. (CCA Marseille 17 octobre 2007, SARL Les Amandiers, req. N° 05MA00829). Par ailleurs, ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre (CE du 15 juin 1992, Mme Anne Baud, req. N° 99470), ou la juxtaposition d'un nouveau bâtiment (CE 27 janvier 1995, SCI du domaine de Tournon et autres, req. N° 19276). Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle. S'agissant du terme « mesurée », la jurisprudence porte souvent sur des cas « démesurés ». Pour le Conseil d'Etat, l'extension doit rester « subsidiaire par rapport à l'existant ». Le Conseil d'Etat refuse le qualificatif de « mesuré » en fonction de l'importance de l'extension et de sa nature. Ainsi, ne sont pas des extensions mesurées ;

- la réhabilitation et l'extension d'un bâtiment de 65.87 m² à 111 m² (CE 31 mars 1993, Commune de Gatigne, req. N° 94686)
- la modification des volumes du bâtiment préexistant par une élévation de 2.83 m à 5.27 m,
- la création d'un nouvel espace habitable et d'une terrasse couverte (CE 23 février 1990, M. Basquin contre Commune de Leucate, req. N° 95274),
- l'accroissement de 73 % de l'emprise au sol d'un chalet et la création au premier étage d'une surface habitable jusque-là inexistante (CE 5 juin 1992, M. Perpina, req. N° 119164),
- le passage de 76 à 168 m² de la SHON existante (CE 24 janvier 1994, M. Balhosa, req. N° 127910)
- une extension représentant 55 % de la surface existante (CE 30 mars 1994, M. Daguet et autres, req. N° 134550).
- Par contre une extension de 30 % a été considérée comme « mesurée » (CE 18 novembre 2009, Suzanne Quillaud, n° 326479)

FAITAGE :

Ligne de jonction supérieure entre deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture



GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES :

Voir dépôts de véhicules.

HABITATION:

Construction comportant un ou plusieurs logements.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS :

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

HAUTEUR :

La hauteur d'un bâtiment est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis la voirie ou au sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture.

Dans le cas d'une toiture terrasse est pris en compte le haut de l'acrotère : ne sont alors pas compris les ouvrages de faibles hauteurs comme les ventilations, les locaux techniques d'ascenseurs, les gardes corps....

L'altitude de référence du terrain est : le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction, sur le tènement la recevant.

IMMEUBLE :

Bâtiment composé d'un ou de plusieurs étages.

IMPASSE :

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

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

Au sens de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces

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

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS :

Sont considérés comme installations et travaux divers :

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

LOCAL COMMERCIAL :

Partie d'un immeuble ou partie d'un ensemble d'immeubles dont l'usage est affecté aux activités commerciales.

LOCAL D'HABITATION :

Partie d'un immeuble ou partie d'un ensemble d'immeubles dont l'usage est affecté à de l'habitation

LOTISSEMENT :

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

MITOYEN :

Qui constitue la limite entre deux propriétés contiguës juridiquement, qualifie ce qui appartient de façon indivise à deux propriétaires voisins.

NIVEAU :

Hauteur mesurée à partir d'un élément de référence (exemple : niveau à partir du terrain naturel ou niveau d'une construction à partir du rez-de-chaussée).

OUVRAGES ET INSTALLATIONS TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS :

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

PARC DE STATIONNEMENT :

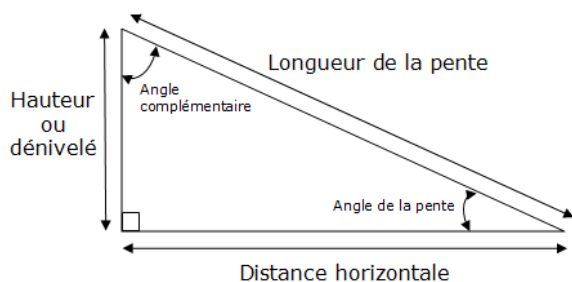
Constituent des parcs de stationnement les espaces publics ou privés matérialisés ainsi que des bâtiments à destination du stationnement des véhicules automobiles, et situés en dehors des voies de circulation.

