



# Plan Local d'Urbanisme

## Le Règlement

Pièce n°	PLU approuvé le 13 février 2020
<b>05</b>	Modification Simplifiée n°1 approuvée le 16 mars 2022 Modification n°2 approuvée le 15 mai 2024



## Table des matières

<b>Titre 1</b>	<b>Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones</b>	<b>7</b>
<b>Titre 2</b>	<b>Dispositions applicables à la zone urbaine dite "zone U"</b>	<b>29</b>
<b>Titre 3</b>	<b>Dispositions applicables à la zone à urbaniser dite "zone AU"</b>	<b>75</b>
<b>Titre 4</b>	<b>Dispositions applicables à la zone agricole dite "zone A"</b>	<b>93</b>
<b>Titre 5</b>	<b>Dispositions applicables à la zone naturelle dite "zone N"</b>	<b>105</b>
<b>Titre 6</b>	<b>Dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères des constructions (articles 2.4 - Aspect extérieur des constructions) applicables dans toutes les zones (<i>sauf stipulations contraires</i>)</b>	<b>121</b>
<b>Titre 7</b>	<b>Définitions</b>	<b>133</b>



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

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

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

- **Article 1.1** : Destinations et sous-destinations,
- **Article 1.2** : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- **Article 1.3** : Mixité fonctionnelle et sociale

### Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Article 2.1** : Implantation des constructions
- **Article 2.2** : Emprise au sol des constructions
- **Article 2.3** : Hauteurs des constructions
- **Article 2.4** : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- **Article 2.5** : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- **Article 2.6** : Stationnement

### Chapitre 3 : Equipements et réseaux

- **Article 3.1** : Desserte par les voies publiques ou privées
- **Article 3.2** : Desserte par les réseaux





## Titre 1

### Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones







## **1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

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

Il est établi en application des articles L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-5 du Code de l'urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

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

### **2.1. AUTRE LEGISLATION**

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

- les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L151-43 et R151-51 (annexes) du Code de l'urbanisme concernant le territoire communal
- L'arrêté préfectoral n°2009-3335 du 2 juillet 2009 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

### **2.2. PERIMETRES VISES AUX ARTICLES R151-52 R151-53 DU CODE DE L'URBANISME**

Le territoire de la commune de Brignais est concerné par un certain nombre de périmètres reportés pour information en annexe à savoir :

- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini à l'article L211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- Les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)

### **2.3. REGLEMENTATION RELATIVE A LA PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES**

Le territoire de la commune de Brignais compte 3 Monuments Historiques, dont :

- **le Vieux pont**, en centre-ville, **Monument Historique inscrit à l'inventaire du 15 novembre 1934**.  
Ce monument fait l'objet d'un **projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA)**, qui, une fois adopté, sera annexé au présent PLU, et s'imposera en lieu et place de l'actuel périmètre de protection d'un rayon de 500 m autour du monument. Il s'agit de tenir compte des réels rapports de covisibilité avec le Vieux pont. L'ensemble des constructions et opérations intervenant au sein de ce périmètre devra susciter un avis des services de l'Architecte des Bâtiments de France, garant du maintien de la qualité paysagère, architecturale, urbaine et de la cohérence patrimoniale de l'environnement entourant le Monument. L'Architecte des Bâtiments de France pourra notamment s'appuyer sur les dispositions spécifiques pour les constructions repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme figurant au Titre 6 du présent Règlement ;
- **la Maison de la Jamayère**, **Monument Historique inscrit à l'inventaire du 28 décembre 1984, qui fait l'objet d'un Périmètre de Protection Modifié approuvé en juin 2009**, qui tient également compte des rapports de covisibilité entre le monument et son environnement, et implique l'avis de l'ABF sur toute construction ou opération intervenant dans son périmètre.
- **les restes de l'aqueduc romain du Gier dans la vallée du Garon**, Monument Historique classé à l'inventaire du 20 mars 1912, qui fait l'objet d'une servitude de protection dans un rayon de 500 m autour du monument.

## **2.4. REGLEMENTATION RELATIVE AUX VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

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

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

Si elle dispose d'entités archéologiques connues, la commune n'est toutefois concernée par aucun arrêté préfectoral définissant une zone de présomption de prescriptions d'archéologie préventive sur son territoire.

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

### **3.1. PERMIS DE DEMOLIR**

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme et à la délibération du Conseil Municipal du 18 octobre 2007.

### **3.2. EDIFICATION DE CLOTURES**

Toute édification de clôture sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme et à la délibération du Conseil Municipal prise en date du 18 octobre 2007.

### **3.3. RAVALEMENT DE FACADES**

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme et à la délibération du Conseil Municipal prise en date du 14 juin.

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

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de prescriptions contraires au risque inondation.

### **3.5. TRAVAUX SUR BÂTI EXISTANT**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

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

**Les règles et servitudes définies par le PLU de la ville de Brignais ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L152-4 à L152-6 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des adaptations**

## Dispositions générales

**mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes** (article L152-3 du Code de l'Urbanisme).

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

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures prévues par l'article L152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme par les articles L152-4 à L152-6.

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

### **4.1. PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES D'INONDATION (PPRI)**

La commune est concernée par le PPRI du Garon, approuvé le 11 juin 2015, sur les abords des rivières du Garon et du Merdanson, dont une majeure partie, en centre-ville, ou sur les zones d'activités de Moninsable, des Vallières et des Aigais, sont classés en zone rouge inconstructible.

Les dispositions du PPRNI, en tant que servitude d'utilité publique, sont annexées au présent PLU, et s'imposent aux autorisations d'urbanisme. Les constructions et aménagements réalisés dans ces zones devront être conformes aux dispositions du PPRI (Annexes - Pièces n°07-3)

### **4.2. PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU**

#### **Périmètre de protection des puits de captage**

La commune est concernée par les périmètres de protection autour des captages « Les Ronzières » (Brignais) et « Les Félines » (Vourles) institués par arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique (DUP) le 15 avril 1999. L'arrêté figure en annexe du présent PLU.

#### **Eau potable**

En application de l'article L.2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales, tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau fait l'objet d'une déclaration auprès du maire. Une analyse P1, à l'exception du chlore, doit être réalisée par un laboratoire agréé par le ministère en charge de la santé jointe à la déclaration.

Toutes les activités nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine (auberge, gîtes, production de lait...) doivent disposer d'une ressource autorisée par arrêté préfectoral ou être raccordées à un réseau collectif public.

Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution (article R. 1321-57 du CDP). En cas d'utilisation d'une ressource privée en plus du raccordement au réseau public, la séparation complète des réseaux est recommandée. Les dispositifs de protection réglementaires doivent à minima être installés.

### **4.3. RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES**

La commune est concernée par un risque faible de retrait/gonflement des argiles, qui génère des préconisations constructives élaborées par les services de l'Etat (se reporter à l'Annexe n°07-5 du présent PLU).

#### **4.4. RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAINS**

La commune est concernée par un aléa "coulée de boues" de niveau faible (C1) et par un aléa "glissement de terrain" de niveau faible à élevé (G1 à G3).

Une étude des aléas Mouvements de terrain réalisée par le cabinet Géotech en septembre 2017 détermine, en cohérence avec les exigences des services de l'Etat dans le Département du Rhône, les conditions de constructibilité des terrains concernés par cet aléa.

Annexée au présent PLU (pièce n°07-6), l'étude d'aléa Mouvements de terrains est également intégrée au plan de zonage (Pièce n°04-3 du présent PLU) et au présent Règlement.

##### **Trois zones de couleurs sont créées, représentant :**

- en **zone jaune**, les aléas Glissements de terrain et coulées de boues de niveau faible (aléas G1 et C1).

La zone jaune pourra être construite 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.

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

- en **zone orange**, l'aléa Glissements de terrain de niveau moyen (aléa G2)

La zone orange pourra être construite sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- **d'une manière générale**, la construction devra être adaptée à la nature du terrain.
- **Terrassements :**
  - en l'absence d'ouvrage de soutènement, la hauteur des déblais et remblais sera limitée à 2m. Pour des hauteurs supérieures, un dispositif de soutènement devra être prévu qui sera dimensionné par une étude spécifique.
  - 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 (50cm).
  - la réalisation de sous-sols est fortement déconseillée en première approche, des terrassements importants étant susceptibles de déstabiliser les matériaux. En cas d'absolue nécessité, la construction d'un tel ouvrage pourra s'envisager au cas par cas, mais devra faire l'objet au préalable d'une étude de dimensionnement spécifique.
- **Fondations et implantation des constructions :**
  - les fondations seront si possible descendues jusqu'au substratum compact.
  - les extensions seront fondées de la même manière que les existants.
  - 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.
  - on veillera à bien gérer les eaux de ruissellement (formes de pentes, cunettes...) en évitant notamment de les concentrer à proximité des bâtiments ainsi qu'en crête de versant et de talus.

➤ **en zone rouge, l'aléa Glissements de terrain de niveau fort (aléa G3).**

**La zone rouge ne pourra faire l'objet d'aucune construction nouvelle, ni travaux ni installation, sauf pour les cas suivants :**

- **la surélévation et 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 travaux publics de voirie et réseaux divers.**

**L'ensemble de ces constructions, travaux et installations devront au préalable faire l'objet d'une étude géotechnique de stabilité de versant de type G1.**

**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.

➤ **Au sein des zones orange d'aléas moyens à forts**, les constructions et installations nouvelles de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements doivent à la fois :

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

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

#### **4.5. RISQUE SISMIQUE**

**La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 (faible) au vu du zonage sismique de la France établi pour l'application des règles parasismiques de construction.**

Conformément à l'article L112-18 du code de la construction et de l'habitation, des règles de constructions spécifiques applicables à certaines catégories de constructions sont définies par le Décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 et par l'Arrêté du 22 octobre 2010.

#### **4.6. RISQUE LIE AU TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES (CANALISATIONS DE GAZ)**

Le territoire de Brignais est impacté par plusieurs ouvrages de transport de gaz naturel sous pression, exploités par la société GRT Gaz, dont les caractéristiques sont explicitées dans le tableau ci-dessous. Il s'agit de canalisations et d'installations annexes.

➤ **Canalisations :**

- Canalisations traversant le territoire

Ces ouvrages impactent le territoire à la fois pour les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage et pour les servitudes d'utilité publique d'effets :

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)
Alimentation BRIGNAIS DP	80	54
TRIANGLE LYONNAIS	250	54
TRIANGLE LYONNAIS	300	54
TRIANGLE LYONNAIS	300	54

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

- Canalisations ne traversant pas le territoire, mais dont les servitudes d'utilité publique d'effets l'impactent

Cet ouvrage impacte le territoire uniquement pour les servitudes d'utilité publique d'effets :

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)
Alimentation ST GENIS LAVAL - DP SACUNY	80	54

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

➤ **Installations annexes :**

Afin de permettre un fonctionnement de ces ouvrages dans les meilleures conditions technico-économiques et de sécurité, des installations annexes sont connectées à ces canalisations. elles sont implantées sur des terrains propriété de GRT Gaz.

Ces ouvrages impactent le territoire uniquement pour les servitudes d'utilité publique d'effets.

- Installations annexes situées sur la commune

Nom Installation Annexe
BRIGNAIS DP
BRIGNAIS SECT DN300 COUP DN 250

- Installation annexe non située sur la commune, mais dont les servitudes d'utilité publique d'effets l'impactent

Nom Installation Annexe
ST GENIS-LAVAL - DP SACUNY

➤ **Servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage**

Les ouvrages ci-dessus ont été déclarés d'utilité publique.

Est associée aux ouvrages une bande de servitude, libre passage (non constructible et non plantable) pouvant aller jusqu'à 20 mètres de largeur totale.

Dans cette bande de terrain (zone non aedificandi et non sylvandi) aussi appelée "bande étroite" ou "bande de servitudes fortes", GRT Gaz est autorisé à :

- enfouir dans le sol les canalisations avec les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation ou leur protection,
- construire en limite de parcelle cadastrale les bornes de délimitation et les ouvrages de moins d'1 m<sup>2</sup> de surface nécessaires à leur fonctionnement

## Dispositions générales

- procéder aux enlèvements de toutes plantations, aux abattages, essartages et élagages des arbres et arbustes nécessités pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires.

Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,70 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,60 mètres de profondeur sont interdites.

De même, la pose de branchements en parallèle à nos ouvrages dans la bande de servitude est interdite.

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

### ➤ Servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation

En application du Code de l'Environnement, Chapitre V du Titre V du Livre V, l'arrêté préfectoral n°69-2017-03-14-010 du 14/03/2017 instaure des servitudes d'utilité publique (SUP) d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation associées aux ouvrages de transport de gaz naturel haute pression (voir Annexe n°07-2 du PLU).

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

Nom Canalisations	DN (-)	PMS (bar)	Distance des SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
			SUP 1	SUP 2	SUP 3
Alimentation BRIGNAIS DP	80	54	15	5	5
TRIANGLE LYONNAIS	250	54	65	5	5
TRIANGLE LYONNAIS	300	54	85	5	5
TRIANGLE LYONNAIS	300	54	85	5	5
Alimentation ST-GENIS-LAVAL DP SACUNY	80	54	15	5	5

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

Nom Installations Annexes	Distance des SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
	SUP 1	SUP 2	SUP 3
BRIGNAIS DP	35	6	6
BRIGNAIS SECT DN300 COUP DN 250	40	6	6
ST GENIS-LAVAL - DP SACUNY	35	6	6

En application des dispositions de l'article R555-30 du Code de l'Environnement, les règles de servitude sont les suivantes :

o SUP1:

La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité conformément aux articles R431-16 du Code de l'Urbanisme et R555-31 du Code de l'Environnement.

o SUP2:

Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

o SUP3

Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

## Dispositions générales

En application des dispositions de l'article R555-30-1 du Code de l'Environnement, le maire doit informer GRT Gaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé l'une des zones de servitude ci-dessus.

Il en va de même pour les autorisations de travaux, au titre des articles R122-22 et R123-22 du Code de la Construction et de l'Habitation.

### **4.7. SECTEURS BRUYANTS AU DROIT DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES DE TRANSPORTS**

L'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit a prescrit la réalisation d'un recensement et d'un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.

Les modalités de réalisation de ce travail ont été précisées par :

Le décret 95-21 du 9 Janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation, l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Brignais est concernée par l'**arrêté préfectoral n° 2009-3335 du 2 juillet 2009**, qui identifie les **voies concernées par le bruit** sur la commune, et fixe des bandes de part et d'autre des voies dans lesquelles **des normes d'isolation acoustique renforcée** devront être respectées, conformément au Code de la construction (voir Annexe n°07-7 du présent PLU).

<b>Voie</b>	<b>Catégorie</b>	<b>Largeur affectée par le bruit (en mètres)</b>
A450	2	250
Avenue Charles de Gaulle	3 et 4	100 et 30 (selon les secteurs)
Boulevard André Lassagne	5	10
Rue Paul Bovier Lapière	5	10
RD342	3 et 2	100 et 250 (selon les secteurs)
RD127	4	30
RD25	3 et 4	100 et 30 (selon les secteurs)
RD386	2	250
RD486	3	100
Rue Mère Élise Rivet	4	30

## **5. PRISE EN COMPTE DES PERFORMANCES ENERGETIQUES**

D'une manière générale, les projets de construction devront respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie.

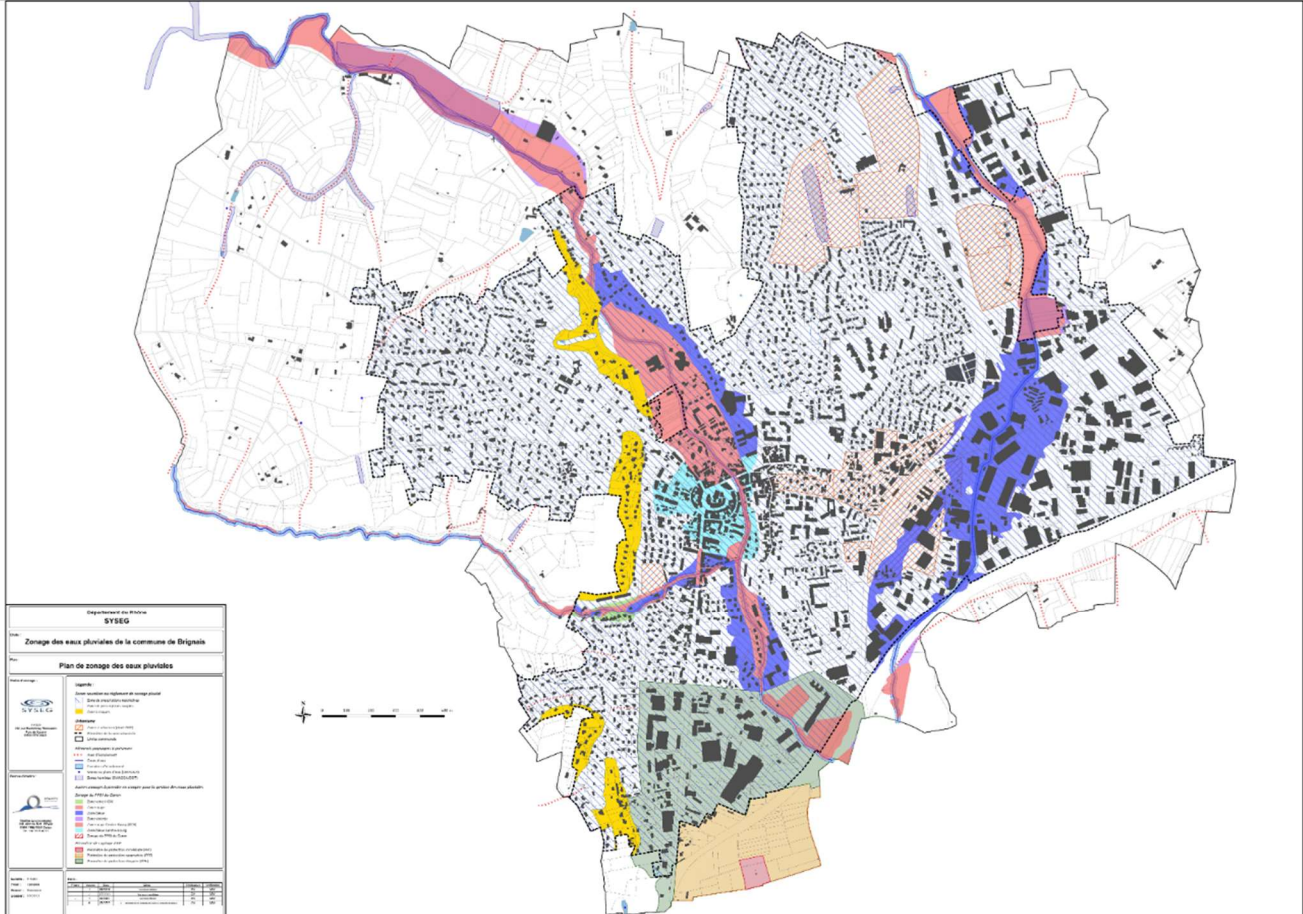
Il est rappelé l'application des articles L152-5 et R151-28 qui autorisent l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme à déroger aux dispositions du présent Règlement en matière d'emprise au sol, de hauteur, d'implantations et d'aspect extérieur des constructions, afin de permettre la réalisation de dispositifs d'isolation par l'extérieur, l'installation de dispositifs de protection contre les rayonnements solaires ou plus généralement de constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.



## 6. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le Schéma directeur des eaux pluviales élaboré par le Syndicat gestionnaire de la Station d'Épuration de Givors (SYSEG) s'applique sur le territoire. Ce document est annexé au PLU.

Toutes les règles de ce document doivent être appliquées aux projets.



Extrait du zonage des eaux pluviales

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

En dehors des servitudes d'utilité publique relatives à la protection des monuments historiques, à la protection des sites et monuments naturels et du zonage archéologique, des périmètres et dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager s'appliquent et sont reportés au document graphique.

### **7.1. PROTECTION DES ELEMENTS DU PATRIMOINE BÂTI**

En application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre de leur intérêt patrimonial, sont soumis aux règles suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les travaux de ravalement des bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 ou situés dans un secteur d'intérêt patrimonial identifié au titre de l'article L151-19, ainsi que l'édification d'une clôture située dans un même secteur d'intérêt patrimonial doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R421-12, R421-17-1, R421-23),
- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- toute démolition, même partielle, sera obligatoirement soumise à Permis de Démolir (art. R421-28), tandis que la démolition totale sera évitée et leur intégration dans les projets architecturaux, urbains et paysager encouragée ;
- les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural ou bâti existant ;

Ces éléments bâtis à préserver ne peuvent en outre faire l'objet de dérogations au présent règlement au titre de l'article L152-5 du Code de l'Urbanisme.

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

#### **Espaces boisés classés**

Les terrains boisés identifiés au document graphique (Pièce n°04 du présent PLU) comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L113-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Nonobstant toutes les dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1<sup>er</sup> du titre IV du livre III du code forestier
- Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment ; bitume ainsi que les remblais
- Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à Déclaration Préalable au titre des articles L 421-4 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme

#### **Éléments de la trame verte et bleue protégés**

Le règlement graphique identifie un certain nombre d'éléments au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Ces éléments sont constitutifs de la trame verte et bleue du territoire communal et doivent donc être protégés pour en préserver la fonctionnalité.

Ces éléments peuvent être ponctuels, linéaires ou surfaciques, et sont associés aux prescriptions ci-dessous.

#### **Article L151-23 du Code de l'Urbanisme :**

*Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit*

d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

### L151-23 : Ponctuel

#### Arbre remarquable



Les arbres remarquables repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques sont protégés. Tout abattage est interdit à l'exception :

- D'un état phytosanitaire dégradé,
- Ou lorsque l'arbre peut constituer un danger pour la sécurité des biens et des personnes.

Tout abattage doit être précédé d'une déclaration préalable et peut être refusée en l'absence de justification.

L'autorisation délivrée comportera une obligation de remplacement.

Tout projet doit observer un recul de 4 m par rapport au houppier de l'arbre et les réseaux doivent être éloignés de 4 m par rapport au tronc. En cas de travaux à proximité d'un arbre isolé, le spécimen doit être protégé et son maintien en état assuré. Si une dégradation était observée suite aux travaux, il devrait être remplacé à l'identique.

En cas de remplacement, un minimum de 2 arbres de force (circonférence du tronc à 1 m du sol) 18/20 minimum devront être plantés par arbre abattu.

Les arbres replantés devront être d'essence locale (voir fiche en annexe).

### L151-23 : Linéaire

#### Haies



Les haies repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques sont protégées.

Les règles suivantes s'appliquent :

- Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie, repérée au plan de zonage au titre de l'article L151-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

*> Cette dernière peut être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à porter atteinte à ces éléments de manière irrémédiable. Les principaux critères de décision sont l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.*

- En cas d'arrachage, une haie doit être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire et nombre de sujets supérieur ou équivalent) avec des essences locales de qualité équivalente et une mixité de ces essences équivalente.

*> Une dérogation à l'obligation de replantation à 100% du linéaire détruit peut être obtenue dès lors qu'une justification est apportée (gain écologique supérieur à la haie initiale, création d'un accès d'intérêt majeur (desserte d'une parcelle enclavée, équipement public, ...), topographie accidentée).*

- Dans le cas où un terrain est concerné par une haie figurant au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement, la modification du sol ou la construction sont autorisés à condition que ces actions ne portent pas atteinte à l'intégrité écologique de cette haie.

*> En cas d'arrachage d'un ou plusieurs arbres pour les raisons exposées précédemment, ceux-ci devront être remplacés. Une dérogation à l'obligation de replantation peut être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.*

Les haies sont repérées par des symboles linéaires. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.

	<p>En cas de remplacement, un minimum de 2 arbres de force (circonférence du tronc à 1 m du sol) 18/20 minimum devront être plantés par arbre abattu.</p> <p>Les arbres replantés devront être d'essence locale (voir fiche en annexe).</p>
<p>Alignements d'arbres</p> 	<p>Les alignements d'arbres, repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, sont protégés.</p> <p>Les plantations d'alignement d'arbres repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservées, sauf lorsqu'il est démontré que l'état sanitaire ou mécanique des arbres présente un danger pour la sécurité des personnes et des biens ou un danger sanitaire pour les autres arbres, lorsque l'esthétique de la composition ne peut plus être assurée, ou lorsque la configuration du terrain nécessite la création d'un accès à cet emplacement.</p> <p>&gt; En cas d'arrachage d'un ou plusieurs arbres pour les raisons exposées précédemment, ceux-ci devront être remplacés. Une dérogation à l'obligation de replantation peut être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.</p> <p>En cas de remplacement, un arbre de force (circonférence du tronc à 1 m du sol) 18/20 minimum devra être planté par arbre abattu.</p> <p>Les arbres replantés devront être d'essence locale (voir fiche en annexe).</p>
<p><b>L151-23 : Surfacique</b></p>	
<p>Boisement, bosquet</p> 	<p>Les boisements et bosquets, repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, sont protégés.</p> <p>Les règles suivantes s'appliquent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un boisement ou un bosquet repéré au plan de zonage au titre de l'article L151-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Cette dernière peut être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à porter atteinte à ces éléments de manière irrémédiable. Les principaux critères de décision sont l'état sanitaire des arbres, la fonction précise du boisement ou du bosquet, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.</li> </ul> </li> <li>- En cas d'arrachage, un boisement ou un bosquet, doit être planté dans les mêmes proportions que celui détruit (superficie et nombre de sujets supérieur ou équivalent) avec des essences locales de qualité équivalente et une mixité de ces essences équivalente. <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Une dérogation à l'obligation de replantation à 100% de la superficie détruite peut être obtenue dès lors qu'une justification est apportée (gain écologique supérieur au bosquet ou boisement préexistant, création d'un accès d'intérêt majeur (desserte d'une parcelle enclavée, équipement public, ...), topographie accidentée).</li> </ul> </li> <li>- Dans le cas où un terrain est concerné par un boisement ou un bosquet figurant au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement, la modification du sol ou la construction sont autorisés à condition que ces actions ne portent pas atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de ce boisement ou bosquet. <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; En cas d'arrachage d'un ou plusieurs arbres pour les raisons exposées précédemment, ceux-ci devront être remplacés. Une dérogation à l'obligation de replantation peut être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.</li> </ul> </li> </ul> <p>En cas de remplacement, un minimum de 2 arbres de force (circonférence du tronc à 1 m du sol) 18/20 minimum devront être plantés par arbre abattu.</p> <p>Les arbres replantés devront être d'essence locale (voir fiche en annexe).</p>
<p>Ripisylve</p>	<p>Les ripisylves repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, sont protégés.</p> <p>Les règles suivantes s'appliquent :</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute nouvelle construction, installation ou tout nouvel aménagement est strictement interdit.</li> <li>- Pour les constructions, installations, aménagements existants, une évolution pourra être autorisée si elle ne porte pas atteinte à la ripisylve, et sous réserve que les autres règles d'urbanisme le permettent.</li> <li>- Les infrastructures et autres aménagements nécessaires à la valorisation du cours d'eau, à son réaménagement ou à des travaux visant une amélioration de la situation existante, notamment pour la gestion des risques, sont autorisés.</li> <li>- Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une ripisylve doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, sauf s'ils sont d'intérêt général ou d'utilité publique. L'autorisation peut être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à porter atteinte à ces éléments de manière irréversible. Les principaux critères de décision sont l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la ripisylve, la sécurité et la fonctionnalité des accès.</li> <li>- Tout arbre abattu ou dessouché doit être remplacé par la plantation d'un nouvel arbre, qui pourra être d'essence différente, mais devra être d'essence locale, adaptée aux bords de rivière et choisie afin d'assurer la mixité des essences sur le secteur considéré (voir fiche en annexe).</li> <li>- <i>&gt; Une dérogation à l'obligation de replantation à 100% du linéaire détruit peut être obtenue dès lors qu'une justification est apportée, par exemple le gain écologique supérieur à la ripisylve initiale, nécessité pour un réaménagement de cours d'eau, la création d'un accès d'intérêt majeur (desserte d'une parcelle enclavée, équipement public, ...), ou si l'intervention est d'intérêt général.</i></li> <li>- Dans le cas où un terrain est concerné par une ripisylve, l'aménagement, la modification du sol ou de la construction sont autorisés à condition que ces actions ne portent pas atteinte à l'intégrité écologique de cette ripisylve.</li> </ul> <p>Dans le cas où la zone identifiée graphiquement n'est pas plantée, elle devra l'être en priorité.</p>
<p>Espaces verts et jardins</p> 	<p>Ces secteurs non bâtis, cultivés ou plantés d'essences variées, constituent des espaces de respiration en cœur d'îlot ou dans le tissu urbain dense. Ils participent au maintien des continuités écologiques au sein des quartiers et au verdissement communal car ils sont perceptibles depuis l'espace public et les grandes voies de communication.</p> <p>Par conséquent, ces espaces sont soumis aux règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les parcelles concernées par cette inscription graphique au titre de l'article L151-23 doivent conserver leur aspect végétalisé prédominant.</li> <li>- Ces secteurs sont inconstructibles</li> </ul> <p>Toutes les installations qui porteraient atteinte à l'unité boisée, au développement de la végétation et à l'ambiance « naturelle » de l'ensemble sont interdites.</p>
<p>Zone Humide</p>	<p>Les zones humides identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégées. En outre, les utilisations et occupations du sol suivantes sont interdites :</p>



- Toutes constructions\* ou installations, autres que celles liées à la mise en valeur (touristique, pédagogique, écologique) ou à l'entretien du milieu. Restent toutefois autorisés les aménagements sans extension\* au sol des constructions existantes\*, dans la mesure où ces dernières ne viennent pas altérer les milieux présents (par des rejets d'eaux pluviales potentiellement polluées, un drainage des sols, ...)
- Les exhaussements\*, affouillements\*, dépôts ou extractions de matériaux quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie sauf pour les travaux visant l'amélioration écologique du milieu naturel et de sa fonctionnalité, par la création d'une zone humide, ou le maintien en l'état, la restauration, la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide existante ;
- Les remblais, quelle qu'en soit l'épaisseur, sauf dans le cas d'aménagement de mise en valeur du site, ou de restauration d'une zone humide, sous réserve de ne pas être situés dans un secteur inondable et de ne pas aggraver le risque d'inondation ;
- L'imperméabilisation des sols ou des rives, sauf ponctuellement pour permettre l'accessibilité des rives ;
- La destruction de zones humides sans autorisation, même celles ne faisant pas l'objet d'une identification sur le plan de zonage, est susceptible de poursuites et sanctions pénales (Art. L. 173-1.-I du code de l'environnement) assorties, le cas échéant, d'une injonction de remise en l'état initial des lieux et d'astreintes financières.

En cas de contestation d'une zone humide, il est demandé au pétitionnaire la démonstration de l'absence de zones humides, définies par l'article L211-1 du Code de l'environnement (présence d'une flore et/ou d'un horizon pédologique caractéristiques).

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

---

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

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

#### **Emplacements réservés**

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies\* (y compris chemins piétons, pistes cyclables...) et ouvrages publics d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés (pièce n°06 du présent PLU), donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves.

Les réserves inscrites au plan sont soumises aux dispositions des articles L152-2 du Code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L433-1 du Code de l'Urbanisme

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

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

### **8.2. PROJET URBAIN**

#### **Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)**

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles mises en application des articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme figurent au document graphique (pièce n°04 du présent PLU).

#### **Droit de préemption urbain**

Les périmètres concernés par un Droit de Préemption urbain sont délimités sur le plan correspondant en Annexe n°7-10 du présent PLU.

Le Droit de Préemption Urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

### **8.3. MAITRISE DE L'URBANISATION EN ZONE AGRICOLE**

#### **Bâtiments pouvant changer de destination**

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'Urbanisme.

L'accord du changement de destination de ces bâtiments sera soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction des permis de construire.

## **Secteurs de Taille et de Capacité limitées (STECAL)**

Les Secteurs de Taille et de Capacité Limitées, dans lesquels sont notamment autorisées les constructions, sont délimités au plan de zonage au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions réglementaires qui y sont attachées figurent dans le règlement de la zone N (secteurs Ngv et NL).

---

## **9. DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

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

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

### **Art. \*R.151-21. - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"**

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

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

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

Peuvent être autorisées, en zone A :

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

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

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

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;



## Dispositions générales

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

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

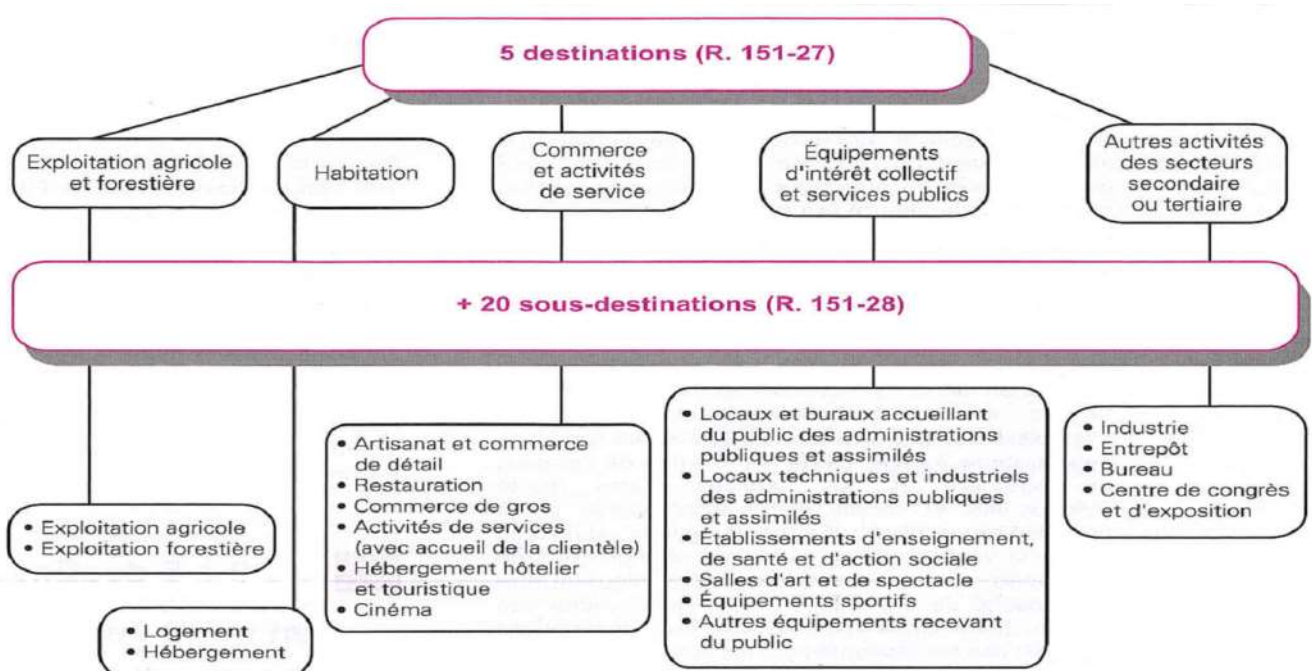
Peuvent être autorisées en zone N :

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

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

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

Les destinations officielles reconnues par le Code de l'urbanisme sont classées en 5 destinations et 20 sous destinations. (Articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme)



La destination de constructions « **exploitation agricole et forestière** » prévue au 1<sup>er</sup> de l'article R151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

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

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

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

## Dispositions générales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

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

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

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

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

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

## Dispositions générales

sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

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

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

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

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

A ces destinations précisément énumérées par le Code de l'Urbanisme, s'ajoutent d'autres destinations auxquelles le Code de l'Urbanisme fait référence dans le cadre de l'application de réglementations diverses, telles que :

- les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs, les caravanes,
- les parcs d'attraction\* ouverts au public,
- les aires de jeux et de sports accueillant du public
- les aires de stationnement ouvertes au public
- les piscines\*
- les dépôts de véhicules\*
- les carrières
- les affouillements et exhaussements de sols...

---

## 11. DEFINITIONS

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension et à l'application de ce règlement figurent au Titre 7 du présent Règlement.

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





## Titre 2

### Dispositions applicables à la zone urbaine dite "zone U"





## Zone urbaine directement constructible correspondant aux espaces urbanisés de la commune.

### La zone urbaine est concernée par :

- **les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°2, 3, 4 et 6.** La desserte et l'aménagement des secteurs repérés sur le document graphique doivent être compatibles avec les principes de composition et d'organisation définis dans « **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** » (pièce n°03 du PLU).
- **une servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement du PLU à « *Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».
 

Se reporter à l'article U1.3 du règlement de la présente zone.
- **plusieurs servitudes de mixité sociale valant emplacement réservé au titre de l'article L151-41-4° du Code de l'Urbanisme**, qui autorise le règlement du PLU à « *Délimiter des terrains sur lesquels sont institués, dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit* ».
 

Se reporter à l'article U1.3 du règlement de la présente zone.
- **une protection des rez-de-chaussée commerciaux, mise en place au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement du PLU à « *Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.* »
- **une protection des éléments bâtis à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement à « *Identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration* ».
- **une protection des éléments de paysage non bâtis à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement à :
  - *" identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation;*
  - *localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent";*
  - **des espaces boisés classés** au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- **une protection, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, des zones humides** identifiées en application de l'arrêté du 1er octobre précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'Environnement. Afin de garantir la préservation des zones humides, toute construction ou mouvement de sol y sont interdits.
- le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ;

### La zone U est en outre impactée par :

- **le risque inondation** : elle est soumise au règlement du **PPRNI du Garon**, approuvé par arrêté préfectoral du 11 juin 2015 (voir Annexe n°07-3 du PLU) ;
- **les dispositions pour la gestion des eaux pluviales issues du Schéma directeur de gestion des eaux pluviales du bassin versant du Garon**, et plus particulièrement les dispositions qui s'appliquent sur le "périmètre de l'ORU des Pérouses", le "secteur de la Gare" et la Zone I (se reporter aux paragraphes 6.1 et 6.2 des Dispositions générales du présent Règlement et à l'Annexe n°07-1 du PLU) ;
- **des aléas coulées de boue de niveau faible et glissements de terrain de niveau faible à fort**, qui peuvent générer l'inconstructibilité de certains terrains (se reporter au Plan de zonage - pièce n°04-3 du PLU; aux Dispositions Générales du présent Règlement (paragraphe n°04-4); et à l'Annexe n°07-6 du PLU)
- **le risque lié au transport de matières dangereuses (canalisations de gaz)**, qui génère des dispositions relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des infrastructures concernées (voir les dispositions générales du présent Règlement et l'Annexe n°07-2 du PLU) ;

- **les nuisances sonores relatives aux infrastructures de transport terrestre** (voir Annexe n°07-7),
- **plusieurs servitudes d'utilité publique** (voir Annexe n°07-2) générant des dispositions particulières s'imposant au PLU :
  - **une servitude (AC2)** correspondant au Périmètre Délimité des Abords (PDA) du Vieux Pont et, marginalement, au Plan de Protection Modifié (PPM) de la Maison de la Jamayère, approuvé en juin 2009 ;
  - **une servitude (AS1)** relative aux périmètres de protection immédiat, rapproché et éloigné des puits de captage des Ronzières et des Félines ;
  - **une servitude (T1) liée à l'emprise de la voie de chemin de fer.**

L'édification des murs de clôture est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 18 octobre 2007.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 18 octobre 2007.

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 14 juin 2023.

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



## Article U1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### L'esprit de la règle

Accompagner, favoriser, organiser la mixité fonctionnelle et sociale, en lien avec les objectifs de développement tels que les a spatialisé le PADD, qui vise notamment à assumer le rôle central de Brignais à l'échelle de l'Ouest lyonnais et à conforter le centre-ville.

Cette zone répond aux objectifs suivants du PADD :

#### **Orientation 1.1 : Viser une dynamique de croissance démographique raisonnable respectant les équilibres de la ville**

Maitriser la dynamique de construction autour de 115 logements/an sur les 10 prochaines années

Conserver la maîtrise de la croissance démographique et limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles en s'appuyant sur les possibilités de renouvellement urbain

#### **Orientation 1.2 : Consolider une économie diversifiée**

Répondre à une demande de foncier économique élevée sur la vallée du Garon

Favoriser le développement de l'offre de loisirs au services de l'attractivité résidentielle et touristique

#### **Orientation 2.2 : Produire une offre de logements diversifiée, pour favoriser les parcours résidentiels et maintenir la mixité sociale et générationnelle de la ville**

#### **Orientation 2.3 : Améliorer l'espace urbain pour le rendre plus attractif et vivant**

Soutenir les activités commerciales et tertiaires en les regroupant dans les secteurs stratégiques

Poursuivre le renforcement et la réorganisation de l'offre d'équipements publics en réponse aux besoins liés à l'évolution démographique

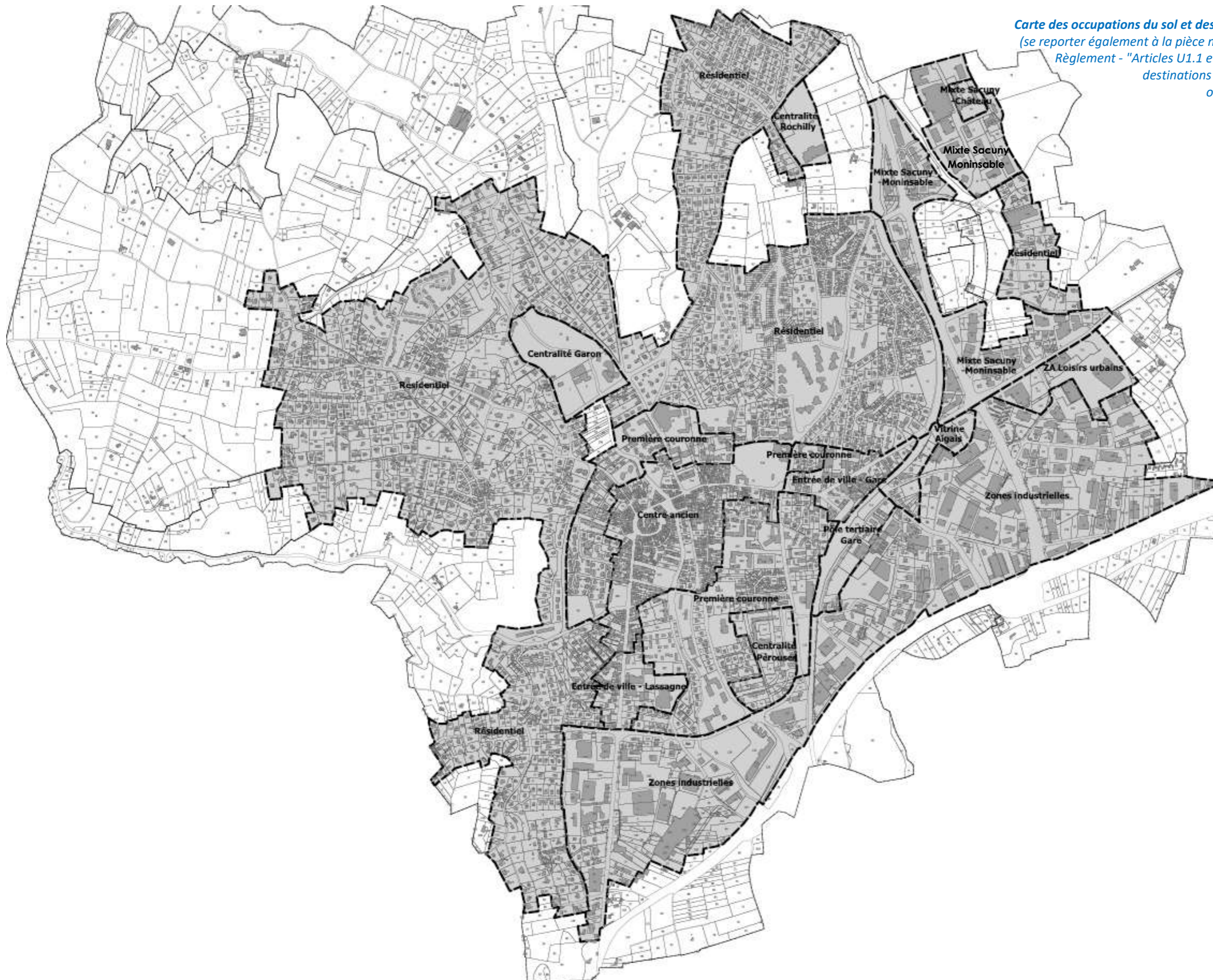
### L'application de la règle

Les articles U1.1 et U1.2 sont liés à la carte de mixité fonctionnelle ci-après (se reporter également à la pièce n°05-1 en Annexe du présent Règlement - Articles U1.1 et U1.2 - Carte de mixité fonctionnelle), qui identifie, sur l'ensemble de la zone U, un total de 14 secteurs à vocation différente, dont :

- 6 secteurs ayant vocation à accueillir une mixité d'activités et de fonctions, rattachés à un centre-ville "élargi" dont la commune souhaite renforcer le dynamisme ;
- 6 secteurs à vocation majoritairement économique, dont la commune souhaite améliorer la qualité et la lisibilité pour soutenir leur attractivité ;
- 1 secteur d'habitat périphérique, dont la commune souhaite préserver les caractéristiques de zone urbaine résidentielle "apaisée", dont il convient de maitriser la densification et le développement d'activités autres ;
- 1 secteur dit d'"habitat non sédentaire" correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage;

**A chacun de ces secteurs correspondent des règles spécifiques concernant les destinations des constructions, occupations et utilisations du sol interdites ou les destinations des constructions, occupations et utilisations du sol admises sous conditions.**

*Carte des occupations du sol et destinations des constructions  
(se reporter également à la pièce n°05-1 en annexe du présent  
Règlement - "Articles U1.1 et 1.2 - Occupations du sol et  
destinations des constructions interdites  
ou admises sous conditions")*



Articles U1.1 - U1.2 - Destinations des constructions et usages du sol interdites ou admises sous conditions

A condition d'être situés en dehors des secteurs de zone humide repérée sur le Document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et des périmètres de servitude de projet mis au place au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme et sous réserve de prendre en compte les dispositions du PPRI du Garon, de l'aléa Mouvements de terrains ainsi que les dispositions relatives à la présence des canalisations de transport de gaz :

<b>V</b> : Autorisé sans condition ; <b>C</b> : Autorisé sous conditions ci-dessous ; <b>X</b> : Interdit, sauf dans les conditions définies à la page suivante ci-après	QUARTIERS MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT							ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES					
	Centre-ville			Centralités Quartiers			Quartiers périphériques						
	Centre ancien	Entrées de ville	Première couronne	Rochilly	Pérouses	Garon	Résidentiel	Zones industrielles	Pôle tertiaire Gare	Vitrine Aigais	Mixte Sacuny Château	Mixte Sacuny-Moninsable	Loisirs urbains
<b>HABITAT</b>													
Logement	V	V	V	V	V	V	V	X	X	X	X	X	X
Hébergement	V	V	V	V	V	V	V	X	X	X	X	X	X
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>													
Artisanat et commerce de détail	C2	C4	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Restauration	V	C5	C5	V	X	X	X	X	C5	C5	V	X	C5
Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C2	X	X	C2
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C3	C2	C6	C7	C8	C7	C7	C10	C6	C10	C11	C10	C11
Hébergement hôtelier et touristique	V	V	V	V	V	V	V	X	V	V	V	X	V
Cinéma	V	V	V	V	V	X	X	X	X	X	V	X	V
<b>EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>													
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V	C1	V	C1	C1	X	V	V	V	V	V
Locaux, ouvrages et installations techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires*	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	V	C1	V	V	V	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	V	V	V	X	X	V	V	V	V	V
Salles d'art et de spectacles	V	V	V	V	V	V	X	X	V	V	V	X	V
Équipements sportifs	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	X	C1	X	V	X	C1
Autres équipements recevant du public	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>													
Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>													
Industrie	X	X	X	X	X	X	X	V	X	V	V	V	X
Entrepôt	X	X	X	X	X	X	X	V	X	V	X	X	X
Bureau	V	V	V	C7	V	C7	C7	X	V	V	V	V	X
Centre de congrès et d'exposition	V	V	V	V	V	V	X	C1	V	V	V	V	V
<b>AUTRES DESTINATIONS ET USAGES DU SOL</b>													
Affouillements et exhaussements de sol	C12	C12	C12	C12	C12	C12	C12	C12	C12	C12	C12	C12	C12
Aires de stationnement ouvertes au public	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Parcs d'attractions ouverts au public	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs*, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Garages collectifs de caravanes	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Dépôts de véhicules	X	X	X	X	X	X	X	C1	X	C1	X	X	X
Carrières	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Piscines	C14	C14	C14	C14	C14	C14	C14	X	X	X	X	X	X

**X : Destination des constructions et usages des sols interdits, sauf s'ils correspondent à l'un des cas suivants :**

- **lorsque les constructions constituent un usage accessoire à la destination ou à l'usage principal existants ou autorisés sur le même tènement.**

Par usage "accessoire", on entend les activités indissociables ou nécessaires à la destination ou à l'usage principal de la construction.

C'est notamment le cas de constructions nécessaires à la bonne exécution d'un service public ou d'une activité spécifique.

A titre d'exemple :

- *le logement des pompiers est nécessaire au fonctionnement de la caserne, il relève donc accessoirement de la sous-destination "locaux, ouvrages et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilées"* ;
- *les bureaux du personnel administratif travaillant dans un établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale, ou au service d'une activité industrielle, sont indissociables et nécessaires à la gestion desdits établissements publics ou économiques. Ils relèvent donc accessoirement de la sous-destination "établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale" ou de la sous-destination "industrie".*

- **OU lorsque le projet consiste en :**

- **Une reconstruction à l'identique suite à un sinistre** d'une construction existante dédiée à cet usage à la date d'approbation du PLU ;
- **une réfection ou une adaptation sans changement de destination** d'une construction existante dédiée à cet usage à la date d'approbation du PLU ;
- **une extension des surfaces de plancher dédiées à cette destination** (par aménagement de surface de plancher existante ou extension) existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite, de 20 % de la surface de plancher de l'activité existante, et de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale dédiée à la destination concernée après projet (400 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale pour les commerces de gros).

**C : Occupations et usages des sols autorisés sous réserve des conditions suivantes :**

**C1** : sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

**C2** : dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**C3** : dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et si elles s'implantent en dehors des rez-de-chaussée identifiés au plan de zonage au titre de l'article R151-37 du Code de l'Urbanisme.

**C4** : dans la limite de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**C5** : Sont autorisées :

- les constructions neuves sous réserve d'être à minima situées en rez-de-chaussée d'une construction dédiée à une autre occupation autorisée dans la zone, et de ne pas excéder 25 % de la surface de plancher\* totale de la construction ;
- la réfection et l'adaptation sans changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la de 25 % de la surface -de plancher existante dédiée à cette destination.

**C6** : dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* et sous réserve de s'implanter en rez-de-chaussée et de ne pas excéder 25% de la surface de plancher\* totale de la construction.

**C7** : sous réserve qu'elles soient liées à une construction à usage d'habitation, et dans la limite de 25 % de la surface de plancher\* totale de la construction.

**C8** : dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

**C10** : sous réserve qu'elles soient accessoires à une autre activité des secteurs secondaire et tertiaire autorisée sur le tènement et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* représentant un maximum de 25 % de la surface de plancher\* dédiée à l'activité principale.

**C11** : sous réserve que la surface de plancher totale dédiée à cette destination soit comprise entre 250 m<sup>2</sup> et 1200 m<sup>2</sup>, avec un minimum de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher par cellule.

**C12** : s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée dans la zone.

**C14** : (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une habitation existante à la date d'approbation du PLU.

**Au sein des périmètres de servitudes de projet mis au place au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme, les nouvelles constructions supérieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à l'exception des locaux, ouvrages et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés\* sont interdites pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation du PLU.**

Demeurent toutefois autorisés durant cette période :

- Les **affouillements et exhaussements de sol** nécessaires à une construction ou installation autorisée dans la zone
- **Les travaux sur construction existante à la date d'approbation du PLU suivants :**
  - **la réfection\* et l'adaptation\*** sans changement de destination des constructions à usage agricole existantes dans la limite de la surface de plancher\* existante à la date d'approbation du PLU ;
  - **l'extension\*** des constructions existantes, dans la limite d'une extension par tènement et de 20 % de l'emprise au sol\* existante ;

## U1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

- **Mixité fonctionnelle :**

Le changement de destination ou sous-destination des rez-de-chaussée donnant sur rue et repérés au Document graphique (pièce n°4 du PLU) au titre de l'article R151-37 du Code de l'Urbanisme ne pourra s'effectuer qu'au profit d'une ou plusieurs des sous-destinations suivantes :

- artisanat et commerce de détail ;
- restauration ;
- hébergement hôtelier et touristique
- cinéma
- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- salles d'art et de spectacles.