PARCS D'ATTRACTION :

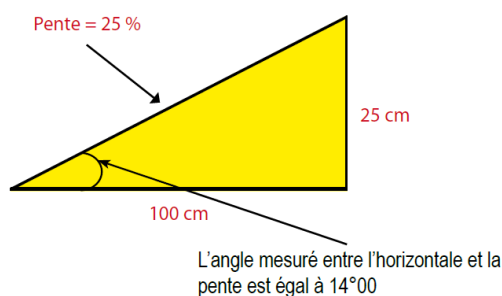
Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois ... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

PENTE :

La pente exprime l'inclinaison d'une surface par rapport à l'horizontale. Elle est le rapport entre le dénivelé (hauteur) et la distance horizontale tels que définis sur le schéma ci-dessous :



A titre d'exemple, dire que la pente d'une toiture est de 25% signifie que sur une distance de 1 m mesurée horizontalement, la hauteur du point haut est de 25 cm.



POURCENTAGES	DEGRES
15 %	8°30
20 %	11°15
25 %	14°00
30 %	16°45
35 %	19°15
40 %	21°45
45 %	24°15
50 %	26°30
55 %	28°45
60 %	31°00
65 %	33°00
70 %	35°00
75 %	37°00
80 %	38°30
85 %	40°15
90 %	42°00
95 %	43°30
100 %	45°00

PERMIS D'AMENAGER :

Document administratif qui permet à l'autorité compétente d'autoriser le bénéficiaire des travaux de procéder aux aménagements sur le terrain du faisant l'objet du permis d'aménager.

PERMIS DE CONSTRUIRE :

Document administratif qui permet à l'autorité compétente d'autoriser le bénéficiaire des travaux de procéder à l'édification sur le terrain du projet faisant l'objet du permis de construire.

PERMIS DE DEMOLIR :

Autorisation délivrée par l'autorité compétente de procéder à la démolition totale ou partielle d'un bâtiment dans les secteurs soumis à la délivrance d'un permis de démolir.

PETITIONNAIRE :

Demandeur d'une autorisation de construire.

PLAN LOCAL D'URBANISME :

Document d'urbanisme qui définit les règles d'affectation et d'utilisation des sols en fonction d'un zonage sur une ou plusieurs communes.

RETRAIT DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX LIMITES SEPARATIVES :

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

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

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

Les débords notamment les débords de toiture, même inférieure à 0.40 m ne sont pas autorisés au-delà de la limite séparative.

SOUS-SOL :

Etage de locaux enterré ou semi enterré. Les étages de sous-sol se comptent à partir du rez-de-chaussée, qui est le niveau 0, niveau R-1 (premier sous-sol).

SOUTÈNEMENT :

Ouvrage de maçonnerie, destiné à soutenir, contenir, s'opposer à des « poussées ».

SURFACE DE VENTE :

Surface des espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, de ceux affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement, à la circulation du personnel. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface de vente un certain nombre d'éléments issus des textes et de la jurisprudence actuelle.

STATIONNEMENT DE CARAVANES :

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par les articles R111-48 et R111-49 (R111-38 et R111-39 anciens) du Code de l'Urbanisme.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement d'une caravane, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale (R421-5).

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

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

SURFACE DE PLANCHER :

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

- a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- c) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- d) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- e) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- f) Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- g) 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 ;
- h) 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.

TENEMENT :

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

TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES :

La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de

loisirs ou d'habitations légères de loisirs doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager (R 141-19 c du code de l'urbanisme).

VOIRIE :

Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que des surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ : (ZAC) :

Périmètre au sein duquel une collectivité publique ou un établissement de même nature procède à la réalisation d'aménagements et d'équipement des terrains.

II. Construire en zone agricole



Construire en zone agricole

Ce qu'il faut savoir



Pourquoi ce guide ? Avant propos

Dans le département du Rhône, l'étalement urbain grandissant et les grands projets d'infrastructure sont à l'origine de fortes pressions périurbaines et foncières qui impactent de plus en plus les espaces agricoles. Le taux d'artificialisation des terres agricoles est trois fois plus important dans le département du Rhône que dans le reste de la France et plusieurs centaines d'hectares y changent annuellement de destination.