- **Mixité sociale :**

*(voir la carte de mixité sociale en annexe du présent Règlement - Pièce n°05-2)*

Cet article est lié à la carte de Mixité sociale ci-après (se reporter également à la pièce n°05-2 en Annexe du présent Règlement - Articles U1.3 - Carte de mixité sociale), qui identifie, sur l'ensemble de la zone U, un total de 4 régimes différents pour l'obligation de construction de logements sociaux :

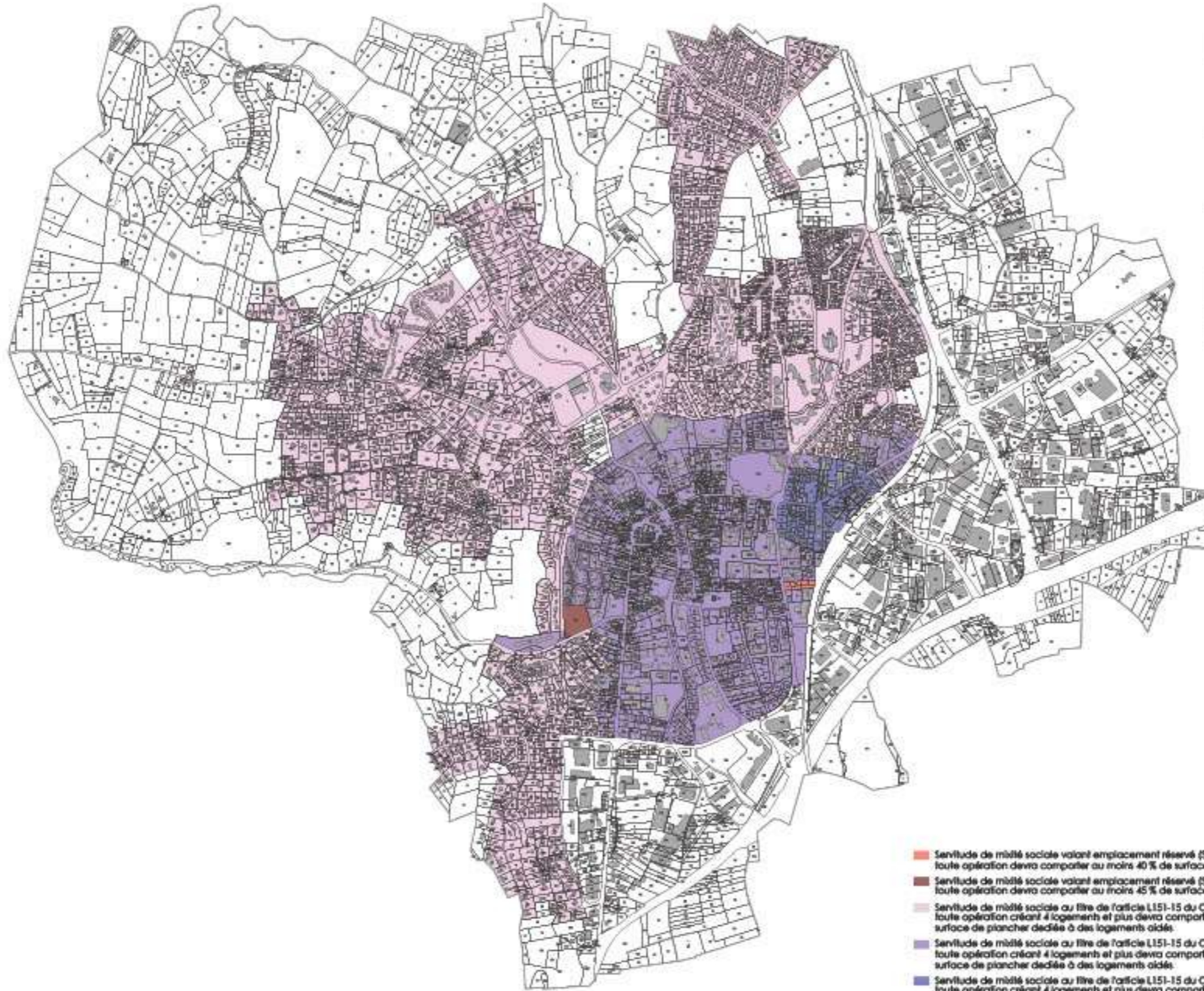
**a)** Les parcelles repérées au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme, font l'objet d'une servitude de mixité sociale valant emplacement réservé qui impose la réalisation d'un programme de logements, dont au moins :

- 45 % de la surface totale de plancher seront dédiés à des logements sociaux au sein du secteur S1
- 40 % de la surface totale de plancher seront dédiés à des logements sociaux au sein du secteur S2

*(se reporter à la carte de Mixité sociale page suivante ou en Annexe du présent Règlement - Pièce n°05-2 du PLU);*

**b)** En dehors des parcelles identifiées au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme, les zones urbaines ayant vocation à accueillir de l'habitat sont soumises à une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme : en cas de réalisation de logements, et pour toute opération créant 4 logements et plus, au moins 20 % de la surface de plancher totale de l'opération seront dédiés à des logements sociaux. Cette part est augmentée à 35 % sur le centre-ville élargi et 40 % sur le quartier Gare *(se reporter à la carte de Mixité sociale page suivante ou en Annexe du présent Règlement - Pièce n°05-2 du PLU).*

Les opérations mixtes (habitat privé et social) comprenant plus de 3 logements sociaux devront être compatibles avec les objectifs qualitatifs de production de logements sociaux (PLAI, PLUS, PLS, BRS,...) fixés par le Plan Local de l'Habitat en vigueur.



- Servitude de mixité sociale valant emplacement réservé (S2) au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'urbanisme : toute opération devra comporter au moins 40 % de surface de plancher dédiée à des logements aidés
- Servitude de mixité sociale valant emplacement réservé (S1) au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'urbanisme : toute opération devra comporter au moins 45 % de surface de plancher dédiée à des logements aidés
- Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme : toute opération créant 4 logements et plus devra comporter au moins 20 % de la surface de plancher dédiée à des logements aidés
- Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme : toute opération créant 4 logements et plus devra comporter au moins 25 % de la surface de plancher dédiée à des logements aidés
- Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme : toute opération créant 4 logements et plus devra comporter au moins 40 % de la surface de plancher dédiée à des logements aidés

## Art. U2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### L'esprit de la règle

Organiser un développement qualitatif de la ville, respectueux des patrimoines bâti, urbain, paysager et naturel, favorable à la modération de la consommation d'espaces, aux économies d'énergies, à la réduction de l'imperméabilisation des sols et des îlots de chaleur, à la modération des déplacements motorisés, à la qualité de vie dans la ville et dans le logement.

Cette zone répond aux objectifs suivants du PADD :

#### **Orientation 1.1 : Viser une dynamique de croissance démographique raisonnable respectant les équilibres de la ville**

**Maitriser la dynamique de construction autour de 115 logements/an sur les 10 prochaines années**

**Conserver la maîtrise de la croissance démographique et limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles en s'appuyant sur les possibilités de renouvellement urbain**

- Encourager le renouvellement urbain et la revalorisation de certains secteurs stratégiques en coeur de ville
- Organiser une urbanisation des disponibilités foncières du centre-ville favorable au maintien d'un cadre de vie agréable
- Maitriser la densification des secteurs pavillonnaires périphériques en rationalisant les possibilités de division de foncier bâti

#### **Orientation 2.2 : Produire une offre de logements diversifiée, pour favoriser les parcours résidentiels et maintenir la mixité sociale et générationnelle de la ville**

#### **Orientation 2.3 : Améliorer l'espace urbain pour le rendre plus attractif et vivant**

**Renforcer le maillage d'espaces publics et de cheminements modes doux pour réduire les nuisances automobiles en centre-ville**

**Favoriser l'usage et le développement des transports en commun**

#### **Orientation 3.1 : Protéger le patrimoine naturel et renforcer la présence de la nature en ville pour améliorer le fonctionnement écologique du territoire et la qualité de vie**

**Réduire l'impact du développement urbain sur le cycle naturel de l'eau et ses milieux**

#### **Orientation 3.2 Mettre en valeur le patrimoine paysager et bâti pour préserver l'âme et l'identité de la ville**

**Protéger et mettre en valeur le patrimoine urbain et bâti, héritage de l'histoire**

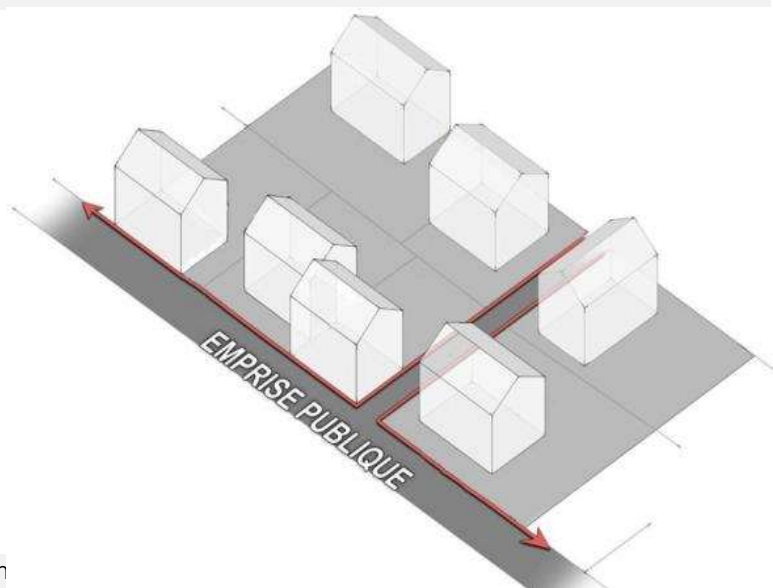
**Intégrer le patrimoine végétal pour une ville plus verte**



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

#### L'application et l'esprit de la règle

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



Dans le cas d'un retrait par rapport aux voies et en saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation..

Les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à l'aune de la carte des implantations des constructions ci-après (se reporter également à la pièce n°05-3 en Annexe du présent Règlement - Article U2.1 - Carte des implantations des constructions), qui identifie, sur l'ensemble de la zone U, un total de 6 zones aux règles d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques communes, dont :

- = **ZONE ROUGE :**  
la zone de centre-ville ancien, où les constructions s'implantent à l'alignement des voies et espaces publics, laissant parfois des coeurs d'îlots non bâtis
- = **ZONE ORANGE:**  
le quartier des Pérouses, et le quartier de la Compassion, qui disposent de leur propre composition urbaine, avec des implantations diverses, à l'alignement ou avec un retrait.
- = **ZONE JAUNE:**  
la zone de centre-ville élargi (première couronne et entrées de ville, quartier Gare), ainsi que les zones résidentielles pavillonnaires périphériques denses (Saignes). En pleine mutation des formes bâties, avec une certaine recherche de densité, ces quartiers ont vocation à étoffer le centre-ville ancien, à s'inscrire dans son prolongement et sa continuité, en venant redessiner les fronts de rue. L'implantation à l'alignement, ou avec des retraits modérés et ponctuels, y est organisée.
- = **ZONES BLEUE ET VIOLETTE :**  
 les zones d'habitat résidentiel périphérique (lotissements pavillonnaires) dont la densification doit être maîtrisée pour préserver une transition en direction des espaces naturels et agricoles, et limiter les déplacements motorisés et l'impact sur des réseaux de moindre capacité : le retrait par rapport à l'alignement est obligatoire, de façon à réduire la perception du bâti dans l'espace urbain, et à modérer la constructibilité de certaines parcelles.
- = **ZONE VERTE :**  
les zones résidentielles du centre-ville élargi et les zones d'activités, dont les volumétries et caractéristiques bâties nécessitent d'être tenues en retrait de l'espace public pour modérer leur impact dans leur environnement urbain, sont soumises à un retrait obligatoire des constructions par rapport à l'alignement.

## La règle

- **Au sein des ZONES ROUGE et JAUNE :**

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques s'apprécie au regard des bandes de constructibilité\*.

**\*Les bandes de constructibilité :**

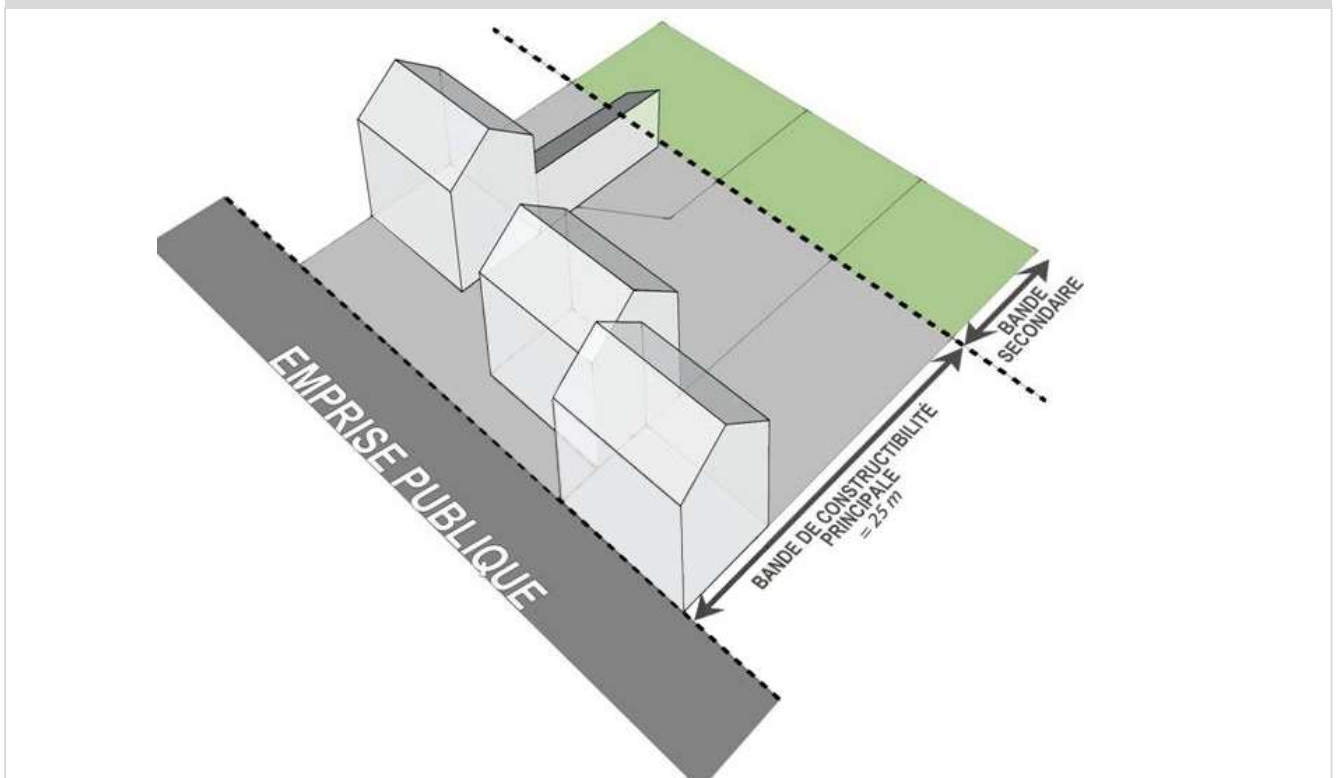
Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement\*.

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

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

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

*Le principe des bandes de constructibilité, applicable dans les zones ROUGE et JAUNE*

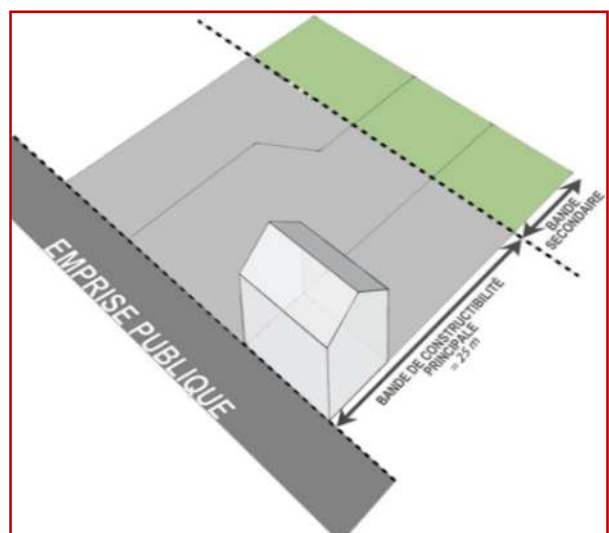


Dans la bande de constructibilité secondaire, l'implantation des constructions par rapport aux voies n'est pas réglementée. Les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation.

Le long des voies et emprises publiques et dans la bande de constructibilité principale :

- **en zone ROUGE**, le long des linéaires « Alignement obligatoire sur voie » identifiés au règlement graphique, les façades donnant sur rue des constructions neuves **s'implanteront à l'alignement\* actuel ou futur ou en continuité des bâtiments existants sur fond voisin (implantés en limite séparative) sur au moins deux tiers de leur longueur.**
- Dans le reste de la zone ROUGE, les constructions pourront aussi s'implanter en respectant un recul d'au moins 2 mètres.

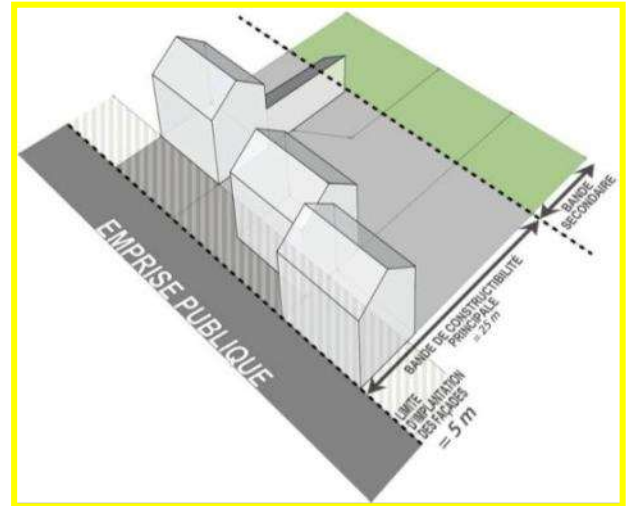
Les **annexes** pourront quant à elles s'implanter soit à l'alignement actuel ou futur, soit avec un retrait minimal de 2 mètres.



→ **en zone JAUNE**, sous réserve de ne pas se situer dans l'emprise de la zone non aedificandi mise en place en bordure de la route d'Irigny, les façades des constructions **s'implanteront dans une bande de 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.**

Lorsqu'elles sont concernées par l'emprise de la zone non aedificandi mise en place route d'Irigny, les façades des constructions donnant sur voie s'implanteront **dans une bande de 2,50 à 5 mètres** comptés à partir de l'alignement actuel.

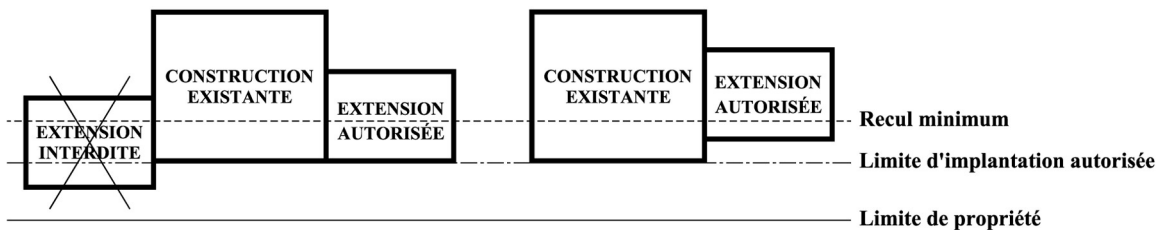
Les **annexes** pourront quant à elles s'implanter soit à l'alignement actuel ou futur, soit avec un retrait minimal de 2 mètres.



Les **piscines** s'implanteront avec un retrait minimum de **2 mètres**. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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



• **Au sein de la zone ORANGE :**

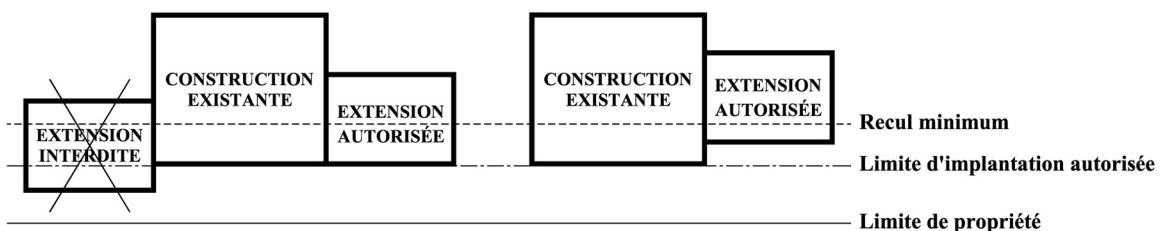
Le long des voies et emprises publiques, les façades des constructions **s'implanteront à l'alignement\* actuel ou futur** sur au moins deux tiers de leur longueur, ou avec un retrait minimal de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

Les **annexes** pourront quant à elles s'implanter soit à l'alignement actuel ou futur, soit avec un retrait minimal de 2 mètres.

Les **piscines** s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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



• **Au sein des zones VERTE, BLEUE et VIOLETTE :**

Le long des voies et emprises publiques, et sous réserve de ne pas se situer dans l'emprise des zones non aedificandi mises en place en zone VERTE autour du chemin de la plaine d'Elite, les constructions **s'implanteront avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.**

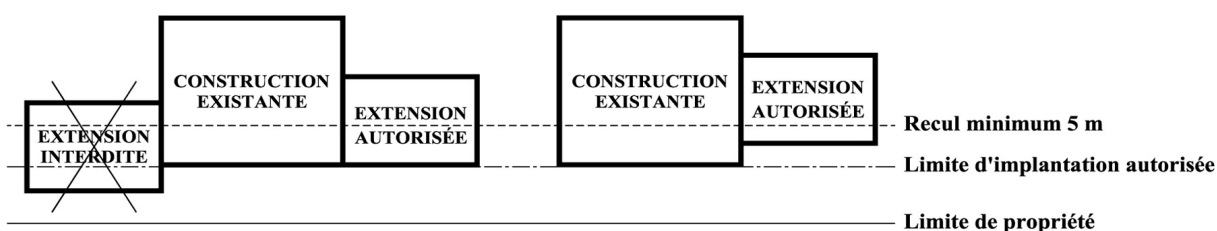
Ce retrait minimal est **porté à 10 m** pour les façades implantées dans la zone d'entrées de ville matérialisée **le long de la rue du Général de Gaulle et de la route de Lyon.** Cette zone de retrait en entrées de ville devra faire l'objet d'une végétalisation soignée en accompagnement des constructions.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées à l'alignement pourront s'implanter dans **une bande de 0 à 5 m par rapport à l'alignement.**

Les **annexes** et **piscines** s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres (comptés à partir du bord du bassin).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

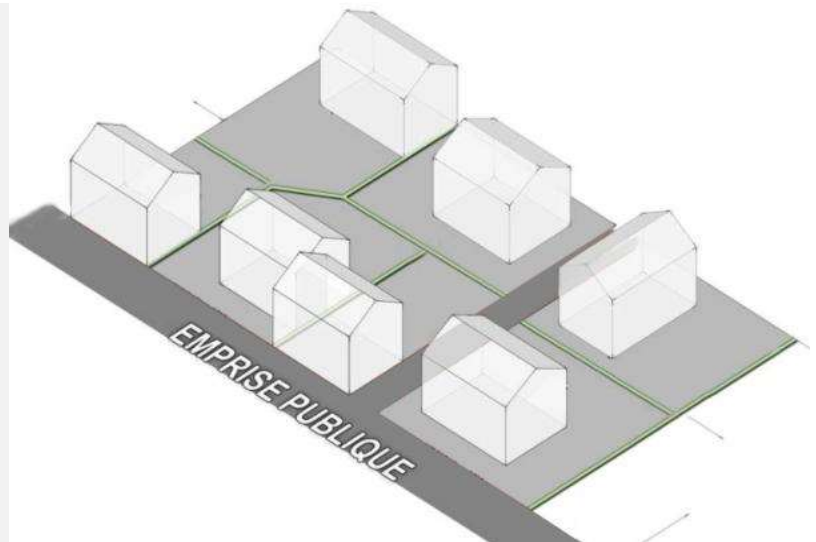
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
- aux extensions\* de constructions implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction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



## ➤ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### L'application et l'esprit de la règle

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



Les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent à l'aune de la carte des implantations des constructions ci-après (se reporter également à la pièce n°05-3 en Annexe du présent Règlement - Article U2.1 - Carte des implantations des constructions), qui identifie, sur l'ensemble de la zone U, un total de 6 secteurs aux règles d'implantations par rapport aux séparatives communes, dont :

- = **ZONE ROUGE :**  
la zone de centre-ville ancien, où les constructions s'implantent en ordre continu ou semi-continu le long des voies et espaces publics, créant un "effet rue" accentuant la perception de la centralité.
- = **ZONE ORANGE :**  
les quartiers d'habitat social des années 1660-1970, aux caractéristiques urbaines propres, avec des implantations en retraits des limites. Dans le cadre de leur renouvellement, l'implantation en limite est possible, sous réserve du respect de contraintes de hauteur.
- = **ZONE JAUNE :**  
la zone de centre-ville élargi (première couronne et entrées de ville, quartier Gare), ainsi que les zones résidentielles pavillonnaires périphériques denses (Saignes). En pleine mutation des formes bâties, avec une certaine recherche de densité, ces quartiers ont vocation à étoffer le centre-ville ancien, à s'inscrire dans son prolongement et sa continuité, en venant redessiner les fronts de rue, tout en évitant les "effets de muraille" le long des voies, et en laissant des espaces de respiration, pour une densité agréable à vivre. L'implantation en ordre semi-continu est admise.
- = **ZONES BLEUE ET VIOLETTE :**  
les zones d'habitat résidentiel périphérique (lotissements pavillonnaires), dont la densification doit être maîtrisée pour préserver une transition en direction des espaces naturels et agricoles, et limiter les déplacements motorisés et l'impact sur des réseaux de moindre capacité : le retrait par rapport aux limites séparatives est obligatoire, de façon à réduire la perception du bâti dans l'espace urbain, et à modérer la constructibilité de certaines parcelles.  
En zone VIOLETTE, située en franges de l'espace agricole et naturel, l'enjeu de maîtrise de l'impact de l'urbanisation et de la densification dans le paysage est plus important : les retraits exigés sont ainsi ré-haussés.
- = **ZONE VERTE :**  
zones résidentielles du centre-ville élargi et zones d'activités à dominante industrielle, où l'implantation en ordre discontinu est souhaitée afin de maîtriser la densification des tissus urbains et d'en limiter l'impact dans le paysage : un retrait systématique par rapport aux limites séparatives est ainsi exigé, pour limiter les nuisances de voisinage réciproques. Ce retrait est toutefois abaissé par rapport aux zones bleu clair et violette, plus périphériques.

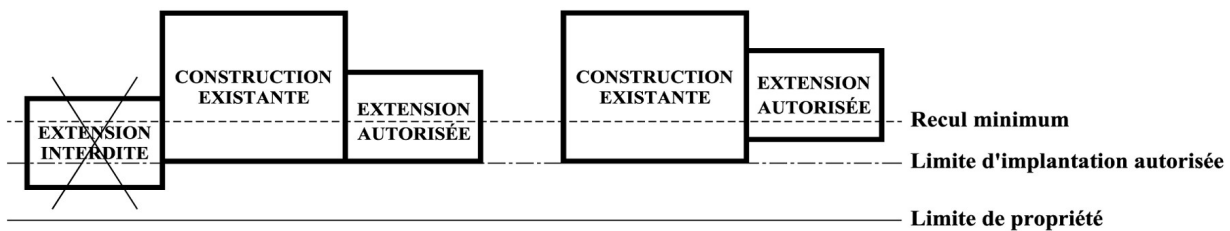
## La règle

### • AU SEIN DE TOUTES LES ZONES :

Une dérogation aux règles ci-dessous pourra être accordée si une implantation différente permet de préserver un élément végétal remarquable, même non-identifié sur le règlement graphique.

Les critères d'un élément végétal remarquable peuvent être ses caractéristiques physiques exceptionnels (âge, dimension, forme,...) ou le rôle qu'il joue dans le paysage.

Les extensions des constructions implantées différemment de la règle générale pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension.



### • AU SEIN DES ZONES ROUGE et JAUNE:

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'apprécie au regard des bandes de constructibilité\*.

#### \*Les bandes de constructibilité :

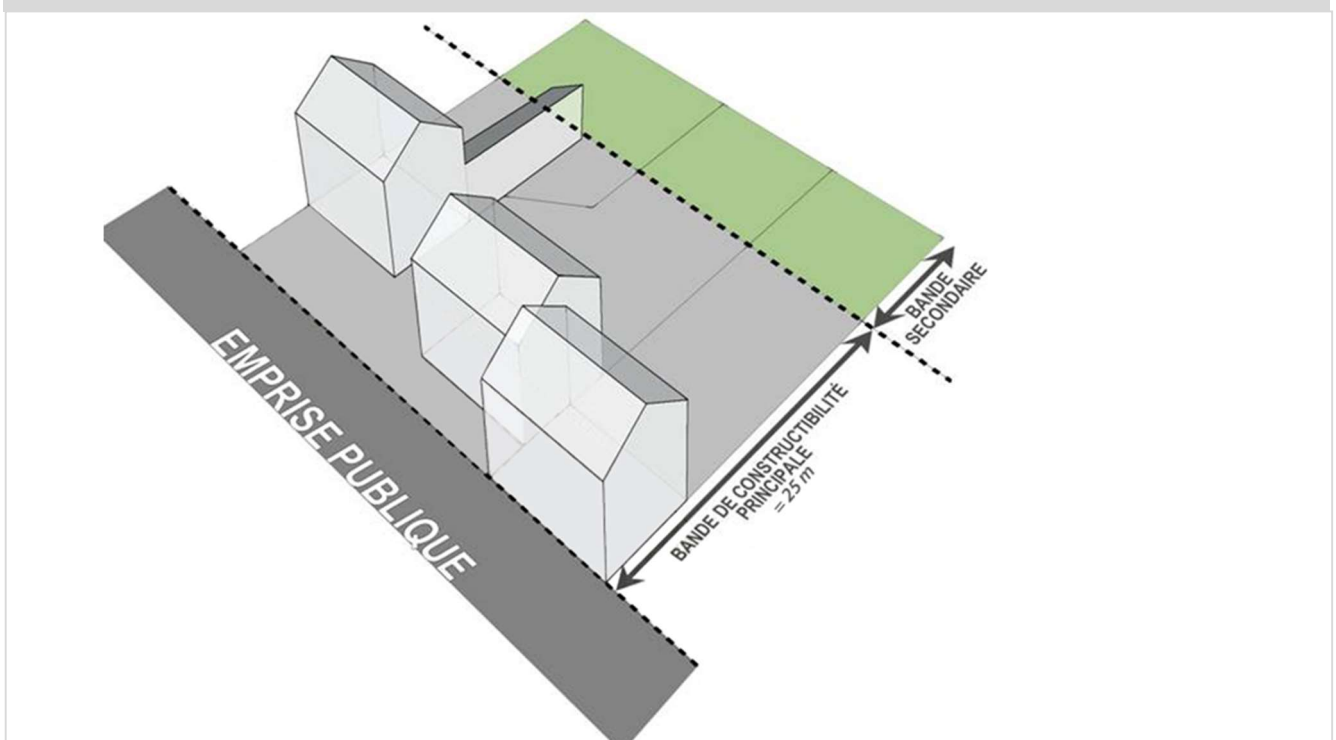
Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement\*.

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

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

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

Le principe des bandes de constructibilité, applicable dans les zones ROUGE, JAUNE et VERTE



### Le long des voies et emprises publiques et dans la bande de constructibilité principale :

#### → en zone ROUGE :

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

**Dans le cas d'un retrait,** les constructions s'implanteront avec un retrait au moins égal à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut ( $d=h/2$ ), sans pouvoir être inférieur à **3 m**.

→ **en zone JAUNE:**

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

**Dans le cas d'un retrait**, les constructions s'implanteront avec un retrait au moins égal à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut ( $d=h/2$ ), sans pouvoir être inférieur à **4 m**.

Les **piscines** s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

**Dans la bande de constructibilité secondaire**

→ **Les constructions s'implanteront sur une limite séparative au plus (ordre semi-continu ou discontinu)**.

La partie de construction située dans une bande de 0 à 4 mètres par rapport à la limite séparative ne doit pas toutefois pas excéder 3,50 mètres de hauteur.

Les constructions d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres sont autorisées en limite de propriété à condition qu'il existe déjà une construction édifée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.

→ **Dans le cas d'un retrait**, les constructions s'implanteront avec un retrait au moins égal à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut ( $d=h/2$ ), sans pouvoir être inférieur à **3 m en zone ROUGE** et à **4 m en zone JAUNE**.

Les **piscines** s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

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

- En zone jaune : en cas de configuration particulière du terrain d'assiette telle que sa position à l'intersection de plusieurs voies ou en limite avec la voie ferrée.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,

• **Au sein de la zone VERTE :**

Les constructions s'implanteront avec **un retrait minimal de 3 m** par rapport aux limites séparatives.

• **Au sein de la zone BLEUE :**

Les constructions s'implanteront avec **un retrait minimal de 4 m** par rapport aux limites séparatives.

• **Au sein des zones VIOLETTE et ORANGE :**

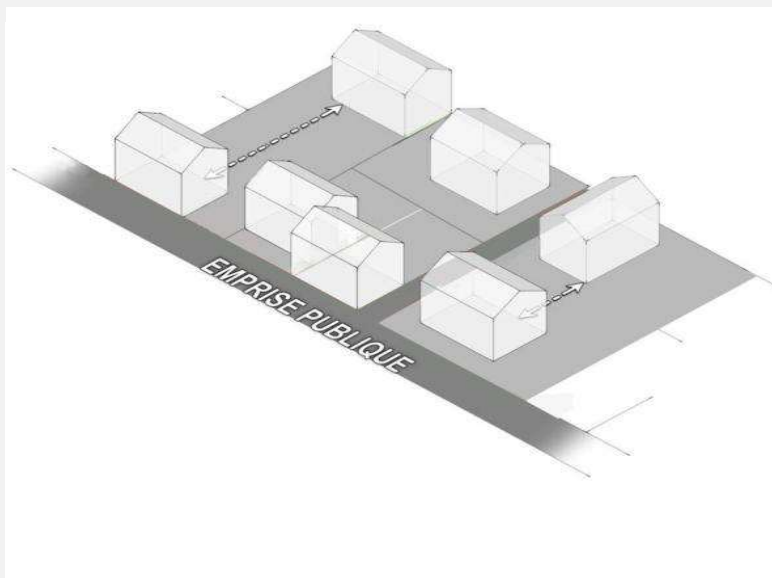
Les constructions s'implanteront avec **un retrait minimal de 5 m** par rapport aux limites séparatives.

Au sein de la **zone ORANGE**, la partie de construction située dans une bande de 0 à 4 mètres par rapport à la limite séparative ne doit pas toutefois pas excéder 3,50 mètres de hauteur.

## ➤ Implantation des constructions sur un même tènement

### L'application et l'esprit de la règle

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement.



Les dispositions relatives à l'implantation des constructions sur un même tènement s'appliquent à l'aune de la carte des implantations des constructions ci-après (se reporter également à la pièce n°05-3 en Annexe du présent Règlement - Article U2.1 - Carte des implantations des constructions), qui, parmi les 6 zones identifiées, impose une distance minimale entre deux constructions édifiées sur un même tènement au sein des zones BLEU CLAIR ET BLEU FONCE.

Il s'agit, dans ces zones périphériques d'habitat pavillonnaire, de maîtriser la densification pour préserver une transition en direction des espaces naturels et agricoles, limiter l'imperméabilisation des sols et limiter les déplacements motorisés et l'impact sur des réseaux de moindre capacité.

Les constructions d'un même tènement devront respecter une distance minimale les unes vis-à-vis des autres, de façon à prévenir les éventuelles divisions et recompositions parcellaires d'une trop grande promiscuité entre voisinage.

Il s'agit aussi de réduire la perception du bâti dans l'espace urbain, et à modérer la constructibilité de certaines parcelles.

### La règle

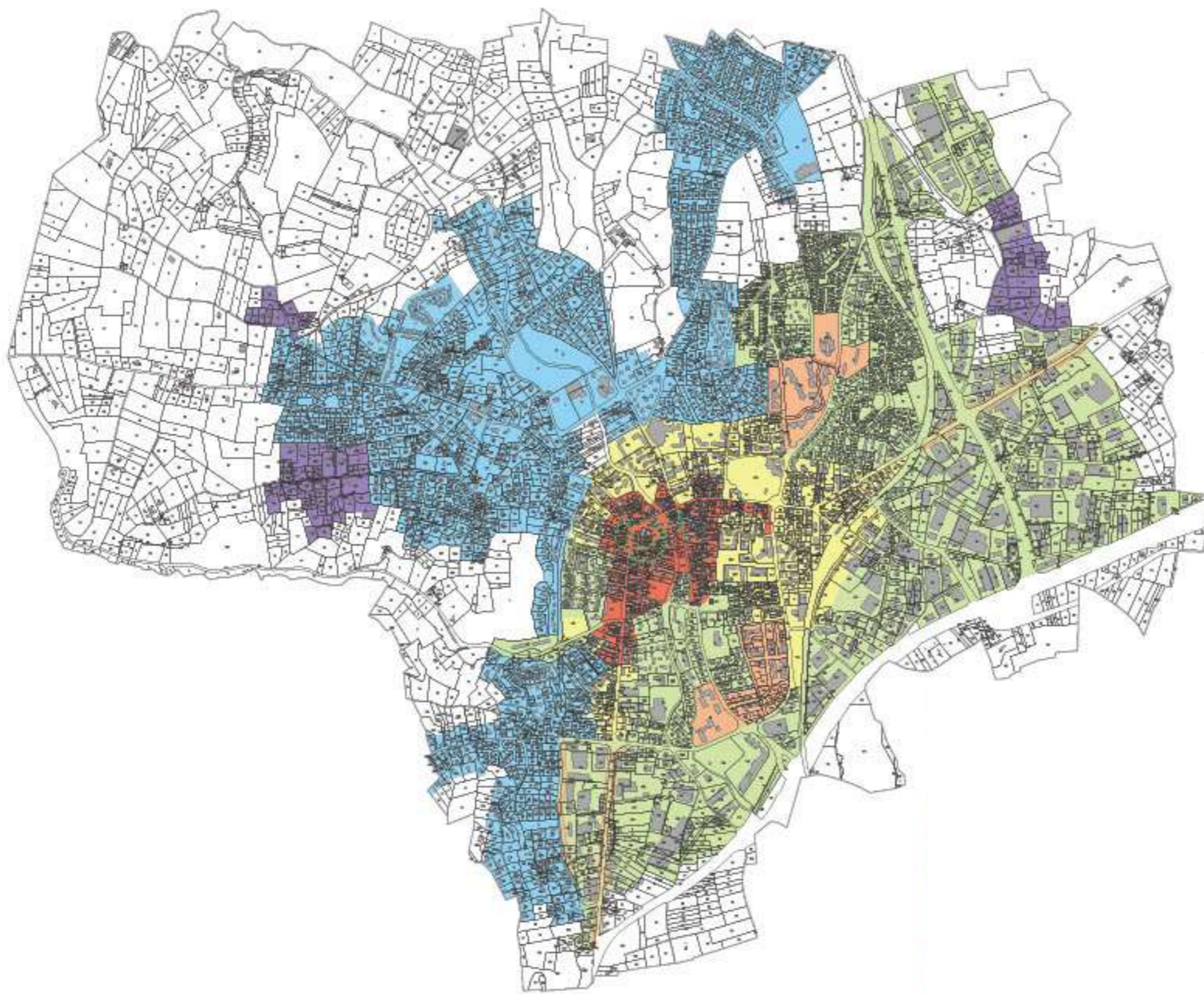
**Au sein des zones BLEUE ET VIOLETTE, les constructions d'un même tènement devront s'implanter à une distance minimale de 4 mètres** les unes par rapport aux autres.

Cette distance est mesurée en tout point des constructions, au nu extérieur des façades.

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

- aux piscines,
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
- aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale sans aggravation de la règle générale.





IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS				
ZONE CARTE	Bandes de constructibilité	PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (façades sur rue)	PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT
TOUTES ZONES		<ul style="list-style-type: none"> <li>Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas : <ul style="list-style-type: none"> <li>aux équipements d'intérêt collectif et services publics</li> <li>aux aménagements et extensions de constructions implantées différemment de la règle générale</li> <li>aux piscines : retrait &gt; 2 m</li> <li>-</li> </ul> </li> </ul>		
			Les extensions des constructions implantées différemment de la règle générale pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension. Une dérogation peut être accordée pour permettre la préservation d'un élément végétal	
VIOLETTE	Non concernées.	Retrait > 5 m à l'exception de la rue du Général de Gaulle et de la route de Lyon (retrait > 10 m).	Retrait > 5 m	distance > 4 m
BLEUE		L'extension des constructions implantées à l'alignement à la date d'approbation du PLU pourra s'implanter dans une bande de 0 à 5 m.	Retrait > 4 m	
VERTE		Annexes : Retrait > 2 m.	Retrait > 3 m	Non réglementé
ORANGE (Pérouses)		A l'alignement ou avec un retrait > 1 m Annexes : Alignement ou retrait > 2 m	Retrait > 5 m	Non réglementé
JAUNE	Bande de constructibilité principale : d'une profondeur de 25 m par rapport à la voie	Dans une bande de 2,5 à 5 m le long de la route d'Irigny. Annexes : Alignement ou retrait > 2 m	Sur une limite séparative au plus (ordre semi-continu ou discontinu). Dans le cas d'un retrait : $d = h/2 > 4$ m	Non réglementé
	Bande de constructibilité secondaire : au-delà de la bande de constructibilité principale	Non réglementé, mais les constructions ne sont autorisées que simultanément ou après achèvement des constructions implantées dans la bande principale	Sur une limite séparative au plus (ordre semi-continu ou discontinu). Dans le cas d'un retrait : $d = h/2 > 4$ m Les constructions implantées dans une bande de 0 à 4 m par rapport à la limite séparatives sont limitées à 3,50 m de hauteur.	
ROUGE	Bande de constructibilité principale : d'une profondeur de 25 m par rapport à la voie	A l'alignement sur au moins 2/3 de leur longueur Annexes : Alignement ou retrait > 2 m	Sur une limite séparative au moins (ordre continu ou semi-continu). Dans le cas d'un retrait : $d = h/2 > 3$ m	Non réglementé
	Bande de constructibilité secondaire : au-delà de la bande de constructibilité principale	Non réglementé, mais constructions autorisées seulement simultanément ou après achèvement des constructions implantées dans la bande principale	Sur une limite séparative au plus (ordre semi-continu ou discontinu). Dans le cas d'un retrait : $d = h/2 > 3$ m Les constructions implantées dans une bande de 0 à 4 m par rapport à la limite séparatives sont limitées à 3,50 m de hauteur.	

## Linéaire « alignement obligatoire »

## U 2.2. Emprise au sol\* des constructions

### L'application et l'esprit de la règle

**Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent en mesurant le rapport de la surface de l'emprise au sol sur la surface totale du tènement.**

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

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions,






- les débords de toit, les saillies traditionnelles, les balcons en saillie et oriels dès lors que leurs profondeurs sont supérieures à 0,40 m et dès lors que ces éléments reposent sur des piliers
- Les terrasses dès lors qu'elles sont surélevées de plus de 60 cm par rapport au terrain
  
- les constructions annexes supérieures à 30 m<sup>2</sup>.
- Les espaces couverts non clos de mur (du type pergolas, auvent, ...) supérieurs à 30 m<sup>2</sup>

Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol des constructions : les clôtures et les piscines.

Exemple :

Un terrain de 1000 m<sup>2</sup> situé dans une zone dont l'emprise au sol est limitée à 50 % ou 0,5 ne pourra accueillir qu'une emprise au sol maximale de 500 m<sup>2</sup>, incluant les débords de toitures supérieurs à 0,40 m, les balcons en saillis, les annexes, les auvents...

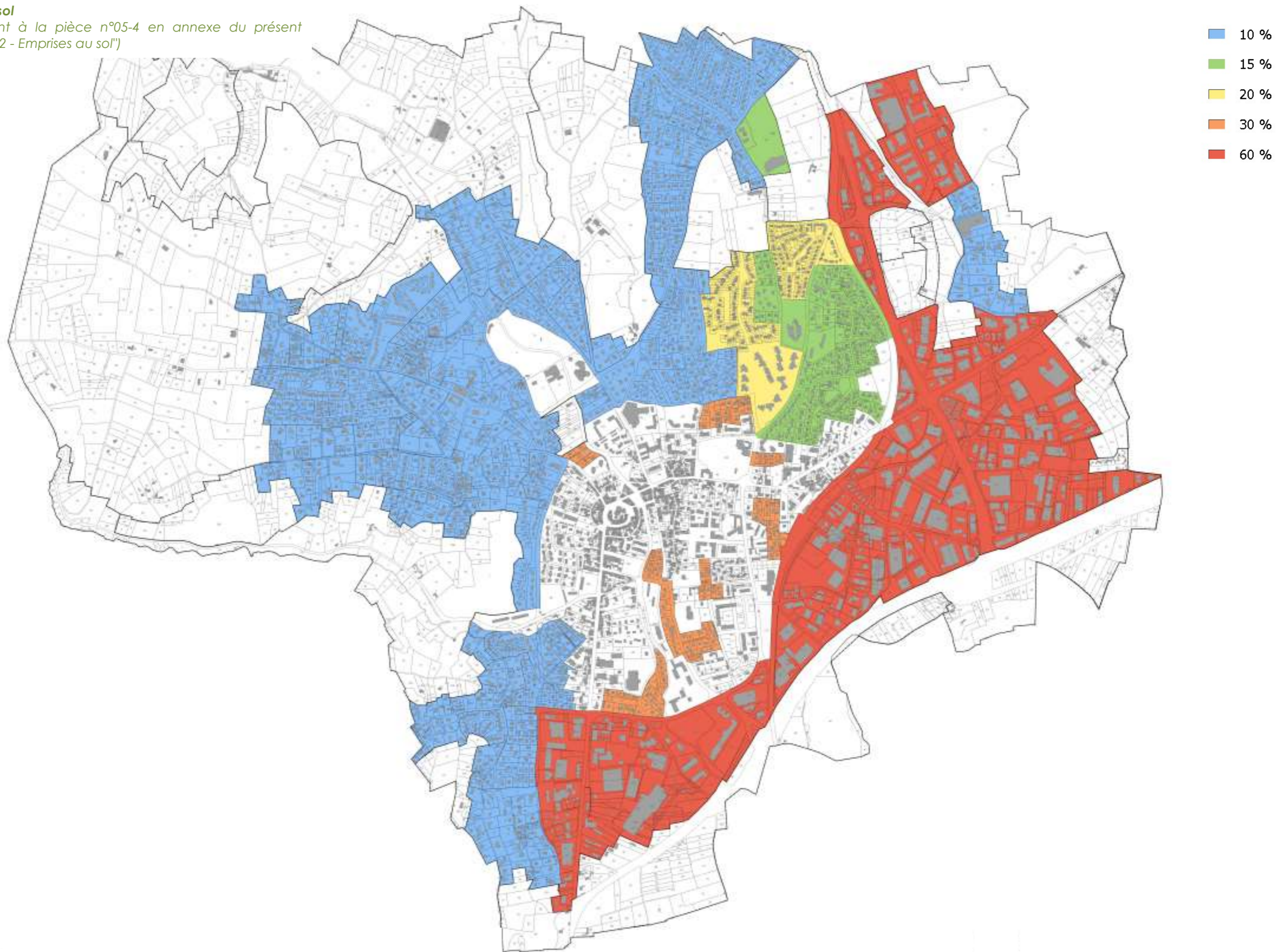
**Les dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions s'appliquent à l'aune de la carte des emprises au sol ci-après (se reporter également à la pièce n°05-4 en Annexe du présent Règlement - Article U2.2 - Carte des emprises au sol), qui identifie, sur l'ensemble de la zone U, un total de 5 secteurs aux règles d'emprises au sol communes, dont :**

-  = **ZONE ROUGE :**  
les zones d'activités, qui, compte tenu de la nature des activités qu'elles sont susceptibles d'accueillir (industries, entrepôts...), doivent pouvoir permettre l'implantation de constructions de grande surface au sol (aire de livraison, stockage, production...), dont il convient toutefois de maîtriser l'impact sur le paysage, l'environnement (imperméabilisation des sols) et le fonctionnement de la zone (accès, stationnement...)
-  = **ZONE ORANGE:**  
Poches d'habitat pavillonnaire au sein de la zone urbaine du centre-ville, dont il est recherchée une maîtrise de la densification, pour préserver une diversité des formes urbaines dans le centre de Brignais.
-  = **ZONE JAUNE:**  
Zones d'habitat pavillonnaire dense et quartier de la Compassion. La densité de ces secteurs de périphérie doit être maîtrisée. L'emprise au sol tient toutefois compte de l'existant, avec des constructions dont l'emprise au sol, quoique modeste, représente une part significative du tènement occupé.
-  = **ZONE VERTE :**  
les zones d'habitat résidentiel denses (lotissements pavillonnaires), dont la densification doit être permise mais maîtrisée pour préserver une transition en direction des secteurs de moindre densité et des espaces naturels et agricoles, pour réduire l'impact sur les eaux pluviales (imperméabilisation des sols) et les rejets dans des réseaux de moindre capacité, et pour limiter nombre de déplacements motorisé. L'emprise au sol est ainsi limitée, de façon à réduire la perception du bâti dans l'espace urbain, et à modérer la constructibilité de certaines parcelles.
-  = **ZONE BLEUE**  
les zones d'habitat résidentiel périphérique (lotissements pavillonnaires des coteaux et plateaux), au contact direct de l'espace naturel et agricole, dont la maîtrise de la densification représente un enjeu d'autant plus fort que les parcelles disponibles sont d'une superficie importante, susceptibles d'accueillir de nombreuses constructions nouvelles. Ces secteurs présentent en outre des enjeux importants en ce qui concerne la maîtrise des ruissellements des eaux pluviales en aval : leur imperméabilisation doit être limitée.

## La règle

### Carte des emprises au sol

(se reporter également à la pièce n°05-4 en annexe du présent Règlement - "Article U2.2 - Emprises au sol")



- **Au sein de la zone ROUGE :**

L'emprise au sol des constructions est limitée à **60 %** de la surface du tènement.

- **Au sein de la zone ORANGE :**

L'emprise au sol des constructions est limitée à **30 %** de la surface du tènement.

- **Au sein de la zone JAUNE :**

L'emprise au sol des constructions est limitée à **20 %** de la surface du tènement.

- **Au sein de la zone VERTE :**

L'emprise au sol des constructions est limitée à **15 %** de la surface du tènement.

- **Au sein de la zone BLEUE :**

L'emprise au sol des constructions est limitée à **10 %** de la surface du tènement.

- **Dans l'ensemble des zones réglementées ci-dessus :**

L'emprise au sol maximale fixée dans la zone pourra être dépassée en cas d'extension des constructions existantes. Dans ce cas, l'extension sera limitée à 20 % de l'emprise au sol existante de la construction à la date d'approbation du PLU.

## U 2.3. Hauteur des constructions

### L'application et l'esprit de la règle

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale du point le plus haut de la construction (ligne de faîtage ou haut de l'acrotère) jusqu'au terrain naturel avant travaux.


Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.


Les hauteurs des constructions nouvelles, surélévations et extensions, devront tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.


**Les dispositions relatives à la hauteur maximale autorisée des constructions s'appliquent à l'aune de la carte des hauteurs ci-après (se reporter également à la pièce n°05-5 en Annexe du présent Règlement - Article U2.3 - Carte des Hauteurs des constructions), qui identifie, sur l'ensemble de la zone U, un total de 10 secteurs aux règles de hauteurs communes, dont :**


 = **ZONE VIOLETTE**


les zones d'habitat résidentiel périphérique (lotissements pavillonnaires), dont la densification doit être maîtrisée pour préserver une transition en direction des espaces naturels et agricoles, limiter l'impact sur des réseaux de moindre capacité et réduire le nombre de déplacements motorisés : la hauteur maximale est limitée à R+1 correspondant aux formes de logements individuels ou groupés existant actuellement dans la zone.

 = **ZONE TURQUOISE**, correspondant au centre ancien, qui constitue un ensemble urbain remarquable, aux hauteurs homogènes, qu'il convient de préserver : les hauteurs maximales admises correspondent aux hauteurs prédominantes au sein du centre ancien (R+2).

 = **ZONE BLEUE**, correspondant à quelques "poches" du centre ancien où les hauteurs des façades sur rues sont abaissées en lien avec l'environnement urbain existant : la hauteur maximale ne peut être atteinte que si le dernier niveau est aménagé en attique, afin de réduire la perception de la hauteur vis-à-vis des parcelles voisines. (R+1+attique).


 = **ZONE VERTE**, correspondant aux secteurs du centre-ville élargi, intégrant une mixité d'habitat toutefois à dominante pavillonnaire, dont il convient de permettre, en la maîtrisant, la densification : les hauteurs sont limitées à R+2 de façon à autoriser l'évolution de l'habitat individuel vers l'habitat intermédiaire ou le petit collectif, tout en conservant une certaine qualité urbaine et une transition formelle entre les nouveaux quartiers centraux, densifiés, le centre ancien et les quartiers d'habitat résidentiels périphériques.


 = **ZONE JAUNE**, zone dont la hauteur maximale est fixée à R+2+attique, marquant la proximité avec le quartier Gare et le centre-ville. Le dernier niveau n'est possible qu'en attique afin de réduire la perception de la hauteur vis-à-vis des parcelles voisines.

 = **ZONE ORANGE**, correspondant à certains secteurs du centre-ville élargi ayant déjà amorcé leur mutation vers des formes d'habitat intermédiaire ou collectif, qui contribuent à la densification et au confortement du centre-ville de Brignais, et dont il convient d'accompagner l'évolution en ré-haussant les hauteurs maximales à R+3.