Dans ce contexte, la transmission-reprise des exploitations ne permet pas toujours la cession d'une unité fonctionnelle sans démantèlement. **Une part importante des terrains et du bâti perd ainsi sa vocation agricole, ce qui favorise le mitage de l'espace.** Parallèlement, les exploitations en activité comme celles qui s'installent peuvent nécessiter la construction de bâtiments pour s'adapter aux évolutions techniques, économiques voire assurer une restructuration.

Face à ces constats, l'État, les collectivités (Conseil Général, associations des maires) et les représentants de la profession agricole ont engagé fin 2008 un travail partenarial autour de la question de la constructibilité en zone agricole.

Leur objectif partagé est de trouver un équilibre entre :

- l'impératif d'une gestion économe de l'espace agricole, qui impose de stopper le mitage des zones agricoles,
- la nécessité d'assurer le maintien de la vocation agricole des espaces et du bâti existant,
- la nécessité de permettre l'installation, l'évolution et le développement des exploitations agricoles.

Pour cela, il convient d'appliquer de façon ferme et équitable la réglementation, qui interdit toute construction en zone agricole sauf, par dérogation, les constructions et installations « nécessaires à l'exploitation agricole ». Les demandes de dérogation pour construire en zone agricole ne doivent pas répondre à une logique spéculative ou de création de patrimoine.

A cette fin, **les partenaires se sont attachés à proposer une interprétation partagée de la notion de « nécessité à l'exploitation agricole »** et à mettre en place des outils de suivi et documents d'information sur ce sujet.

Un protocole départemental sur la construction en zone agricole a ainsi été signé en décembre 2009.

Ce document d'information en reprend les principaux éléments. Il s'adresse aux agriculteurs souhaitant construire en zone agricole, pour les éclairer sur la réglementation et les accompagner dans leur projet de construction. Il leur précise les éléments à apporter en complément de leur demande de permis de construire, afin de fournir un dossier qui permette de mieux évaluer leur projet.

Destiné à faciliter l'instruction des permis de construire sur le département, il s'adresse également aux élus locaux pour leur apporter une aide à la décision.

Enfin, il invite tous les acteurs du territoire à s'inscrire ensemble dans une même logique de gestion économe de l'espace et de pérennisation de l'activité agricole sur nos territoires.

1

Peut-on construire en zone agricole ?

Les zones agricoles sont par nature inconstructibles.

Toute construction y est interdite, sauf par dérogation en cas de « constructions et d'installations nécessaires à l'exploitation agricole. » (Articles R 123-7, L 124-2 et L 111-1-2 du Code de l'Urbanisme).

Ainsi, être agriculteur ne donne pas le droit de construire en zone agricole. Seule la « nécessité » à l'exploitation agricole dûment justifiée peut permettre, par dérogation, de construire en zone agricole.

Le règlement d'urbanisme communal peut par ailleurs fixer des règles de constructibilité plus strictes, voir interdire toute construction sans dérogation.

Vous envisagez un projet de construction en zone agricole...est-il réalisable ?

Pour le savoir, le premier réflexe est de vous rendre en mairie pour :

- Vous référer au document d'urbanisme en vigueur sur votre commune et identifier le zonage s'appliquant aux parcelles cadastrales de votre exploitation,
- Prendre connaissance du règlement qui s'y applique,
- Identifier les servitudes concernant ces parcelles,
- Vous renseigner sur les éventuelles modifications et révisions du document d'urbanisme en cours,
- Retirer un dossier de demande de permis de construire et la fiche de renseignements complémentaires pour les constructions en zone agricole.

Si les parcelles cadastrales de votre projet se situent en zone agricole (zone NC du POS ou zone A du PLU), et que le règlement le permet, **il vous appartient d'apporter en complément de votre demande de permis de construire les éléments justifiant que votre projet de construction est nécessaire à l'exploitation agricole.**

Il en est de même en zone non constructible des cartes communales ou au titre du Règlement National d'Urbanisme, en l'absence de tout document d'urbanisme opposable sur la commune.



3

2

Votre projet de construction est-il nécessaire à l'exploitation agricole ?

La notion de nécessité à l'exploitation s'apprécie au cas par cas, à partir des éléments de votre dossier.