 = **ZONES ROSE ET ROUGE FONCE**

Quartiers Gare et Pérouses et "Vitrine Aigais", où les hauteurs ré-haussées à R+3+attique ou R+4 visent à permettre l'affirmation de ces centralités nouvelles, à proximité immédiate de la gare à la desserte renforcée

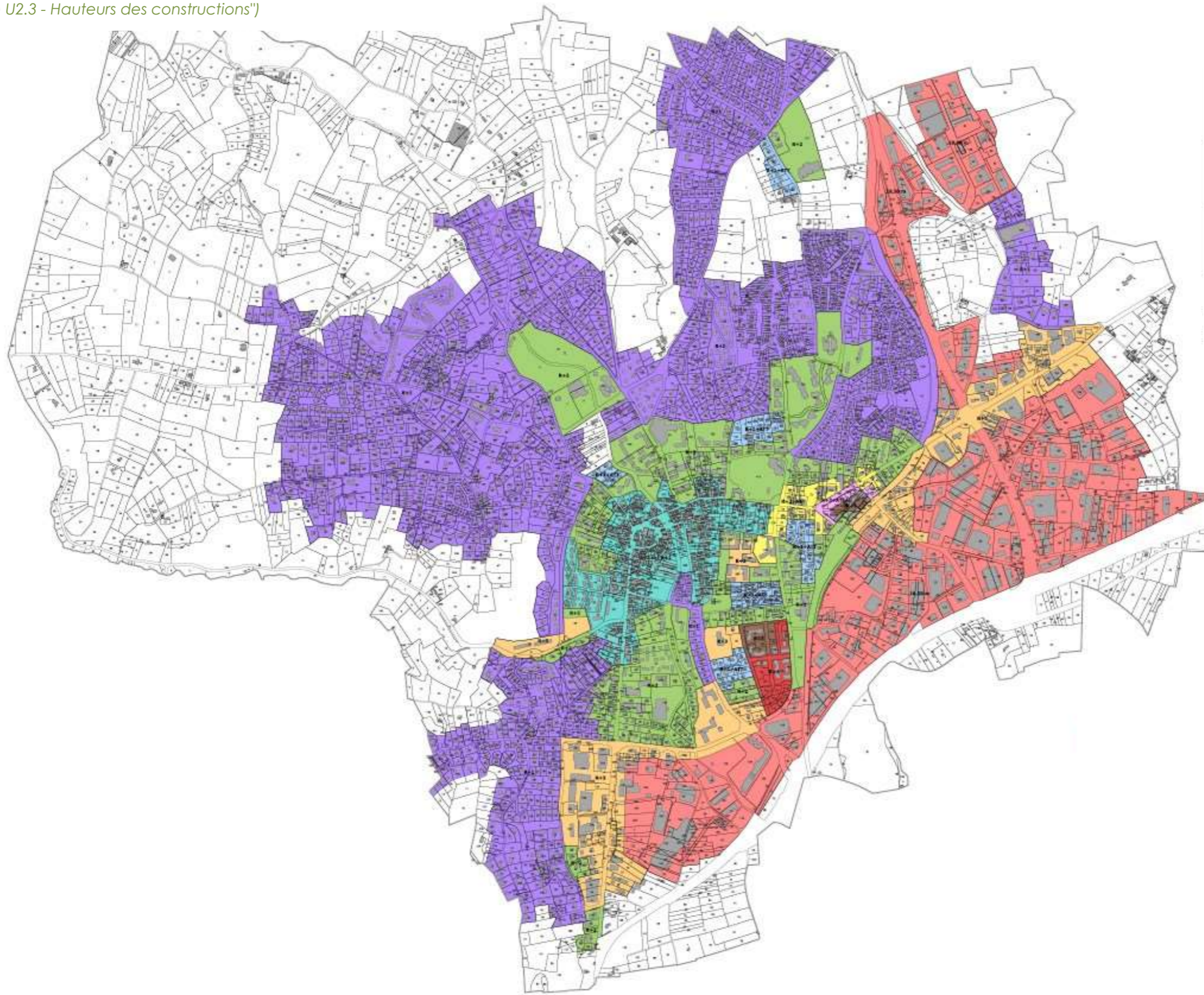
 = **ZONE ROUGE CLAIR**, correspondant aux zones d'activités, qui disposent de leurs propres contraintes fonctionnelles.

 = **ZONE MARRON** : secteurs ponctuels d'identification dans le grand paysage des futures nouvelles polarités de la ville : quartiers Gare et Pérouses, où les hauteurs sont montées à R+5.

## La règle

### Carte des Hauteurs

(se reporter également à la pièce n°05-5 en annexe du présent Règlement  
- "Article U2.3 - Hauteurs des constructions")



• Dans l'ensemble des zones réglementées ci-dessous :

→ **Les limitations de hauteur ne s'appliquent pas :**

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

→ **Les annexes sont limitées à 3,50 m de hauteur.**

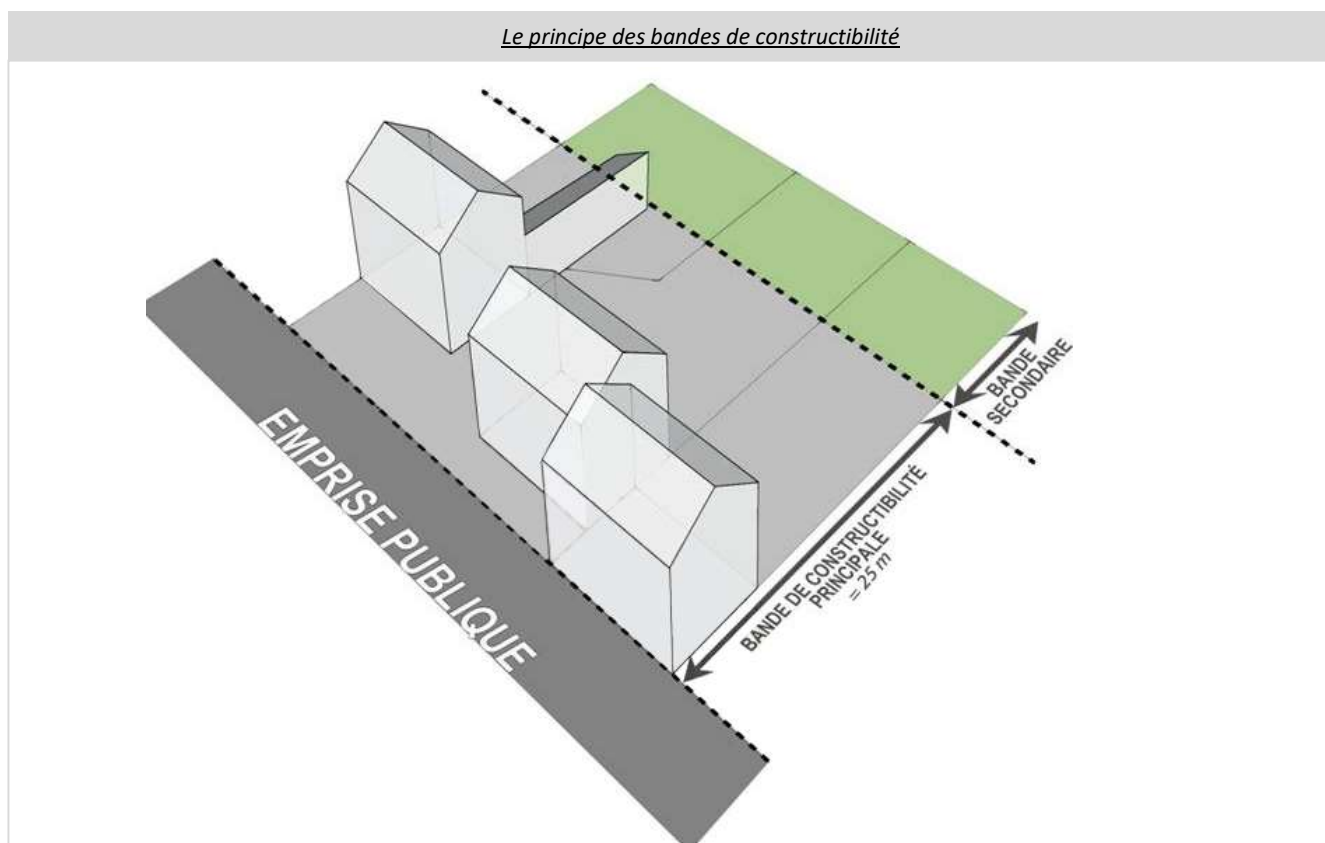
• Au sein de la zone VIOLETTE :

→ La hauteur maximale des constructions est limitée à **8 mètres** (équivalent R+1).

• Au sein de la zone MARRON:

→ La hauteur maximale des constructions est limitée à **20 mètres** (équivalent R+5).

• Au sein des zones BLEUE, TURQUOISE, VERTE, JAUNE, ORANGE, ROSE, ROUGE CLAIR ET ROUGE FONCE



○ Au sein de la zone TURQUOISE :

→ **Dans la bande de constructibilité principale**, d'une profondeur de 25 m, la hauteur maximale des constructions est limitée à **10,50 mètres** (équivalent R+2).

→ **Dans la bande de constructibilité secondaire**, au-delà de la bande de constructibilité principale,

- la hauteur maximale des constructions implantées avec un retrait minimal de 4 m par rapport aux limites séparatives est abaissée à **9 mètres** (équivalent R+1+combles).
- la hauteur maximale des constructions implantées à moins de 4 m par rapport aux limites séparatives est abaissée à **3,50 mètres**.



o **Au sein des zones BLEUE et VERTE :**

→ **Dans la bande de constructibilité principale**, d'une profondeur de 25 m, la hauteur maximale des constructions est limitée à **10,50 mètres** (équivalent R+1+attique ou R+2), sous réserve :

- au sein de la zone BLEUE, que le dernier niveau soient aménagés en attique\*

\* attique : Dernier niveau d'une construction qui devra :

- être édifié avec un retrait minimum de 2,50 mètres mesuré au nu extérieur d'au moins deux des façades du niveau inférieur (incluant de préférence une façade Sud)
- disposer d'une surface de plancher inférieure à 50 % de la surface de plancher du niveau inférieur.

→ **Dans la bande de constructibilité secondaire**, au-delà de la bande de constructibilité principale,

- la hauteur maximale des constructions implantées avec un retrait minimal de 4 m par rapport aux limites séparatives est de **10,50 mètres**.
- la hauteur maximale des constructions implantées à moins de 4 m par rapport aux limites séparatives est abaissée à **3,50 mètres**.

o **Au sein des zones JAUNE et ORANGE :**

→ **Dans la bande de constructibilité principale**, d'une profondeur de 25 m, la hauteur maximale des constructions est limitée à **13,50 mètres** (équivalent R+2+attique/R+3), sous réserve :

- au sein de la zone JAUNE, que le dernier niveau soit aménagé en attique\*

\* attique : Dernier niveau d'une construction qui devra :

- être édifié avec un retrait minimum de 2,50 mètres mesuré au nu extérieur d'au moins deux des façades du niveau inférieur (incluant de préférence une façade Sud);
- disposer d'une surface de plancher inférieure à 50 % de la surface de plancher du niveau inférieur.

→ **Dans la bande de constructibilité secondaire**, au-delà de la bande de constructibilité principale,

- la hauteur maximale des constructions implantées avec un retrait minimal de 4 m par rapport aux limites séparatives est de **13,50 mètres** (équivalent R+2+attique/R+3).
- la hauteur maximale des constructions implantées à moins de 4 m par rapport aux limites séparatives est abaissée à **3,50 mètres**.

o **Au sein de la zone ROSE :**

→ **Dans la bande de constructibilité principale**, d'une profondeur de 25 m, la hauteur maximale des constructions est limitée à **16,50 mètres** (équivalent R+3+attique / R+4), sous réserve que le dernier niveau soient aménagés en attique\*

\* attique : Dernier niveau d'une construction qui devra :

- être édifié avec un retrait minimum de 2,50 mètres mesuré au nu extérieur d'au moins deux des façades du niveau inférieur (incluant de préférence une façade Sud)
- disposer d'une surface de plancher inférieure à 50 % de la surface de plancher du niveau inférieur.

→ **Dans la bande de constructibilité secondaire**, au-delà de la bande de constructibilité principale,

- la hauteur maximale des constructions implantées avec un retrait minimal de 4 m par rapport aux limites séparatives est de **16,50 mètres** (équivalent R+3+attique / R+4).
- la hauteur maximale des constructions implantées à moins de 4 m par rapport aux limites séparatives est abaissée à **13,50 mètres**.

o **Au sein de la zone ROUGE CLAIR :**

→ **Le long de la route de Lyon, dans une bande de constructibilité principale (BCP) d'une profondeur de 25 mètres mesurée au droit de l'alignement**, la hauteur maximale des constructions est limitée à **13,50 mètres** (équivalent R+3).

→ **En dehors de la BCP le long de cette voie**, la hauteur maximale des constructions est limitée à **16,50 mètres** (équivalent R+4).

→ **Dans l'ensemble de la zone**, les constructions implantées dans une bande de 5 mètres par rapport aux limites séparatives seront limitées à une hauteur de **9 mètres**.

o **Au sein de la zone ROUGE FONCE :**

→ La hauteur maximale des constructions est limitée à **16,50 mètres** (équivalent R+4).

→ **Dans la bande de constructibilité secondaire**, au-delà de la bande de constructibilité principale,

- la hauteur maximale des constructions implantées avec un retrait minimal de 4 m par rapport aux limites séparatives est de **16,50 mètres** (équivalent R+3+attique / R+4).

- la hauteur maximale des constructions implantées à moins de 4 m par rapport aux limites séparatives est abaissée à **3,50 mètres**.

## Synthèse

ZONES CARTE		HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS	
		Hauteur maximale en mètres	Equivalence en niveaux
<b>TOUTES ZONES</b>		<p>→ <b>Les limitations de hauteur ne s'appliquent pas :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,</li> <li>- aux équipements d'intérêt collectif et services publics* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente</li> <li>- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.</li> </ul> <p>→ <b>Les annexes sont limitées à 3,50 m de hauteur.</b></p>	
<b>VIOLETTE</b>		8 m	R+1
<b>ROUGE FONCE (Pérouses)</b>		16,50 m	R+4
<b>MARRON</b>		20 m	R+5
<b>BANDE DE CONSTRUCTIBILITE PRINCIPALE :</b> d'une profondeur de 25 mètres par rapport à la voie	<b>TURQUOISE</b>	10,50 m	R+2
	<b>BLEUE</b>	10,50 m sous réserve que le dernier niveau soit aménagé en attique*	R+1+attique
	<b>VERTE</b>	10,50 m	R+2
	<b>JAUNE</b>	13,50 m, sous réserve que le dernier niveau soit aménagé en attique*	R+2+attique
	<b>ORANGE</b>	13,50 m	R+3
	<b>ROSE</b>	16,50 m sous réserve que le dernier niveau soit aménagé en attique*	R+3+attique
	<b>ROUGE CLAIR</b>	16,50 m, à l'exception des constructions implantées le long de la route de Lyon, où la hauteur maximale est abaissée à 13,50 m.	Les constructions implantées dans une bande de 5 mètres par rapport aux limites séparatives seront limitées à une hauteur de 9 m.

HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS				
ZONES CARTE		Hauteur maximale en mètres		Equivalence en niveaux
<b>BANDE DE CONSTRUCTIBILITE SECONDAIRE :</b> au-delà de la bande de constructibilité principale	<b>TURQUOISE</b>	<b>9 m</b>	La hauteur maximale des constructions implantées à moins de 4 m par rapport aux limites séparatives est abaissée à <b>3,50 m.</b>	<b>R+1+c</b>
	<b>BLEUE</b>	<b>10,50 m</b>	La hauteur maximale des constructions implantées à moins de 4 m par rapport aux limites séparatives est abaissée à <b>3,50 m.</b>	
	<b>VERTE</b>	<b>13,50 m</b>		
	<b>JAUNE</b>	<b>16,50 m</b>		
	<b>ORANGE</b>	<b>16,50 m</b>	La hauteur maximale des constructions implantées à moins de 4 m par rapport aux limites séparatives est abaissée à <b>13,50 m.</b>	
	<b>ROUGE FONCE (Pérouses)</b>	<b>16,50 m</b>		
	<b>ROSE</b>	<b>16,50 m</b>	Les constructions implantées dans une bande de 5 mètres par rapport aux limites séparatives seront limitées à une hauteur de <b>9 m.</b>	
<b>ROUGE CLAIR</b>	<b>16,50 m</b>			
*attique : Dernier niveau d'une construction qui devra : <ul style="list-style-type: none"> <li>- être édifié avec un retrait minimal de 2,50 m par rapport au nu extérieur d'au moins deux des façades du niveau inférieur (incluant de préférence une façade Sud),</li> <li>- disposer d'une surface de plancher inférieure à 50 % de la surface de plancher du niveau inférieur</li> </ul>				

## U 2.4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Aspect extérieurs des constructions neuves et des rénovations

Sont concernés :

- les constructions nouvelles sur terrain nu,
- les extensions de constructions existantes,
- les modifications du bâti existant,
- les constructions d'annexes et de clôtures

**Se reporter au Titre 6 - Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale (Aspect extérieur des constructions) du présent Règlement.**

## U 2.5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### ➤ Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et surface de Pleine Terre (PLT)

#### L'application et l'esprit de la règle

Un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) minimal est imposé et comprend une part obligatoire de surface aménagée en Pleine Terre (PLT). Le Coefficient de Biotope par Surface et la surface de Pleine Terre sont calculés en rapport au tènement ou à l'unité foncière.

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et les surfaces de Pleine Terre (PLT) imposés peuvent être mutualisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

#### **Calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS):**

$$\text{CBS} = \text{Surface éco-aménageable} / \text{Surface de la parcelle}$$

La **surface éco-aménageable** est la somme des surfaces favorables à l'épanouissement de la nature (biotope) sur la parcelle, ou favorable à une infiltration des eaux pluviales. Elle est pondérée en prenant en compte leur intérêt environnemental et leur impact urbain.

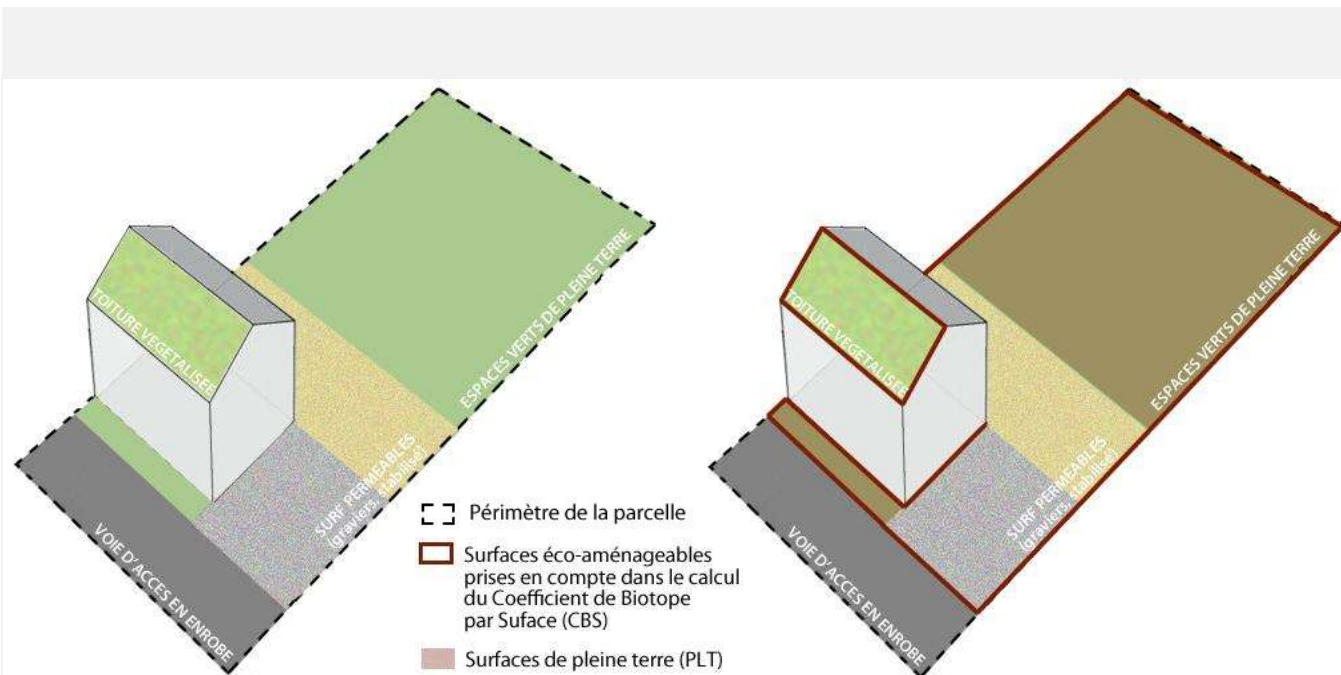
#### *Exemple :*

*Un terrain de 1000 m<sup>2</sup> situé dans une zone dont le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) ne pourra être inférieur à 40 %, et la surface de pleine terre (PLT) ne pourra être inférieure à 20 % devra comporter au moins 400 m<sup>2</sup> de surfaces éco-aménageables, dont au moins 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts de pleine terre.*






**Le calcul des surfaces s'effectue à partir d'un coefficient appliqué à chaque type d'espace comme suit :**

- **Espaces verts de pleine terre** : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...) = **pris en compte à 100% de leur superficie** :  
*200 m<sup>2</sup> d'espaces verts de pleine terre représentent 200 m<sup>2</sup> de surfaces éco-aménageables dans le mode de calcul du CBS, et permettent de remplir 50 % des objectifs minimaux du CBS et l'ensemble des objectifs minimaux de surfaces de pleine terre (PLT) dans l'exemple ci-dessus.*
- **Surfaces perméables** (gravier, stabilisé ou terre armée, pavé drainant ou à joints engazonnés...) = **prises en compte à 50 % de leur superficie** : *200 m<sup>2</sup> d'espaces aménagés en graviers ne représentent que 100 m<sup>2</sup> de surfaces éco-aménageables dans le mode de calcul du CBS, et permettent de remplir 25 % des objectifs minimaux du CBS. Les espaces en graviers ne permettent pas de répondre aux objectifs minimaux de surfaces de Pleine Terre (PLT).*
- **Espaces verts sur dalles ou toitures végétalisées** = **pris en compte à 50% de leur superficie** :  
*200 m<sup>2</sup> de toitures végétalisées ne représentent que 100 m<sup>2</sup> de surfaces éco-aménageables dans le mode de calcul du CBS, et permettent de remplir 25 % des objectifs minimaux du CBS. Les toitures végétalisées ne permettent pas de répondre aux objectifs minimaux de surfaces de Pleine Terre (PLT).*

Le pétitionnaire peut choisir de panacher les types d'espaces réalisés pour satisfaire ses obligations en matière de surfaces végétalisées.



Les dispositions relatives au Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et aux surfaces de Pleine Terre (PLT) s'appliquent à l'aune de la carte ci-après (se reporter également à la pièce n°05-6 en Annexe du présent Règlement - Article U2.5 - Carte des coefficients de biotope par surface et des surfaces de pleine terre), qui identifie, sur l'ensemble de la zone U, un total de 6 zones avec des objectifs minimaux de surfaces éco-aménageables et de surfaces de pleine terre, dont :

-  = **ZONE JAUNE dite "CBS 30"** correspondant aux zones d'activités avec des bâtiments à forte emprise au sol et des contraintes importantes en matières de livraison, manoeuvre ou stockage sur les espaces extérieurs), où les espaces extérieurs libres sont rares. Les activités ne doivent pas être entravées par des contraintes trop fortes. Pour autant, il est demandé un effort en veillant à ce que les constructions s'insèrent favorablement dans l'environnement.
-  = **ZONE VERT CLAIR dite "CBS 40"** correspondant au centre-ville élargi, où la densité, plus forte, et l'intensité et la multiplicité des activités matérialisent la centralité. Dans ces zones, les espaces extérieurs libres sont plus rares (*centre ancien avec implantations à l'alignement ou en limites et emprise au sol parfois égales à 100%*, et les contraintes imposées sont donc moins fortes. La densité et la mixité des fonctions doivent pouvoir s'épanouir. Pour autant, il est demandé un effort en veillant à ce que les constructions puissent contribuer à la création de zones favorables au biotope et à la nature (toitures et murs végétalisés, espaces verts sur dalle...), quitte à ce que les exigences en matière de surfaces de pleine terre soient plus faibles.
-  = **ZONE HACHURES LEGERES dite "PLT 10"**  
 Zone dans laquelle les surfaces minimales de pleine terre (PLT) exigées sont minimisées pour tenir compte de la physionomie des activités préexistantes (*zones d'activités avec des bâtiments à forte emprise au sol et des contraintes importantes en matières de livraison, manoeuvre ou stockage sur les espaces extérieurs*).
-  = **ZONE HACHURES MOYENNES dite "PLT 20"** dans laquelle les surfaces minimales de pleine terre (PLT) exigées sont minimisées pour tenir compte de la physionomie du tissu urbain rendant délicate la production d'espaces verts de pleine terre. Dans le centre ancien, seules les parcelles supérieures à 300 m<sup>2</sup> sont concernées par cette exigences (zone dite PLT 20 > 300 m<sup>2</sup>).
-  = **ZONE HACHURES FORTES dite "PLT 40"** correspondant aux zones pavillonnaires ou d'équipements publics périphériques, dont la densification doit être maîtrisée et qui, au contact direct des grands espaces agricoles et naturels de la commune, doivent s'inscrire dans la volonté de préserver une transition entre le centre ancien et le centre-ville élargi, plus denses, et les espaces préservés.



Carte des Coefficients de Biotope par Surface (CBS) et des surfaces de Pleine Terre (PLT)

(se reporter également à la pièce n°05-6 en annexe du présent Règlement - "Article U2.5 - Traitement environnemental et paysaer des espaces non bâtis")

o Au sein de la ZONE JAUNE, dite "CBS 30" :

Le Coefficient de Biotope par Surface ne doit pas être inférieur à **30%** de la surface totale du tènement. Cette disposition est cumulable avec les objectifs d'espaces verts de pleine terre (PLT) des ZONES DE HACHURES LEGERES dite PLT 10 et de HACHURES MOYENNE dite "PLT 20".

o Au sein de la ZONE VERT CLAIR, dite "CBS 40" :

Le Coefficient de Biotope par Surface ne doit pas être inférieur à **40%** de la surface totale du tènement. Au sein du centre ancien, cette disposition ne s'applique qu'aux tènements d'une superficie supérieure à 300 m<sup>2</sup>. Cette disposition est cumulable avec les objectifs d'espaces verts de pleine terre (PLT) de la ZONE DE HACHURES MOYENNES dite "PLT 20".

o Au sein de la ZONE DE HACHURES LEGERES, dite "PLT 10" :

Les espaces verts de pleine terre (PLT) ne devront pas représenter moins de **10 %** de la surface totale du tènement. Cette disposition est cumulable avec les objectifs du Coefficient de Biotope par Surface (CBS) de la ZONE JAUNE dite "CBS 30".

o Au sein de la ZONE DE HACHURES MOYENNES, dite "PLT 20" :

Les espaces verts de pleine terre (PLT) ne devront pas représenter moins de **20 %** de la surface totale du tènement.






Au sein du centre ancien, cette disposition ne s'applique qu'aux tènements d'une superficie supérieure à 300 m<sup>2</sup>.

Cette disposition est cumulable avec les objectifs du Coefficient de Biotope par Surface (CBS) des ZONES JAUNE dite "CBS 30" et VERT CLAIR dite "CBS 40".

o Au sein de la ZONE DE HACHURES FORTES, dite "PLT 40" :

Les espaces verts de pleine terre (PLT) ne devront pas représenter moins de **40 %** de la surface totale du tènement.

## Synthèse

ZONE CARTE	Coefficient de Biotope par Surface (CBS) mini / Surface de Pleine Terre (PLT) mini	
	CBS	PLT
	30 %	10 %
		20 % (pour tènements > 300 m <sup>2</sup> )
	30 %	20 %
	40 %	20 %
		40 %



## ➤ Espaces partagés

### L'application et l'esprit de la règle

Afin de favoriser la vie collective, certains usages peuvent être intégrés au calcul du CBS. Dans ce cas, les surfaces allouées à ces usages peuvent être soustraites de la surface totale de la parcelle.

### **Calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS) intégrant les espaces partagés :**

$$\text{CBS} = \text{Surface éco-aménageable} / (\text{surface de la parcelle} - \text{surface des espaces partagés})$$

### **Parmi les espaces partagés, peuvent être pris en compte :**

- les espaces collectifs (potagers, jardins familiaux, ...)
- les aires de jeux et installations sportives extérieures
- les espaces communs de convivialité et de services mutualisés (espaces de repas extérieur, terrasse collective...)

### Exemple :

Un terrain de 1000 m<sup>2</sup> situé dans une zone dont le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) ne pourra être inférieur à 40%. En principe, l'opération doit produire au moins 400 m<sup>2</sup> de surfaces éco-aménageables. Dans le cas où elle comporterait un espace partagé tel que, par exemple, une aire de jeux de boules, la surface de cette aire de jeux de boules est déduite de la surface totale de la parcelle sur laquelle doit s'appliquer le CBS. Ainsi, si l'aire de jeux de boules mesure 200 m<sup>2</sup>, alors l'assiette sur laquelle est calculé le CBS ne sera plus 1000 m<sup>2</sup> mais 800 m<sup>2</sup>. De ce fait, l'opération ne devra plus produire 400 m<sup>2</sup> de surfaces éco-aménageables, mais 320 m<sup>2</sup> (40 % de 800m<sup>2</sup>).

## ➤ Espaces non bâtis et patrimoine paysager

**Pour les règles s'appliquant aux espaces et aux éléments identifiés au règlement graphique au titre de l'article L121-23 du code de l'urbanisme, se référer au Titre 1 du présent règlement.**

### **Plantations des espaces extérieurs**

Les aires de stationnement\* nouvellement créées seront plantées d'arbres de haute tige à hauteur d'1 arbre pour 2 places

La fosse de plantation devra respecter un volume *minimum* de 10 m<sup>3</sup>.

En cas d'impossibilité technique démontrée de réaliser la totalité des plantation dans les aires de stationnement, ces arbres pourront être regroupés au même endroit afin de former un boisement plus conséquent, en garantissant toutefois un minimum d'ombrage sur les surfaces de stationnement.

Une attention particulière sera apportée à la végétation existante, même si elle n'est pas identifiée au règlement graphique, et aux mesures compensatoires prévues en cas de suppression de sujets intéressants dans le paysage proche ou lointain.

Dans les zones où la surface de pleine terre (PLT) est réglementée : lorsqu'il n'existe aucun arbre sur le terrain d'assiette d'un projet de construction (extension ou construction nouvelle), au moins un arbre doit être planté en pleine terre sur le terrain d'assiette.

## U 2.6. Stationnement

### L'application de la règle

Le stationnement des véhicules doit être conçu pour répondre à l'intégralité des besoins des opérations projetées.

Il sera assuré par des dispositifs propres en dehors des voies publiques, sur les terrains d'assiette des opérations, sauf autre solution ressortant des possibilités ouvertes par l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à raison de 12 m<sup>2</sup> par place de stationnement hors desserte et accès à la place, sans pouvoir présenter une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 4,50 m.

Les emplacements de stationnement\* en surface devront être aménagés avec des **revêtements perméables** (surfaces éco-aménageables telles que gravier, stabilisé ou terre armée, pavé drainant ou à joints engazonnés...). Les voiries et chemins internes permettant d'accéder aux emplacements de stationnement seront de préférence perméables.

Sauf indication contraire dans le règlement d'une zone, **les modalités de décompte de places** selon la nature de l'opération sont les suivantes :

Pour les **constructions nouvelles** et les **reconstructions**, le nombre de places à servir est celui de la règle générale d'une zone.

En cas d'**extension** des constructions, le nombre de places à servir est celui résultant de l'application de la règle générale aux surfaces et destinations des seules extensions. Il peut être tenu compte du nombre de places excédentaires pour la construction existante, au regard de la norme exigée.

En cas de **changement de destination** des constructions, le nombre de places est obtenu en effectuant la différence entre le nombre de places exigibles pour la nouvelle destination et le nombre de places exigible pour la destination antérieure, que ces places aient été ou non réalisées. Ce calcul s'effectue en appliquant aux destinations antérieures comme aux destinations nouvelles les normes édictées par le présent règlement.


En cas de **réhabilitation** ou d'aménagement sans changement de destination, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher ou à l'augmentation du nombre de logements, en tenant compte en tant que de besoin, du nombre de places excédentaires pour la construction existante, au regard de la norme exigée.


En l'absence de places excédentaires au regard de la norme du PLU, les places de stationnement existantes doivent être maintenues.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à savoir :

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

**Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent à l'aune de la carte ci-après (se reporter également à la pièce n°05-7 en Annexe du présent Règlement - Article U2.6 - Carte des Dispositions relatives au Stationnement), qui identifie, sur l'ensemble de la zone U, un total de 5 zones avec des dispositions communes en matière d'obligation de réalisation de stationnement, dont :**

 = **ZONE JAUNE** correspondant au centre ancien de Brignais et aux faubourg de la Giraudière, où le bâti, très dense, et la mixité fonctionnelle, riche, rendent le stationnement difficile à aménager. Afin de ne pas trop freiner le dynamisme et l'animation du coeur de sa centralité, la ville souhaite poursuivre la politique de facilitation à l'installation d'activités, commerces et logements en centre-ville en limitant les contraintes de stationnement, souvent irréalisables.

 = **ZONE ORANGE** correspondant au centre-ville élargi et aux zones d'"entrées de ville", en mutation, qui, ayant vocation à se densifier et à accueillir une mixité d'activités, dispose cependant d'un tissu urbain plus aéré que le centre ancien. En cours de renouvellement, ce tissu doit prévoir les stationnements nécessaires à la

bonne accessibilité et au bon fonctionnement du futur centre-ville renforcé, afin de soutenir son dynamisme. Les normes de stationnement exigées sont donc plus importantes qu'en centre ancien, tout en tenant compte des difficultés liées à certaines activités.



= **ZONE ROUGE** correspondant au quartier des Pérouses, en cours de réaménagement. Les normes de stationnement tiennent compte des aménagements programmés et d'un accès relativement aisé à la gare et au centre-ville.



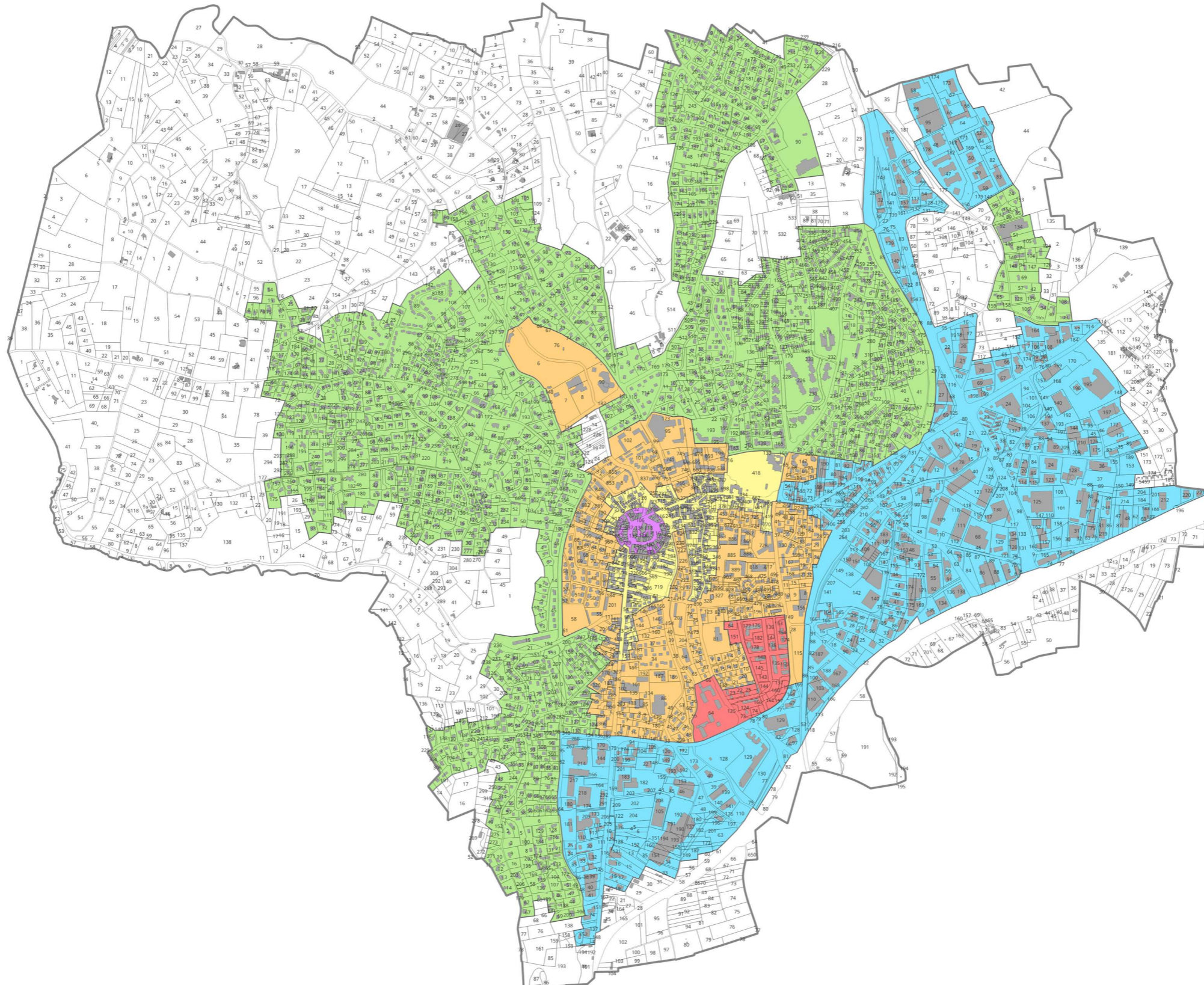
= **ZONE BLEUE** correspondant au quartier de la Gare, en cours de réaménagement, et aux zones d'activités. Les normes de stationnement tiennent compte des aménagements programmés, de la présence dans le quartier de la Gare et d'un accès rapide (qu'il est toutefois prévu de conforter), au centre-ville. Les zones d'activités disposent, pour les constructions autorisées en commun avec le quartier de la Gare, des mêmes dispositions.



= **ZONE VERTE** correspondant aux secteurs d'habitat résidentiel périphérique des coteaux, très faiblement desservis par les transports collectifs et difficiles d'accès depuis le centre-ville, au sein desquels les exigences de stationnement sont renforcées, en particulier pour ce qui concerne les usages autres que le logement qui sont autorisés dans la zone, mais doivent demeurer limités à des surfaces modestes ou, à défaut, s'implanter dans des zones plus centrales mieux desservies, et ayant vocation à accueillir une mixité de fonctions.

## La règle

**Carte des dispositions relatives au stationnement**  
(se reporter également à la pièce n°05-7 en annexe du présent Règlement - "Article U2.6 - Stationnement")



## La règle

### ➤ Stationnement automobile

- Dans l'ensemble de la zone U sera exigée :

#### 1/ Pour les constructions à usage d'habitat

- Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat et logements en accession sociale : 1 place de stationnement minimum par logement.

- Dans l'ensemble de la zone U, à l'exception de la zone JAUNE, seront exigés :

#### 1/ Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Le stationnement nécessaire aux besoins des constructions.

#### 2/ Pour les constructions à usage de cinéma et de centres de congrès et d'exposition :

- 1 emplacement par tranche complète de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

- Au sein de la zone VIOLETTE, aucun stationnement n'est exigé

- Au sein de la zone JAUNE, les normes minimales suivantes sont exigées :

#### 1/ Pour les constructions à usage d'habitat

- **Pour les constructions neuves (ou extensions de volumes existants)** : 1,5 places de stationnement par logement créé arrondi à l'entier supérieur
- **En cas de changement de destination pour un usage d'habitation ou de réhabilitation avec création de logement(s) :**  
il n'est pas demandé de places de stationnement pour toute création de 2 logements ou moins  
Pour toute création de plus de 2 logements, il est demandé 1 place de stationnement par logement créé.

#### 2/ Pour les autres occupations et utilisations du sol : il n'est pas demandé de places de stationnement

- Au sein de la zone ORANGE les normes minimales suivantes sont exigées :

#### 1/ Pour les constructions à usage d'habitat

- 1 place de stationnement par logement dont la surface de plancher est inférieure à 35 m<sup>2</sup>
- 1,5 places de stationnement par logement dont la surface de plancher est comprise entre 35 et 55 m<sup>2</sup> arrondi à l'entier supérieur
- 2 places de stationnement par logement dont la surface de plancher est comprise entre 55 et 95 m<sup>2</sup> ;
- 3 places de stationnement par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 95 m<sup>2</sup>

Il est en outre demandé la réalisation d'une place de stationnement supplémentaire par tranche complète de 5 logements (stationnement visiteurs).

Pour toute opération créant 20 logements et plus, le nombre de places de stationnement créées dans le cadre de garages ou box individuels fermés sera limité à 50 % du nombre total de places de stationnement créées.

#### 2/ Pour les constructions à usage de bureaux, d'hôtellerie et de restauration

- 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, sans pouvoir être inférieur à un emplacement par bureau ;

#### 3/ Pour les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

- **Constructions d'une surface de plancher inférieure à 300 m<sup>2</sup>** : 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, sans pouvoir être inférieur à un emplacement par construction ;
  - **Constructions d'une surface de plancher supérieure à 300 m<sup>2</sup>** : 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
- **Au sein de la zone ROUGE, les normes minimales suivantes sont exigées :**
    - 1/ Pour les constructions à usage d'habitation :**
      - 1,5 places de stationnement par logement + 1 place de stationnement supplémentaire par tranche complète de 5 logements (stationnement visiteurs) arrondi à l'entier supérieur
    - 2/ Pour les constructions à usage de bureaux et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :**
      - 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
    - 3/ Pour les constructions à usage d'hôtellerie :**
      - 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - **Au sein de la zone BLEUE, les normes minimales suivantes sont exigées :**
    - 1/ Pour les constructions à usage d'habitation (lorsqu'elles sont autorisées dans la zone):**
      - 1,5 places de stationnement par logement + 1 place de stationnement supplémentaire par tranche complète de 7 logements (stationnement visiteurs) arrondi à l'entier supérieur
    - 2/ Pour les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de bureaux :**
      - 1 place de stationnement par tranche complète de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
    - 3/ Pour les constructions à usage d'hôtellerie :**
      - 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
    - 4/ Pour les constructions à usage d'industrie et de commerce de gros (lorsqu'elles sont autorisées dans la zone) :**
      - 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
    - 5/ Pour les constructions à usage d'entrepôt (lorsqu'elles sont autorisées dans la zone) :**
      - 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée + 1 place de stationnement supplémentaire par tranche complète de 200 m<sup>2</sup> au-delà de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

Le stationnement nécessaire aux constructions disposant d'une façade donnant sur la route de Lyon s'effectuera au-delà d'une bande de 25 m comptés à partir de l'alignement actuel ou futur, et de préférence à l'arrière des constructions, non visible depuis ladite route.
  - **Au sein de la zone VERTE, les normes minimales suivantes sont exigées :**
    - 1/ Pour les constructions à usage d'habitation :**
      - 2 places de stationnement par logement + 1 place de stationnement supplémentaire par logement (stationnement visiteurs)
    - 2/ Pour les constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de bureaux :**
      - 1 place de stationnement par tranche complète de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, sans pouvoir être inférieur à un emplacement par construction dédiée à cette activité.
    - 3/ Pour les constructions à usage d'hôtellerie :**
      - 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée..

• **Synthèse**

ZONE CARTE	SECTEURS	DESTINATION	NOMBRE D'EMPLACEMENTS A CREER
<b>Violet</b>	<b>Hypercentre</b>	Toutes	Non réglementé
<b>JAUNE</b>	<b>Centre ancien</b>	<b>Habitat hors hébergement (Logement)</b>	1,5 places / logement créé dans le cadre d'une nouvelle construction (développée en extension du volume existant) arrondi à l'entier supérieur +
		<b>Autres destinations</b>	En cas de création de plus de 2 logements dans le cadre d'une réhabilitation ou d'un changement de destination : 1 place/ logement créé
<b>ORANGE</b>	<b>Première couronne</b> <b>Entrée de ville- Lassagne</b> <b>Centralité Garon</b>	<b>Habitat</b>	- 1 place de stationnement par logement dont la surface de plancher est inférieure à 35 m <sup>2</sup> - 1,5 places de stationnement par logement dont la surface de plancher est comprise entre 35 et 55 m <sup>2</sup> arrondi à l'entier supérieur - 2 places de stationnement par logement dont la surface de plancher est comprise entre 55 et 95 m <sup>2</sup> ; - 3 places de stationnement par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 95 m <sup>2</sup> + 1 place supplémentaire par tranche complète de 5 logements (visiteurs) Pour opérations > 20 logements : le nombre de places de stationnement créées dans le cadre de garages ou box individuels fermés sera limité à 50 % du nombre total de places de stationnement créées.
		<b>Bureaux, Hôtellerie, Restaurant</b>	- 1 place/30 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée
		<b>Activités de Services où s'effectue l'Accueil d'une Clientèle</b>	- 1 place/ tranche complète de 80 m <sup>2</sup> pour constructions < 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée
		<b>Artisanat et commerces de détail</b>	- 1 place/ tranche complète de 40 m <sup>2</sup> pour constructions > 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée
<b>ROUGE</b>	<b>Centralité Pérouses</b>	<b>Habitat</b>	- 1,5 places/logement + 1 place par tranche complète de 5 lgmts (visiteurs) arrondi à l'entier supérieur
		<b>Activités de Services où s'effectue l'Accueil d'une Clientèle</b>	- 1 place/ tranche complète de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée
		<b>Bureaux</b>	
		<b>Hôtellerie</b>	- 1 place/ tranche complète de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée
<b>BLEUE</b>	<b>Entrée de ville- Gare</b>	<b>Habitat</b>	- 1,5 places/logement + 1 place par tranche complète de 7 logements (visiteurs) arrondi à l'entier supérieur
		<b>Activités de Services où s'effectue l'Accueil d'une Clientèle</b>	
		<b>Artisanat et commerces de détail</b>	- 1 place/ tranche complète de 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée
	<b>Pôle tertiaire Gare</b>	<b>Bureaux</b>	
		<b>Hôtellerie</b>	- 1 place/ tranche complète de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée
	<b>Zones industrielles</b>	<b>Industrie</b>	- 1 place/ tranche complète de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée
	<b>Mixte Sacuny Moninsable</b>	<b>Commerces de gros</b>	
<b>Mixte Sacuny Château</b>	<b>Entrepôts</b>	- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m <sup>2</sup> jusqu'à 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée + 1 place de stationnement supplémentaire par tranche complète de 200 m <sup>2</sup> au-delà de 200m <sup>2</sup> de surface de plancher créée.	
<b>VERTE</b>	<b>Résidentiel</b>	<b>Habitat</b>	- 2 places de stationnement par logement + 1 place de stationnement supplémentaire par logement (stationnement visiteurs)
		<b>Hôtellerie</b>	- 1 place/ tranche complète de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée
		<b>Activités de Services où s'effectue l'Accueil d'une Clientèle</b>	- 1 place / tranche complète de 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée, avec au moins 1 place par construction dédiée à cet usage
		<b>Bureaux</b>	

## ➤ Stationnement des deux roues

### L'application de la règle

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

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

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant ci-dessous.

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

Pour les constructions à usage de logement, cette disposition s'applique pour toute construction nouvelle de logements collectifs, ainsi qu'en cas de changement de destination pour un usage d'habitation ou de réhabilitation avec création de plus de 2 logements. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m<sup>2</sup> pour les logements de type 1 et 2 et 1,5 m<sup>2</sup> pour les autres typologies de logements

### La règle

Les normes minimales suivantes sont exigées :

Destination	Nombre d'emplacement minimum
<i>Logement</i>	1 emplacement minimum par logement
<i>Bureau, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics</i>	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m <sup>2</sup> (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés)



## Article U3 : Equipements et réseaux

### U3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

#### Accès\* :

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

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

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

L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

#### Voirie\* :

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

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

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

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

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

## U3.2. Desserte par les réseaux

### **Eau :**

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

### **Assainissement :**

#### Eaux usées :

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

#### Eaux usées non domestiques

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

#### Eaux pluviales :

Il est recommandé de réduire l'imperméabilisation des terrains par l'emploi des matériaux alternatifs.

La collecte séparative des eaux pluviales et des eaux usées est obligatoire.

Le principe général de gestion eaux pluviales est une gestion des eaux pluviales à la parcelle soit par infiltration totale ou partielle dans le sol, soit par rejet à débit limité vers un milieu superficiel (cours d'eau ou fossé), étant précisé qu'une partie des eaux pluviales doit être infiltrée sur le terrain de l'assiette du projet).

Le rejet des eaux pluviales dans les réseaux collectifs peut être refusé par la collectivité. Le rejet des eaux pluviales sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie.

Les règles particulières de gestion des eaux pluviales (événements pluvieux à prendre en compte, dimensionnement des ouvrages, débit de fuite admissible, etc) sont définies dans le document "Zonage des eaux pluviales" annexé au PLU. Les règles varient selon le niveau d'enjeux et les zones définies par ce même document.

La mise en œuvre d'un dispositif de récupération des eaux pluviales issues des toitures est recommandée dans l'ensemble du territoire communal, sans toutefois être obligatoire.

Pour rappel, seules les eaux de toitures peuvent être recueillies dans les ouvrages de récupération. Il s'agit des eaux de pluie collectées à l'aval de toitures inaccessibles, c'est-à-dire interdite d'accès sauf pour des opérations d'entretien et de maintenance. Les eaux récupérées sur des toitures en amiante-ciment ou en plomb ne peuvent toutefois pas être réutilisées à l'intérieur des bâtiments. Dans le cas où les eaux récupérées sont réutilisées à l'intérieur des bâtiments et donc rejetées au réseau d'assainissement collectif, elles devront être comptabilisées par la mise en place d'un compteur rendu accessible pour contrôle de la collectivité.

Toute interconnexion avec le réseau de distribution d'eau potable est formellement interdite.



### Titre 3

## Dispositions applicables à la zone à urbaniser dite "zone AU"





Terrains à l'état naturel ou agricole ayant vocation à être urbanisés pour accueillir une part du développement démographique ou économique de la commune, sous la forme de quartiers nouveaux programmés dans le temps, équipés et aménagés de façon cohérente.

La zone AU se compose de trois zones différentes :

- **une zone AU<sub>i</sub>**, à vocation économique.
- **une zone AU<sub>r</sub>**, qui a vocation à accueillir, à long terme, de nouveaux quartiers à dominante résidentielle, pouvant intégrer une mixité de fonctions en lien avec leur environnement urbain proche, mais dont l'ouverture à l'urbanisation est reportée au-delà de la réalisation du présent PLU, et soumise à révision ;

La zone AU<sub>i</sub> est concernée par une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) mise en place au titre des articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme** (se reporter à la pièce n°03 du Plan Local d'Urbanisme), qui s'impose dans un rapport de compatibilité aux constructions et aménagements projetés dans chacune des zones.

# ZONE AUr

---

Située sur le secteur de Rochilly, autour du centre aquatique intercommunal et du parc du château, au Nord de la commune, la zone AUr a vocation à accueillir, à terme, un nouveau quartier d'habitat intégrant une certaine mixité d'usages et de fonctions.

D'une superficie de plus de 27 ha, cette zone ne pourra toutefois être **aménagée qu'au-delà de 10 ans à compter de l'approbation du présent PLU, et sous réserve d'une révision du document.**

**La zone AUr est toutefois concernée par :**

- le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 20 mars 2020 et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ;
- **des espaces boisés classés** au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- **les dispositions pour la gestion des eaux pluviales issues du Schéma directeur de gestion des eaux pluviales du bassin versant du Garon**, et plus particulièrement les dispositions qui s'appliquent sur le périmètre B15 de "Rochilly" et sur la Zone I identifiés dans le Schéma (se reporter aux paragraphes 6.1 et 6.2 des Dispositions générales du présent Règlement et à l'Annexe n°07-1 du PLU) ;
- **une protection, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, des zones humides** identifiées en application de l'arrêté du 1er octobre précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'Environnement. Afin de garantir la préservation des zones humides, toute construction ou mouvement de sol y sont interdits.

L'édification des murs de clôture est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 18 octobre 2007.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 18 octobre 2007.

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 14 juin 2023.

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

## Article AUr1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### L'esprit de la règle

Maitriser le rythme de croissance démographique et modérer l'impact du développement sur l'environnement, le paysage et l'agriculture en reportant l'ouverture à l'urbanisation de la zone, en cohérence avec les objectifs suivants du PADD :

**Orientation 1.1 : Viser une dynamique de croissance démographique raisonnable respectant les équilibres de la ville**

Maitriser la dynamique de construction autour de 115 logements/an sur les 10 prochaines années

Conserver la maîtrise de la croissance démographique et limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles en s'appuyant sur les possibilités de renouvellement urbain

- Planifier dans le temps l'ouverture à l'urbanisation du foncier disponible dans l'enveloppe urbaine existante : préserver, au-delà de la durée de vie du PLU, des possibilités de développement à plus long terme sur Rochilly, au Nord de la ville

### AUr 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

- toutes les occupations du sol et destinations des constructions qui ne sont pas visées à l'article AUr2

### AUr 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

A condition d'être situés en dehors des secteurs concernés par une zone humide repérée sur le Document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont admis :

- 1/ **Les affouillements et exhaussements de sol**, sous réserve qu'ils soient nécessaires à une construction ou installation autorisée dans la zone ;
- 2/ A condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et d'assurer le maintien du caractère naturel, ou forestier de la zone et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup> :
  - **les travaux suivants concernant les constructions à usage d'habitation existantes** à la date d'approbation du PLU :
    - **la réfection\* et l'adaptation\*** sans changement de destination des constructions à usage d'habitation existante dans la limite de 200 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher\* ;
    - **l'extension\*** des constructions pour un usage d'habitation, dans la limite d'une extension par tènement, de 20 % de l'emprise au sol\* existante, et de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux ;
  - **Les constructions neuves à usage:**
    - **d'annexes\*** lorsqu'elles sont liées aux constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe par tènement ;
    - **les piscines\*** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une habitation existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une piscine par tènement.