Ce document vous informe des éléments permettant de démontrer que votre projet remplit les conditions cumulatives suivantes :

1 - Votre activité

Votre projet concerne une activité agricole...

La définition retenue de l'activité agricole est celle donnée par l'article L.311-1 du Code Rural. Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Une activité agricole exercée à titre secondaire ne permet pas de prétendre à la construction d'une habitation en zone agricole.

...et vous le démontrez en joignant les documents suivants :

- > Attestation d'affiliation MSA ou AMEXA à jour et précisant votre activité,
- > Ou une attestation de l'obtention d'une Dotation Jeune Agriculteur.
- > Toute autre pièce jugée utile pour justifier de votre activité.

2 - Votre exploitation

Votre projet porte sur une exploitation pérenne et économiquement viable ... et vous le justifiez.

En démontrant une certaine assise foncière pour votre exploitation :

En l'absence de règles plus contraignantes fixées dans le document d'urbanisme, l'exploitant à titre individuel ou l'associé dans le cadre des formes sociétaires, devra disposer :

- d'au moins 1/2 Surface Minimum d'Installation (SMI) si le projet porte sur des bâtiments techniques seuls,
 - d'une SMI si le projet porte sur la construction d'une habitation avec ou sans bâtiments techniques.
- Vous fournirez pour cela une attestation d'affiliation à la MSA précisant la superficie mise en valeur, la SMI de l'exploitation, ainsi qu'un relevé d'exploitation MSA précisant pour chaque type de culture, les superficies correspondantes.

En justifiant de la viabilité économique de votre exploitation :

- > Vous fournissez pour cela un document certifié par un organisme compétent (ADASEA, centre de gestion, ...) attestant d'un revenu disponible moyen sur 3 ans correspondant au revenu minimum départemental de l'année en cours.



4

Article L.311-1 du Code Rural :

« 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 (...). 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. »

Cas particuliers des jeunes agriculteurs :

- > Les jeunes agriculteurs bénéficiant des aides du dispositif « Jeune Agriculteur » devront fournir l'attestation d'obtention de la Dotation Jeune Agriculteur et le Plan de Développement Économique de l'exploitation.

- > Les jeunes agriculteurs ne sollicitant pas ce dispositif d'aides ne pourront solliciter de demande de construction d'habitation qu'au bout de 3 ans d'installation.

Concernant les bâtiments techniques, ils devront fournir une étude économique et de marché précisant la viabilité de leur exploitation.

3 - Votre projet

Votre projet est nécessaire à l'exploitation et s'inscrit dans une démarche de pérennisation de l'activité agricole et de gestion économe de l'espace...

Le projet de construction devra être réfléchi de façon à répondre aux besoins technico-économiques de l'entreprise, garantir la vocation agricole du siège d'exploitation, et en assurer ainsi la pérennité, avec un souci de gestion économe de l'espace agricole.

...et vous le justifiez.

■ Pour tout projet (bâtiments techniques, habitation...)

En démontrant qu'une évolution survenue dans votre exploitation rend nécessaire une construction nouvelle pour répondre à un nouveau besoin.

- En justifiant que vous ne disposez pas déjà de bâtiments qui pourraient répondre à ce besoin.
- En proposant la localisation la plus appropriée, et en argumentant les partis pris de construction en fonction : de la destination des bâtiments, de leur fonctionnalité, des éléments de contexte ou d'éventuelles contraintes, de leur intégration paysagère.
- De manière générale, les bâtiments devront être construits en continuité et en cohérence avec l'existant, sauf contraintes à argumenter. Les bâtiments techniques utilisés par extension à l'activité agricole devront être construits dans ou en continuité des bâtiments existants.
- En l'absence de disposition fixée dans le document d'urbanisme, la surface maximale de SHON habitation de l'unité d'exploitation ne devra pas dépasser 250m², sauf en cas de mise aux normes des bâtiments exclusivement destinés à l'hébergement des salariés agricoles.

■ Si le projet porte sur la construction d'une habitation, vous satisferez EN PLUS aux conditions suivantes :

Justification de la nécessité d'être logé sur l'exploitation.