### AUr 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

## Article AUr2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### AUr 2.1. Implantations des constructions

Non réglementé

### AUr 2.2. Emprise au sol des constructions

Non réglementé

### AUr 2.3. Hauteur des constructions

#### L'application de la règle

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale du point le plus haut de la construction (ligne de faitage ou haut de l'acrotère) jusqu'au terrain naturel avant travaux.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Les hauteurs des constructions nouvelles, surélévations et extensions, devront tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.

#### La règle

La hauteur maximale des constructions est fixée à **8 mètres ou à la hauteur de la construction existante en cas de hauteur existante supérieure.**

Les **annexes** sont limitées à **3,50 mètres de hauteur.**

### AUr 2.4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Aspect extérieurs des constructions neuves et des rénovations

Sont concernés :

- les constructions nouvelles sur terrain nu,
- les extensions de constructions existantes,
- les modifications du bâti existant,
- les constructions d'annexes et de clôtures

**Se reporter au Titre 6 - Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale (Aspect extérieur des constructions) du présent Règlement.**

### AUr 2.5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementé

### AUr 2.6. Stationnement

Non réglementé



## Article AUr 3 : Equipements et réseaux

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

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

#### Accès\* :

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

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

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

L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

#### Voirie\* :

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

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

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

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

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

## AUr 3.2. Desserte par les réseaux

### **Eau :**

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

### **Assainissement :**

#### Eaux usées :

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

#### Eaux usées non domestiques

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

#### Eaux pluviales :

Il est recommandé de réduire l'imperméabilisation des terrains par l'emploi des matériaux alternatifs.

La collecte séparative des eaux pluviales et des eaux usées est obligatoire.

Le principe général de gestion eaux pluviales est une gestion des eaux pluviales à la parcelle soit par infiltration totale ou partielle dans le sol, soit par rejet à débit limité vers un milieu superficiel (cours d'eau ou fossé), étant précisé qu'une partie des eaux pluviales doit être infiltrée sur le terrain de l'assiette du projet).

Le rejet des eaux pluviales dans les réseaux collectifs peut être refusé par la collectivité. Le rejet des eaux pluviales sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie.

Les règles particulières de gestion des eaux pluviales (événements pluvieux à prendre en compte, dimensionnement des ouvrages, débit de fuite admissible, etc) sont définies dans le document "Zonage des eaux pluviales" annexé au PLU. Les règles varient selon le niveau d'enjeux et les zones définies par ce même document.

La mise en œuvre d'un dispositif de récupération des eaux pluviales issues des toitures est recommandée dans l'ensemble du territoire communal, sans toutefois être obligatoire.

Pour rappel, seules les eaux de toitures peuvent être recueillies dans les ouvrages de récupération. Il s'agit des eaux de pluie collectées à l'aval de toitures inaccessibles, c'est-à-dire interdite d'accès sauf pour des opérations d'entretien et de maintenance. Les eaux récupérées sur des toitures en amiante-ciment ou en plomb ne peuvent toutefois pas être réutilisées à l'intérieur des bâtiments. Dans le cas où les eaux récupérées sont réutilisées à l'intérieur des bâtiments et donc rejetées au réseau d'assainissement collectif, elles devront être comptabilisées par la mise en place d'un compteur rendu accessible pour contrôle de la collectivité.

Toute interconnexion avec le réseau de distribution d'eau potable est formellement interdite.

## ZONE AUi

Située sur le secteur de Moninsable, entre la zone d'activités de Sacuny, au Nord et la zone d'activités des Vallières, au Sud, la zone AUi a vocation à accueillir une part du futur développement économique du territoire.

D'une superficie d'environ 8.6 ha, cette zone a vocation à être **aménagée dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. L'urbanisation est programmée en plusieurs temps, à court, moyen et long terme :**

- un secteur AUi1, urbanisable à compter de l'approbation du présent PLU ;
- un secteur AUi2, urbanisable à moyen terme sous réserve que l'intégralité de la zone AUi1 ait été investie ;
- un secteur AUi3, qui ne pourra être urbanisé qu'au-delà de la réalisation du présent PLU, sous réserve d'une révision du document d'urbanisme et que l'intégralité de la zone AUi2 ait été investie.

La zone AUi est **concernée par le périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 mis en place au titre des articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme.**

La zone AUi est en outre concernée par :

- le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du XXX et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme.
- **une protection des éléments de paysage non bâtis à préserver** au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, **et des espaces boisés classés** au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme ;

Elle est en outre impactée par :

- **les dispositions pour la gestion des eaux pluviales issues du Schéma directeur de gestion des eaux pluviales du bassin versant du Garon**, et plus particulièrement les dispositions qui s'appliquent sur la Zone I identifiée dans le Schéma (se reporter aux paragraphes 6.1 et 6.2 des Dispositions générales du présent Règlement et à l'Annexe n°07-1 du PLU) ;
- **un aléa Glissement de terrain de niveau faible à moyen**, qui implique le respect de certaines dispositions relatives aux mouvements de sols, implantations des constructions et gestion des eaux pour pouvoir construire sur les terrains concernés (se reporter au Plan de zonage général - pièce n°4 du PLU; aux Dispositions Générales du présent Règlement (paragraphe n°04-4); et à l'Annexe n°07-6 du PLU)
- **le risque lié au transport de matières dangereuses (canalisations de gaz)**, qui génère des dispositions relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des infrastructures concernées (voir les dispositions générales du présent Règlement et l'Annexe n°07-2 du PLU) ;
- **les nuisances sonores relatives aux infrastructures de transport terrestre** (voir Annexe n°07-7).

L'édification des murs de clôture est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 18 octobre 2007.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 18 octobre 2007.

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 14 juin 2023.

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

## Article AUi1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### L'esprit de la règle

Accompagner, favoriser, organiser le développement économique tel que l'a programmé le PADD, qui vise notamment à affirmer le rôle central de Brignais à l'échelle de l'Ouest Lyonnais tout en préservant les fonctionnalités écologiques et agricoles du territoire.

Cette zone répond aux objectifs suivants du PADD :

#### **Orientation 1.2: Consolider une économie diversifiée**

##### **Répondre à une demande de foncier économique élevée sur la vallée du Garon**

- Permettre le développement d'une nouvelle zone d'activités en aménageant le site de Moninsable
  - > à moyen terme, d'aménager la partie Ouest du tertre de Moninsable pour renforcer la vitrine économique de Brignais le long de la RD 342
  - > à plus long terme, au-delà de la réalisation du présent PLU, d'engager une réflexion pour le développement de la frange Est du tertre, côté chemin de Sacuny

### AUi 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

**Au sein de la zone AUi, sont interdites les constructions se répartissant dans les destinations et sous-destinations suivantes :**

- les constructions à usage d'habitat, à l'exception de celles citées à l'article AUi1.2 ci-dessous ;
- les exploitations agricoles et forestières ;
- les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détails ;
- Les constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sauf si elles sont situés au sein du secteur AUi1 ;
- les cinémas ;
- les établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, sauf s'ils sont situés au sein du secteur AUi1 ;
- les salles d'art et de spectacles ;
- les équipements sportifs ;
- les constructions à usage d'entrepôt.

Les autres occupations du sol suivantes sont également interdites :

- l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\*, des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs\*, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- les parcs d'attraction ouverts au public\*,
- les dépôts de véhicules\*
- les garages collectifs de caravanes\*
- les carrières.

### AUi 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

**Sous réserve des dispositions relatives à la prise en compte de l'aléa Mouvements de terrains et des canalisations de transport de gaz (se reporter aux dispositions générales du présent règlement et aux Annexes 07-2 et 07-6 du PLU), sont admises sous conditions :**

#### ➤ **Sous réserve d'être situées au sein de la zone AUi1 :**

- les constructions à usage d'hébergement, sous réserve qu'elles constituent une destination accessoire à un établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale autorisé dans la zone et qu'elles servent à loger les usagers de l'établissement

#### ➤ **Dans l'ensemble de la zone AUi :**

- les constructions à usage de commerce de gros, dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les autres équipements recevant du public, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

### AUi 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## Article AUi2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### L'esprit de la règle

Organiser un développement qualitatif de la zone, respectueux de l'environnement urbain dans lequel elle s'insère, favorable à la modération de la consommation d'espaces, aux économies d'énergies, à la réduction de l'imperméabilisation des sols et des îlots de chaleur et valorisant sur le plan de l'image et de l'attractivité économique du territoire.

Cette zone répond aux objectifs suivants du PADD :

#### **Orientation 1.2 : Consolider une économie diversifiée**

##### **Répondre à une demande de foncier économique élevée sur la vallée du Garon**

- Permettre le développement d'une nouvelle zone d'activités en aménageant le site de Moninsable
  - > à moyen terme, d'aménager la partie Ouest du tertre de Moninsable pour renforcer la vitrine économique de Brignais le long de la RD 342
  - > à plus long terme, au-delà de la réalisation du présent PLU, d'engager une réflexion pour le développement de la frange Est du tertre, côté chemin de Sacuny

#### **Orientation 2.1 : Dessiner un paysage urbain agréable à vivre, en densifiant raisonnablement le centre et en protégeant la périphérie**

##### **Orientation 3.1**

##### **Protéger le patrimoine naturel et renforcer la présence de la nature en ville pour améliorer le fonctionnement écologique du territoire et la qualité de vie**

##### **Préserver et restaurer les continuités écologiques favorables à la biodiversité en reliant les grands ensembles fonctionnels à travers la ville**

- Restaurer le corridor écologique du Merdanson
- Permettre le développement d'une micro-biodiversité urbaine et la réduction des « îlots de chaleur » grâce à des formes urbaines ménageant de nouveaux espaces de respiration et de nature en ville

##### **Réduire l'impact du développement de la commune sur le cycle naturel de l'eau et ses milieux**

- Protéger les zones humides au profit d'une gestion durable des eaux pluviales
- Limiter l'imperméabilisation des terrains urbanisés ou à urbaniser

##### **Orientation 3.2 : Mettre en valeur le patrimoine paysager et bâti pour préserver l'âme et l'identité de la ville**

##### **Intégrer le patrimoine végétal pour une ville plus verte**

- Préserver les poches de respiration existantes que constituent les jardins et parcs qui jalonnent la ville
- Etoffer la trame verte pour (re)créer des continuités paysagères entre les poches de respiration existantes, et notamment s'appuyer sur le végétal pour structurer les nouveaux secteurs d'urbanisation ou de renouvellement urbain

### AUi 2.1. Implantations des constructions

Non réglementé

### AUi 2.2. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à **60 %** de la surface totale du tènement.

### AUi 2.3. Hauteur des constructions

#### L'application de la règle

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale du terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction. Pour les toitures à pans, le point le plus haut de la construction correspond à la ligne de faitage. Pour les toitures terrasses, le point le plus haut de la construction correspond à l'acrotère.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclues.

Les hauteurs des constructions nouvelles, surélévations et extensions, devront tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.

#### La règle

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

Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur peut être portée à 13 mètres lorsque l'acrotère fait office de garde-corps pour l'intervention sur les toitures et leur entretien.

Les constructions implantées dans une bande de 5 m par rapport aux limites séparatives seront limitées à une hauteur de **7 mètres**.

### AUi 2.4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - *Aspect extérieurs des constructions neuves et des rénovations*

Sont concernées :

- les constructions nouvelles sur terrain nu,
- les extensions de constructions existantes,
- les modifications du bâti existant,
- les constructions d'annexes et de clôtures

**Se reporter au Titre 6 - Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale (Aspect extérieur des constructions) du présent Règlement.**

## AU1 2.5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### • Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et surface de Pleine Terre (PLT)

#### L'application et l'esprit de la règle

Un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) minimal est imposé et comprend une part obligatoire de surface aménagée en Pleine Terre (PLT). Le Coefficient de Biotope par Surface et la surface de Pleine Terre sont calculés à la parcelle ou à l'unité foncière.

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et les surfaces de Pleine Terre (PLT) imposés peuvent être mutualisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

#### **Calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS):**

$$\text{CBS} = \text{Surface éco-aménageable} / \text{Surface de la parcelle}$$

La **surface éco-aménageable** est la somme des surfaces favorables à l'épanouissement de la nature (biotope) sur la parcelle, ou favorable à une infiltration des eaux pluviales. Elle est pondérée en prenant en compte leur intérêt environnemental et leur impact urbain.

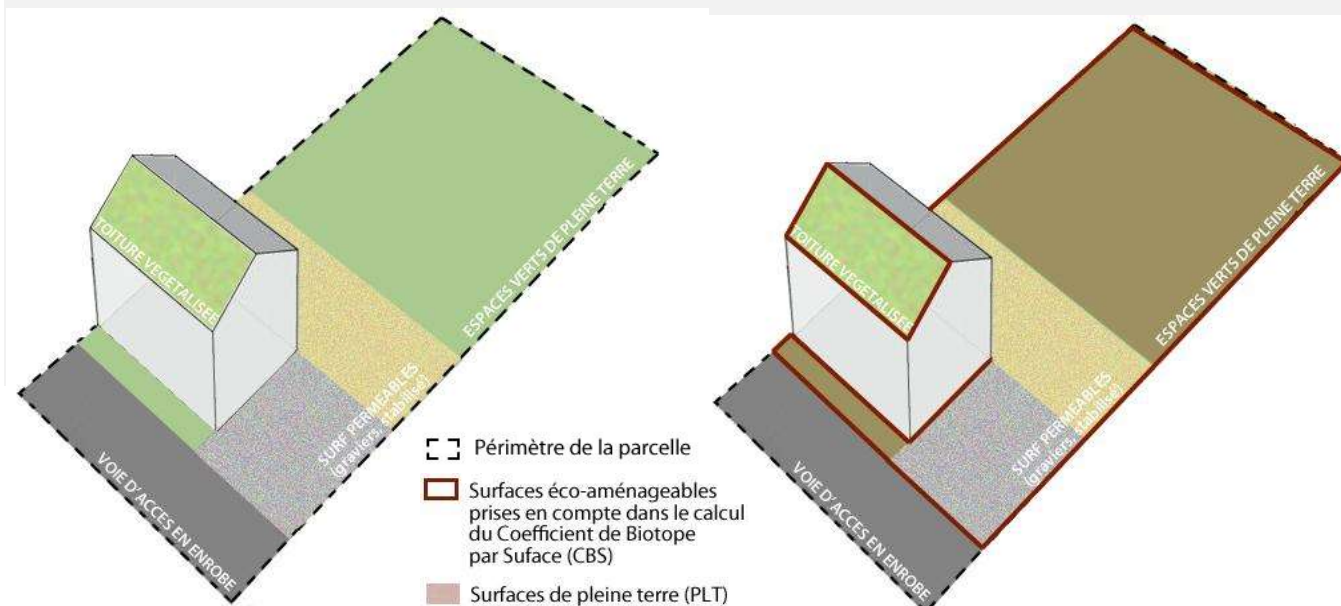
Exemple :

Un terrain de 1000 m<sup>2</sup> situé dans une zone dont le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) ne pourra être inférieur à 40 %, et la surface de pleine terre (PLT) ne pourra être inférieure à 20 % devra comporter au moins 400 m<sup>2</sup> de surfaces éco-aménageables, dont au moins 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts de pleine terre.

Le calcul des surfaces s'effectue à partir d'un coefficient appliqué à chaque type d'espace comme suit :

- **Espaces verts de pleine terre** : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...) = **pris en compte à 100% de leur superficie** :  
200 m<sup>2</sup> d'espaces verts de pleine terre représentent 200 m<sup>2</sup> de surfaces éco-aménageables dans le mode de calcul du CBS, et permettent de remplir 50 % des objectifs minimaux du CBS et l'ensemble des objectifs minimaux de surfaces de pleine terre (PLT) dans l'exemple ci-dessus.
- **Surfaces perméables** (gravier, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés...) = **prises en compte à 50 % de leur superficie** : 200 m<sup>2</sup> d'espaces aménagés en graviers ne représentent que 100 m<sup>2</sup> de surfaces éco-aménageables dans le mode de calcul du CBS, et permettent de remplir 25 % des objectifs minimaux du CBS. Les espaces en graviers ne permettent pas de répondre aux objectifs minimaux de surfaces de Pleine Terre (PLT).
- **Espaces verts sur dalles ou toitures végétalisées** = **pris en compte à 50% de leur superficie** :  
200 m<sup>2</sup> de toitures végétalisées ne représentent que 100 m<sup>2</sup> de surfaces éco-aménageables dans le mode de calcul du CBS, et permettent de remplir 25 % des objectifs minimaux du CBS. Les toitures végétalisées ne permettent pas de répondre aux objectifs minimaux de surfaces de Pleine Terre (PLT).

Le pétitionnaire peut choisir de panacher les types d'espaces réalisés pour satisfaire ses obligations en matières de surfaces végétalisées.



## **La règle**

Dans l'ensemble de la zone AU<sub>i</sub>, le Coefficient de Biotope par Surface ne devra pas être inférieur à **30%** de la surface totale du tènement.

Les espaces verts de pleine terre (PLT) représenteront en outre a minima **10 %** de la surface totale du tènement.

- **Espaces non bâtis et patrimoine paysager**

**Pour les règles s'appliquant aux espaces et aux éléments identifiés au règlement graphique au titre de l'article L121-23 du code de l'urbanisme, se référer au Titre 1 du présent règlement.**

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

Les aires de stationnement\* nouvellement créées seront plantées d'arbres de haute tige à hauteur d'1 arbre pour 2 places

La fosse de plantation devra respecter un volume *minimum* de 10 m<sup>3</sup>.

En cas d'impossibilité technique démontrée de réaliser la totalité des plantation dans les aires de stationnement, ces arbres pourront être regroupés au même endroit afin de former un boisement plus conséquent, en garantissant toutefois un minimum d'ombrage sur les surfaces de stationnement.

Une attention particulière sera apportée à la végétation existante, même si elle n'est pas identifiée au règlement graphique, et aux mesures compensatoires prévues en cas de suppression de sujets intéressants dans le paysage proche ou lointain.

Dans les zones où la surface de pleine terre (PLT) est réglementée : lorsqu'il n'existe aucun arbre sur le terrain d'assiette d'un projet de construction (extension ou construction nouvelle), au moins un arbre doit être planté en pleine terre sur le terrain d'assiette.



## AUi 2.6. Stationnement

### ➤ Stationnement automobile

#### L'application de la règle

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire **en dehors des voies publiques**.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des **revêtements perméables** (surfaces éco-aménageables telles que gravier, stabilisé ou terre armée, pavé drainant ou à joints engazonnés...).

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

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à savoir :

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

#### La règle

Au sein de la zone AUi, **les normes de stationnement minimales suivantes sont exigées :**

**1/ Pour les constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de bureaux :**

- 1 emplacement par tranche complète de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

**2/ Pour les constructions à usage de restauration :**

- 1 emplacement par tranche complète de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée ;

**3/ Pour les constructions à usage d'hôtellerie :**

- 1 emplacement par tranche complète de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée ;

**4/ Pour les constructions à usage d'industrie et de commerce de gros :**

- 1 emplacement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

**5/ Pour les constructions à usage de centre de congrès et d'exposition :**

- 1 emplacement par tranche complète de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

- **Stationnement des deux roues**

### **L'application de la règle**

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

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

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant ci-dessous.

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

Pour les constructions à usage de logement, cette disposition s'applique pour toute opération de logements collectifs. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m<sup>2</sup> pour les logements de type 1 et 2 et 1,5 m<sup>2</sup> pour les autres typologies de logements

### **La règle**

Les normes minimales suivantes sont exigées :

<b>Destination</b>	<b>Nombre d'emplacement minimum</b>
<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,</b> <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> <b>Bureau</b>	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m <sup>2</sup>

## Article AUi3 : Equipements et réseaux

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

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

#### Accès\* :

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

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

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

L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

#### Voirie\* :

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

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

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

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

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

## AU1 3.2. Desserte par les réseaux

### **Eau :**

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

### **Assainissement :**

#### Eaux usées :

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

#### Eaux usées non domestiques

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

#### Eaux pluviales :

Il est recommandé de réduire l'imperméabilisation des terrains par l'emploi des matériaux alternatifs.

La collecte séparative des eaux pluviales et des eaux usées est obligatoire.

Le principe général de gestion eaux pluviales est une gestion des eaux pluviales à la parcelle soit par infiltration totale ou partielle dans le sol, soit par rejet à débit limité vers un milieu superficiel (cours d'eau ou fossé), étant précisé qu'une partie des eaux pluviales doit être infiltrée sur le terrain de l'assiette du projet).

Le rejet des eaux pluviales dans les réseaux collectifs peut être refusé par la collectivité. Le rejet des eaux pluviales sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie.

Les règles particulières de gestion des eaux pluviales (événements pluvieux à prendre en compte, dimensionnement des ouvrages, débit de fuite admissible, etc) sont définies dans le document "Zonage des eaux pluviales" annexé au PLU. Les règles varient selon le niveau d'enjeux et les zones définies par ce même document.

La mise en œuvre d'un dispositif de récupération des eaux pluviales issues des toitures est recommandée dans l'ensemble du territoire communal, sans toutefois être obligatoire.

Pour rappel, seules les eaux de toitures peuvent être recueillies dans les ouvrages de récupération. Il s'agit des eaux de pluie collectées à l'aval de toitures inaccessibles, c'est-à-dire interdite d'accès sauf pour des opérations d'entretien et de maintenance. Les eaux récupérées sur des toitures en amiante-ciment ou en plomb ne peuvent toutefois pas être réutilisées à l'intérieur des bâtiments. Dans le cas où les eaux récupérées sont réutilisées à l'intérieur des bâtiments et donc rejetées au réseau d'assainissement collectif, elles devront être comptabilisées par la mise en place d'un compteur rendu accessible pour contrôle de la collectivité.

Toute interconnexion avec le réseau de distribution d'eau potable est formellement interdite.



## Titre 4

### Dispositions applicables à la zone agricole dite "zone A"





# ZONE A

---

## Caractéristiques de la zone

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

**La zone agricole est concernée par :**

- **une protection des éléments bâtis et non bâtis à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement à « *Identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration* ».
- **une protection des éléments de paysage non bâtis (corridors écologiques) à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement à :
  - "- *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.*
  - *localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.*"
- **une protection, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, des zones humides** identifiées en application de l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'Environnement. Afin de garantir la préservation des zones humides, toute construction ou mouvement de sol y sont interdits.

La zone A est en outre impactée par :

- **des aléas coulées de boue de niveau faible et glissements de terrain de niveau faible à fort**, qui peuvent générer l'inconstructibilité de certains terrains (se reporter au Plan de zonage - pièce n°04-3 du PLU; aux Dispositions Générales du présent Règlement (paragraphe n°04-4); et à l'Annexe n°07-6 du PLU)
- **les dispositions pour la gestion des eaux pluviales issues du Schéma directeur de gestion des eaux pluviales du bassin versant du Garon**, et plus particulièrement les dispositions qui s'appliquent sur la Zone I identifiée dans le Schéma (se reporter aux paragraphes 6.1 et 6.2 des Dispositions générales du présent Règlement et à l'Annexe n°07-1 du PLU);
- **une servitude (AC2)** (voir Annexe n°07-2) correspondant aux périmètres de protection des Monuments historiques (Maison de la Jamayère et reste de l'aqueduc gallo-romain du Gier) et générant des dispositions particulières s'imposant au PLU.

L'édification des murs de clôture est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 18 octobre 2007.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 18 octobre 2007.

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 14 juin 2023.

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

## Article A1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### L'esprit de la règle

Assurer la préservation des espaces agricoles, en veillant à ce qu'ils demeurent à vocation agricole, à ce qu'ils ne soient pas abandonnés à l'urbanisation, et à ce que les constructions diverses ne viennent pas le réduire en le "mitant" progressivement.

Toute urbanisation nouvelle est proscrite dans cette zone, qui doit rester pour un usage d'exploitation agricole, où seules les constructions nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être autorisées, sous certaines conditions d'optimisation de l'espace agricole, toutefois.

Quelques exceptions sont cependant introduites pour tenir compte des constructions existantes, qui n'ont parfois pas ou plus de lien avec l'activité agricole, et dont il s'agit de permettre une évolution à la marge.

Cette zone répond aux objectifs suivants du PADD :

#### **Orientation 1.2 : Consolider une économie diversifiée**

##### **Soutenir l'agriculture en préservant l'environnement**

- Permettre l'évolution des bâtiments agricoles existants
- Favoriser l'implantation de nouvelles exploitations au moyen d'une zone agricole constructible par défaut pour les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole
- En cohérence avec les PENAP, limiter les constructions non liées à l'activité agricole aux seules évolutions modérées des constructions à usage d'habitation existantes

#### **Orientation 3.1 : Protéger le patrimoine naturel et renforcer la présence de la nature en ville pour améliorer le fonctionnement écologique du territoire et la qualité de vie**

##### **Protéger les grands ensembles agricoles et naturels qui entourent la ville**

- Protéger la « ceinture verte » de la ville
- Contenir l'extension de l'urbanisation sur les plateaux

##### **Réduire l'impact du développement de la commune sur le cycle naturel de l'eau et ses milieux**

- Préserver le secteur agricole de la Jamayère en tant qu'espace tampon des eaux pluviales

#### **Orientation 3.2 : Mettre en valeur le patrimoine paysager et bâti pour préserver l'âme et l'identité de la ville**

##### **Protéger et mettre en valeur le patrimoine, héritage de l'histoire**

- le petit patrimoine jalonnant les espaces agricoles, naturels et urbains



## A1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

### Sont interdites :

- toutes les occupations du sol et destinations des constructions qui ne sont pas visées à l'article 2

## A1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception des secteurs concernés par une zone humide repérée dans le Document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (et sous réserve de la prise en compte des dispositions du PPRI du Garon et des dispositions relatives à l'aléa Mouvements de terrain ou à la présence des canalisations de transport de gaz), sont admis :

- 1/ **Les affouillements et exhaussements de sol**, à condition d'être nécessaires à une construction ou installation existante ou autorisée dans la zone.
- 2/ **Les locaux, ouvrages et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés\*** dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages.
- 3/ A condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, **les travaux suivants concernant les constructions à usage d'habitation existantes** à la date d'approbation du PLU (sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup>) :
  - **la réfection\* et l'adaptation\*** sans changement de destination des constructions à usage d'habitation existante dans la limite de 200 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher\* ;
  - **l'extension\*** des constructions pour un usage d'habitation, dans la limite d'une extension par tènement, de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol représentant 20 % de l'emprise au sol\* existante, et de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* totale après travaux ;
  - **les annexes\*** lorsqu'elles sont liées aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe par tènement ;
  - **les piscines\*** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à l'habitation existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une piscine par tènement.

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception des secteurs concernés par un corridor écologique ou une zone humide repérés dans le Document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (et sous réserve de la prise en compte des dispositions du PPRI du Garon et des dispositions relatives à l'aléa Mouvements de terrain ou à la présence des canalisations de transport de gaz), sont également admises les occupations du sol et sous-destinations des constructions suivantes :

### 4/ Les constructions neuves à usage:

- **agricole** lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole\* ou **les constructions et installations nécessaires à l'entretien de matériel agricole** par les Coopératives d'Utilisation de Matériels Agrées ;
- **de logement et d'hébergement** sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole existante et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* lorsqu'il s'agit d'une construction à usage de logement (à l'exclusion des constructions à usage d'hébergement destinées à loger du personnel saisonnier) ;
- **d'annexes\*** lorsqu'elles sont liées aux constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe par tènement ;
- **les piscines\*** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une habitation autorisée dans la zone, dans la limite d'une piscine par tènement.