- Toute construction d'habitation en zone agricole devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place. Elle sera combinée ou contiguë au bâtiment technique, dans la limite d'un seul logement par ménage. En cas de contraintes particulières à justifier (sanitaires, topographiques, réglementaires, paysagères...), une distance maximale de 100 mètres entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être nécessaire.
- La construction reposera sur un parti pris d'aménagement en cohérence avec les constructions existantes hors zone agricole et respectera les mêmes contraintes d'aménagement que celles en vigueur dans ces autres zones.
- Pour les formes sociétaires (GAEC, EARL...) le regroupement des habitations en « hameaux » sera privilégié.
- La construction d'une habitation en prévision de la retraite ne constitue pas un critère de nécessité à l'exploitation agricole.

On peut identifier trois grands types de constructions :

- Les bâtiments techniques directement nécessaires à l'activité agricole (stabulation, hangar de stockage, cuve, ...) et ceux nécessaires par extension de cette activité (bâtiments d'hébergement, point de vente, atelier de transformation...).
- L'habitation,
- La création d'un siège d'exploitation combinant bâtiment technique et habitation.

Unité d'exploitation :

"Ensemble des bâtiments liés et nécessaires à une exploitation, une forme sociétaire pouvant regrouper plusieurs exploitations"



3

Vous souhaitez solliciter une dérogation pour construire en zone agricole ?

Rappel des étapes

1 Préparez votre projet

Avant de constituer votre dossier, il vous est conseillé de réfléchir à la conception de votre projet : en terme de viabilité, de localisation des bâtiments, de fonctionnalité, d'intégration paysagère... Vous pouvez pour cela faire appel à un architecte qui vous guidera dans vos choix, ou prendre rendez-vous avec un architecte conseil du CAUE. En cas de besoin, vous pouvez également solliciter conseil auprès d'un élu ou, si celle-ci existe, d'une commission communale sur les permis de construire.

2 Constituez votre dossier

Vous avez retiré l'imprimé de demande de permis de construire en mairie, et vous l'avez complété. Il vous est fortement recommandé de fournir en complément la fiche de renseignements pour les constructions en zone agricole, afin de justifier au mieux de la nécessité de votre projet à l'exploitation (cf. partie 2 : *Mon projet est-il nécessaire à l'exploitation ?*). Vous pourrez ensuite déposer votre dossier dûment complété en mairie.

3 Une fois votre dossier de demande déposé...

La réponse à votre demande vous sera transmise dans un délai de trois mois (sauf cas particulier). L'insuffisance d'éléments permettant aux services instructeurs de juger de la nécessité de votre projet sera susceptible d'entraîner un avis défavorable à votre demande.

Suivi du dossier : rappel du circuit d'instruction

- Le service d'accueil de la mairie enregistre le dossier et le transmet au service instructeur (Direction Départementale des Territoires ex. Direction Départementale de l'Équipement ou de la Mairie).
- Le service instructeur recueille l'avis du Maire et procède aux consultations nécessaires puis réalise la synthèse de l'instruction et propose un avis à l'autorité compétente (en général le Maire).
- L'autorité compétente prend sa décision et la vous la notifie.
- L'État peut exercer par la suite son contrôle de légalité sur l'ensemble des décisions prises par le Maire au nom de la commune.



6

Glossaire

ADASEA : Association Départementale pour l'Aménagement des Structures des Exploitations Agricoles

AMEXA : Assurances Maladie des Exploitants Agricoles

CAUE : Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement

DDT : Direction Départementale des Territoires

DJA : Dotation Jeune Agriculteur

EARL : Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée

GAEC : Groupement Agricole d'Exploitation en Commun

MSA : Mutualité Sociale Agricole

SHON : Surface Hors Oeuvre Nette

SMI : Surface Minimum d'Installation

Documents téléchargeables

Direction Départementale des Territoires

www.ddaf69.agriculture.gouv.fr

www.rhone.equipement.gouv.fr

Chambre d'agriculture du Rhône

<http://rhone-alpes.synagri.com>

Contacts

Direction Départementale des Territoires - Tél. : 04 72 62 50 50

Chambre Départementale d'Agriculture - Tél. : 04 78 19 61 20