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

- 5/ **Le changement de destination** identifiés au Document graphique (se reporter à la pièce n°04 du Plan Local d'urbanisme), sous réserve qu'il s'effectue dans le volume existant et pour un usage d'habitation, dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux.

## A1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

## Art. A2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### L'esprit de la règle

Assurer une insertion qualitative des constructions autorisées en zone agricole dans le grand paysage et l'environnement agricole et naturel de la commune, et veiller à réduire leur impact sur les fonctionnalités agricoles et écologiques.

Cette zone répond aux objectifs suivants du PADD :

#### **Orientation 1.2 : Consolider une économie diversifiée**

##### **Soutenir l'agriculture en préservant l'environnement**

- Permettre l'évolution des bâtiments agricoles existants
- Favoriser l'implantation de nouvelles exploitations au moyen d'une zone agricole constructible par défaut pour les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole
- En cohérence avec les PENAP, limiter les constructions non liées à l'activité agricole aux seules évolutions modérées des constructions à usage d'habitation existantes

#### **Orientation 3.1 : Protéger le patrimoine naturel et renforcer la présence de la nature en ville pour améliorer le fonctionnement écologique du territoire et la qualité de vie**

##### **Protéger les grands ensembles agricoles et naturels qui entourent la ville**

- Protéger la « ceinture verte » de la ville
- Contenir l'extension de l'urbanisation sur les plateaux

##### **Réduire l'impact du développement de la commune sur le cycle naturel de l'eau et ses milieux**

- Préserver le secteur agricole de la Jamayère en tant qu'espace tampon des eaux pluviales

#### **Orientation 3.2 : Mettre en valeur le patrimoine paysager et bâti pour préserver l'âme et l'identité de la ville**

##### **Protéger et mettre en valeur le patrimoine, héritage de l'histoire**

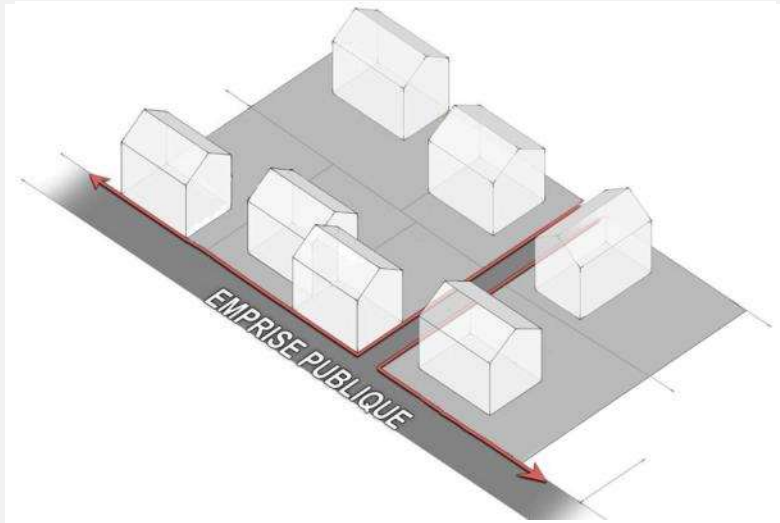
- le petit patrimoine jalonnant les espaces agricoles, naturels et urbains

## A 2.1. Implantations des constructions

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

#### L'application de la règle

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



Dans le cas d'un retrait par rapport aux voies et emprises publiques, **ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

#### La règle

Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur.

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

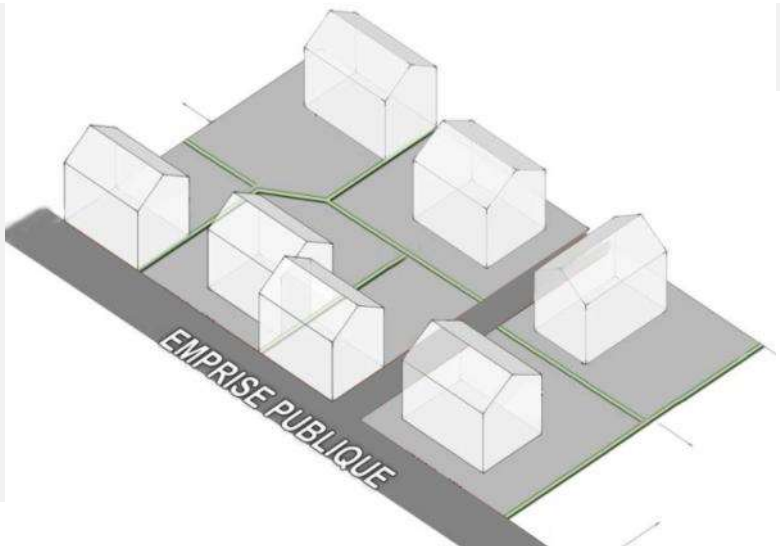
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux locaux, ouvrages et installations techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés\*
- aux extensions des constructions déjà implantées différemment de la règle générale.

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

#### L'application de la règle

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



## La règle

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

Les **piscines** s'implanteront avec un retrait minimum de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

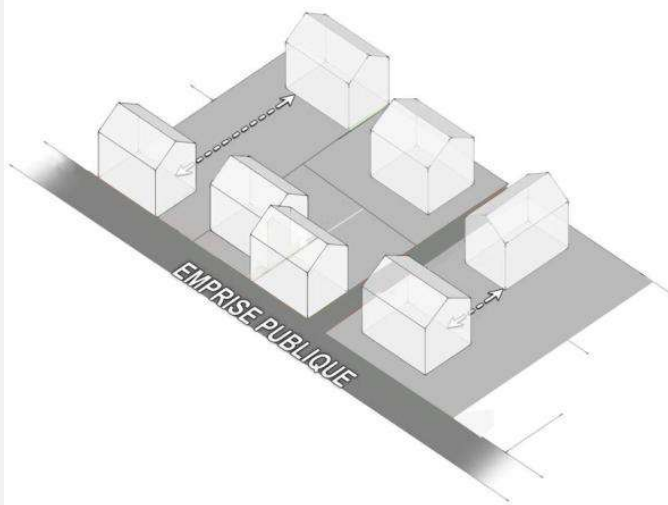
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux locaux, ouvrages et installations techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés\*
- aux extensions des constructions déjà implantées différemment de la règle générale.

## • Implantation des constructions sur un même tènement

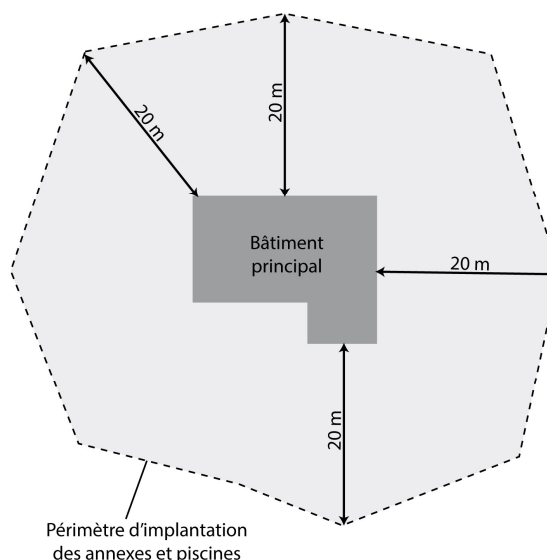
### L'application de la règle

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement.



## La règle

Les constructions à usage **d'annexes** et de **piscines** s'implanteront dans un périmètre de **20 mètres** par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale.



## A 2.2. Emprise au sol\* des constructions

Non réglementé

## A 2.3. Hauteur des constructions

### L'application de la règle

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale du point le plus haut de la construction (ligne de faitage ou haut de l'acrotère) jusqu'au terrain naturel avant travaux.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Les hauteurs des constructions nouvelles, surélévations et extensions, devront tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.

### La règle

#### 1/ Pour les constructions à usage agricole

- La hauteur maximale des constructions est limitée à **15 mètres**.

#### 2/ Pour les constructions à usage d'habitation

- La hauteur maximale des constructions est fixée à **8 mètres**.
- Les constructions implantées à moins de 4 mètres par rapport aux limites séparatives et les constructions à usage **d'annexes** ne devront toutefois pas excéder une hauteur de **3,50 mètres**.

### Ces limites ne s'appliquent pas :

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

## A 2.4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Aspect extérieurs des constructions neuves et des rénovations

Sont concernées :

- les constructions nouvelles sur terrain nu,
- les extensions de constructions existantes,
- les modifications du bâti existant,
- les constructions d'annexes et de clôtures

**Se reporter au Titre 6 - Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale (Aspect extérieur des constructions) du présent Règlement.**

## A 2.5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

**Pour les règles s'appliquant aux espaces et aux éléments identifiés au règlement graphique au titre de l'article L121-23 du code de l'urbanisme, se référer au Titre 1 du présent règlement.**

### **Plantations des espaces extérieurs**

Les aires de stationnement\* nouvellement créées seront plantées d'arbres de haute tige à hauteur d'1 arbre pour 2 places

La fosse de plantation devra respecter un volume *minimum* de 10 m<sup>3</sup>.

En cas d'impossibilité technique démontrée de réaliser la totalité des plantation dans les aires de stationnement, ces arbres pourront être regroupés au même endroit afin de former un boisement plus conséquent, en garantissant toutefois un minimum d'ombrage sur les surfaces de stationnement.

Une attention particulière sera apportée à la végétation existante, même si elle n'est pas identifiée au règlement graphique, et aux mesures compensatoires prévues en cas de suppression de sujets intéressants dans le paysage proche ou lointain.

## A 2.6. Stationnement

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

Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables (surfaces éco-aménageables telles que gravier, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés...).

## Article A 3 : Equipements et réseaux

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

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

#### **Accès\* :**

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

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

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

L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

#### **Voirie\* :**

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

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

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

## A 3.2. Desserte par les réseaux

### Eau :

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

En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

### Assainissement :

#### Eaux usées :

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

**L'évacuation** des eaux usées dans ce réseau **peut être subordonnée à un traitement spécifique** préalable.

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

#### Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

#### Eaux pluviales :

Il est recommandé de réduire l'imperméabilisation des terrains par l'emploi des matériaux alternatifs.

La collecte séparative des eaux pluviales et des eaux usées est obligatoire.

Le principe général de gestion eaux pluviales est une gestion des eaux pluviales à la parcelle soit par infiltration totale ou partielle dans le sol, soit par rejet à débit limité vers un milieu superficiel (cours d'eau ou fossé), étant précisé qu'une partie des eaux pluviales doit être infiltrée sur le terrain de l'assiette du projet).

Le rejet des eaux pluviales dans les réseaux collectifs peut être refusé par la collectivité. Le rejet des eaux pluviales sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie.

Les règles particulières de gestion des eaux pluviales (événements pluvieux à prendre en compte, dimensionnement des ouvrages, débit de fuite admissible, etc) sont définies dans le document "Zonage des eaux pluviales" annexé au PLU. Les règles varient selon le niveau d'enjeux et les zones définies par ce même document.

La mise en œuvre d'un dispositif de récupération des eaux pluviales issues des toitures est recommandée dans l'ensemble du territoire communal, sans toutefois être obligatoire.

Pour rappel, seules les eaux de toitures peuvent être recueillies dans les ouvrages de récupération. Il s'agit des eaux de pluie collectées à l'aval de toitures inaccessibles, c'est-à-dire interdite d'accès sauf pour des opérations d'entretien et de maintenance. Les eaux récupérées sur des toitures en amiante-ciment ou en plomb ne peuvent toutefois pas être réutilisées à l'intérieur des bâtiments. Dans le cas où les eaux récupérées sont réutilisées à l'intérieur des bâtiments et donc rejetées au réseau d'assainissement collectif, elles devront être comptabilisées par la mise en place d'un compteur rendu accessible pour contrôle de la collectivité.

Toute interconnexion avec le réseau de distribution d'eau potable est formellement interdite.





## Titre 5

### Dispositions applicables à la zone naturelle dite "zone N"





# ZONE N

## Caractéristiques de la zone

### Zone naturelle et forestière à protéger en raison :

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

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

- **le secteur Ne** correspondant à un secteur où sont autorisés les locaux techniques des administrations publiques et assimilés en lien avec la production d'énergie renouvelable ;
- **le secteur NL** (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) à vocation de loisirs dans lequel seules sont autorisées certaines constructions dédiées aux sports et aux loisirs ;
- **le secteur Ngv** (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) correspondant aux aires d'accueil des gens du voyage aménagées, dans lesquelles seules sont autorisées certaines constructions spécifiquement dédiées à cette activité

### La zone naturelle est concernée par :

- **une protection des éléments de paysage non bâtis (corridors écologiques) à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement à :
  - *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.*
  - *localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.*
- **une protection, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, des zones humides** identifiées en application de l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'Environnement. Afin de garantir la préservation des zones humides, toute construction ou mouvement de sol y sont interdits.
- **des aléas coulées de boue de niveau faible et glissements de terrain de niveau faible à fort**, qui peuvent générer l'inconstructibilité de certains terrains (se reporter au Plan de zonage - pièce n°04-3 du PLU; aux Dispositions Générales du présent Règlement (paragraphe n°04-4); et à l'Annexe n°07-6 du PLU)
- **le risque inondation** : elle est soumise au règlement du **PPRNI du Garon**, approuvé par arrêté préfectoral du 11 juin 2015 (voir Annexe n°07-3 du PLU) ;
- **les dispositions pour la gestion des eaux pluviales issues du Schéma directeur de gestion des eaux pluviales du bassin versant du Garon**, et plus particulièrement les dispositions qui s'appliquent sur la Zone I identifiée dans le Schéma (se reporter aux paragraphes 6.1 et 6.2 des Dispositions générales du présent Règlement et à l'Annexe n°07-1 du PLU) ;
- **le risque lié au transport de matières dangereuses (canalisations de gaz)**, qui génère des dispositions relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des infrastructures concernées (voir les dispositions générales du présent Règlement et l'Annexe n°07-2 du PLU) ;
- **les nuisances sonores relatives aux infrastructures de transport terrestre** (voir Annexe n°07-7),
- Plusieurs périmètres **de servitudes d'utilité publique** (voir Annexe n°07-2), dont :
  - **une servitude (AS1)** relative aux périmètres de protection immédiat, rapproché et éloigné des puits de captage des Ronzières et des Félinis ;
  - **une servitude (AC2)** correspondant aux périmètres de protection des Monuments historiques (Maison de la Jamayère et reste de l'aqueduc gallo-romain du Gier) et générant des dispositions particulières s'imposant au PLU.
  - **une servitude (T1) liée à l'emprise de la voie de chemin de fer.**

L'édification des murs de clôture est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 18 octobre 2007.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 18 octobre 2007.

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 14 juin 2023.

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

## Article N1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### L'esprit de la règle

Assurer la préservation des espaces naturels et les fonctionnalités écologiques du territoire, à savoir non seulement les grands réservoirs de biodiversité, mais aussi les corridors écologiques, les liaisons formées par les espaces agricoles ou de nature plus ordinaire reliant ces grands ensembles, parfois même à travers la ville (corridors aquatiques des ruisseaux du Garon, du Merdanson, du Chéron et leurs abords).

Le règlement du PLU doit veiller à ce qu'ils demeurent à vocation agricole, à ce qu'ils ne soient pas abandonnés à l'urbanisation, et à ce que les constructions diverses ne viennent pas le réduire en le "mitant" progressivement.

Toute urbanisation nouvelle est proscrite dans cette zone, qui doit rester dominante naturelle, où seule l'évolution des constructions existantes est autorisées sous certaines conditions.

Cette zone répond aux objectifs suivants du PADD :

#### **Orientation 1.2 : Consolider une économie diversifiée**

**Favoriser le développement de l'offre de loisirs au service de l'attractivité résidentielle et touristique**

- Réfléchir au renforcement de l'offre de sports et loisirs de plein-air

#### **Orientation 3.1 : Protéger le patrimoine naturel et renforcer la présence de la nature en ville pour améliorer le fonctionnement écologique du territoire et la qualité de vie**

**Protéger les grands ensembles agricoles et naturels qui entourent la ville**

- Protéger la « ceinture verte » de la ville
- Contenir l'extension de l'urbanisation sur les plateaux

**Préserver et restaurer les continuités écologiques favorables à la biodiversité en reliant les grands ensembles fonctionnels à travers la ville**

**Réduire l'impact du développement de la commune sur le cycle naturel de l'eau et ses milieux**

- Préserver le secteur agricole de la Jamayère en tant qu'espace tampon des eaux pluviales
- Protéger les zones humides au profit d'une gestion durable des eaux pluviales

## N1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

### Sont interdites :

- toutes les occupations du sol et destinations des constructions qui ne sont pas visées à l'article 1.2

## N1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sous réserve de la prise en compte des dispositions du PPRI du Garon et des dispositions relatives à l'aléa Mouvements de terrain ou à la présence des canalisations de transport de gaz et des périmètres de protection des captages d'eau potable, **sont admises les occupations du sol et sous-destinations des constructions suivantes :**

### ➤ Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs concernés par une zone humide repérée sur le Document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

1/ **Les affouillements et exhaussements de sol**, à condition d'être nécessaires à une construction ou installation existante ou autorisée dans la zone.

2/ **Les ouvrages et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilées\***.

Au sein du secteur Ngv, ce type de construction ne devra pas excéder 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher et devra s'avérer nécessaire au fonctionnement des activités existantes ou autorisées dans le secteur.

### ➤ Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs NL, Ne, Ngv et des secteurs concernés par une zone humide repérée dans le Document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

#### 1/ Les constructions neuves à usage:

- **d'annexes\*** lorsqu'elles sont liées aux constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe par tènement ;
- **les piscines\*** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une habitation existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une piscine par tènement.

2/ A condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et d'assurer le maintien du caractère naturel, ou forestier de la zone et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup> :

- **les travaux suivants concernant les constructions agricoles existantes** à la date d'approbation du PLU :
  - **l'extension\*** des constructions pour un usage agricole, dans la limite d'une extension par tènement, de 20 % de l'emprise au sol\* existante ;
- **les travaux suivants concernant les constructions à usage d'habitation existantes** à la date d'approbation du PLU :
  - **l'extension\*** des constructions pour un usage d'habitation, dans la limite d'une extension par tènement, de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol représentant 20 % de l'emprise au sol\* existante, et de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* totale après travaux ;
- **la réfection\* et l'adaptation\*** sans changement de destination des constructions existante à la date d'approbation du PLU.

### ➤ Sous réserve d'être situées dans le secteur NL :

- **les équipements sportifs et les aires de jeux et de sports** sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site
- les aires de stationnement ouvertes au public

### ➤ Sous réserve d'être situées dans le secteur Ngv :

- **Les locaux techniques des administrations publiques et assimilées\*** sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des activités existantes ou autorisées dans le secteur et qu'ils n'excèdent pas 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher;
- le camping et le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\*, des habitations légères de loisirs\* et des résidences mobiles de loisirs\*
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires de stationnement ouvertes au public
- **Les constructions neuves ou travaux sur constructions existantes (tels que réfection, adaptation ou extension) à usage de logement**, à condition qu'il s'agisse de constructions destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou le fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage, et sous réserve de ne pas excéder 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après travaux;
- **Les annexes** liées aux constructions existantes ou autorisées dans la zone, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par annexe.

➤ **Sous réserve d'être situées dans le secteur Ne :**

- **Les locaux techniques des administrations publiques et assimilées\*** nécessaires à la production d'énergies renouvelables

### N1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

## Art. N2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### L'esprit de la règle

Assurer une insertion qualitative dans le grand paysage et l'environnement des constructions autorisées en zone naturelle, et veiller à réduire leur impact sur les fonctionnalités écologiques.

Cette zone répond aux objectifs suivants du PADD :

**Orientation 3.1 : Protéger le patrimoine naturel et renforcer la présence de la nature en ville pour améliorer le fonctionnement écologique du territoire et la qualité de vie**

**Protéger les grands ensembles agricoles et naturels qui entourent la ville**

- Protéger la « ceinture verte » de la ville
- Contenir l'extension de l'urbanisation sur les plateaux

**Préserver et restaurer les continuités écologiques favorables à la biodiversité en reliant les grands ensembles fonctionnels à travers la ville**

**Réduire l'impact du développement de la commune sur le cycle naturel de l'eau et ses milieux**

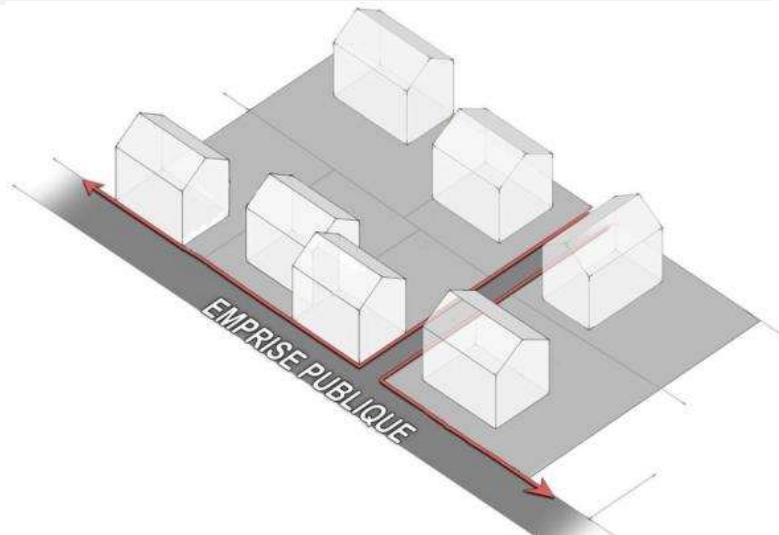
- Préserver le secteur agricole de la Jamayère en tant qu'espace tampon des eaux pluviales
- Protéger les zones humides au profit d'une gestion durable des eaux pluviales
- Limiter l'imperméabilisation des terrains urbanisés ou à urbaniser

## N 2.1. Implantations des constructions

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

#### L'application de la règle

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



Dans le cas d'un retrait par rapport aux voies et emprises publiques, **ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

#### La règle

Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur.

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



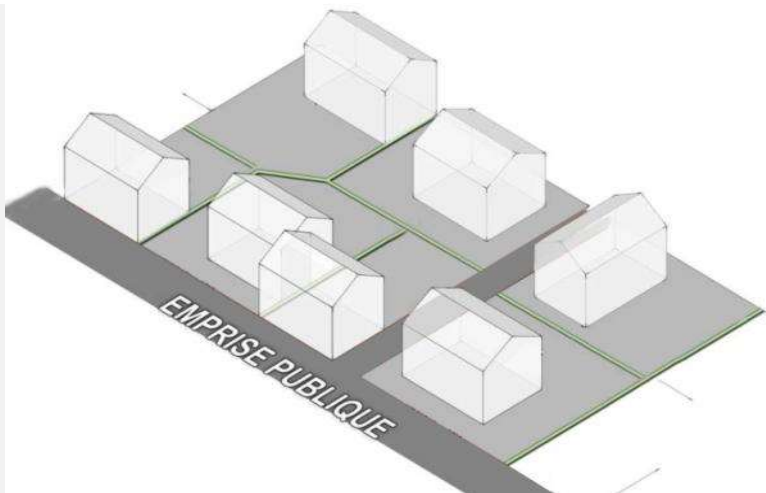
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux locaux, ouvrages et installations techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés\*
- aux extensions des constructions déjà implantées différemment de la règle générale.

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

#### L'application de la règle

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



#### La règle

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

Les **piscines** s'implanteront avec un retrait minimum de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

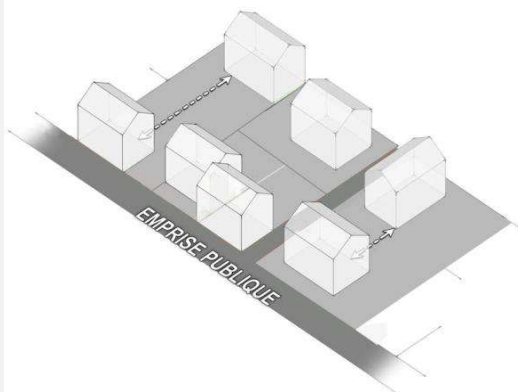
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux locaux, ouvrages et installations techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés\*
- aux extensions des constructions déjà implantées différemment de la règle générale.

### • Implantation des constructions sur un même tènement

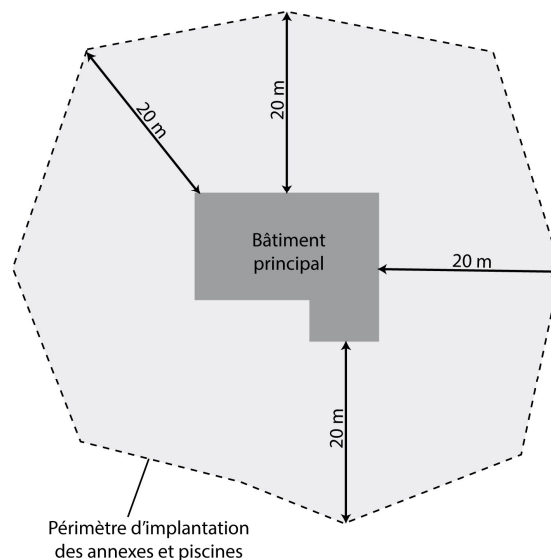
#### L'application de la règle

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement.



## La règle

Les constructions à usage **d'annexes** et de **piscines** s'implanteront dans un périmètre de **20 mètres** par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale



## N 2.2. Emprise au sol\* des constructions

Non réglementé

## N 2.3. Hauteur des constructions

### L'application de la règle

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale du point le plus haut de la construction (ligne de faitage ou haut de l'acrotère) jusqu'au terrain naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Les hauteurs des constructions nouvelles, surélévations et extensions, devront tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.

### La règle

#### 1/ Pour les constructions à usage agricole

- La hauteur maximale des constructions est limitée à **15 mètres**.

#### 2/ Pour les constructions à usage d'habitation

- La hauteur maximale des constructions est fixée à **8 mètres**.
- Les constructions implantées à moins de 4 mètres par rapport aux limites séparatives et les constructions à usage **d'annexes** ne devront toutefois pas excéder une hauteur de **3,50 mètres**.

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

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux locaux, ouvrages et installations techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilées\*

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

## N 2.4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Aspect extérieurs des constructions neuves et des rénovations

Sont concernées :

- les constructions nouvelles sur terrain nu,
- les extensions de constructions existantes,
- les modifications du bâti existant,
- les constructions d'annexes et de clôtures

**Se reporter au Titre 6 - Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale (Aspect extérieur des constructions) du présent Règlement.**

## N 2.5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

**Pour les règles s'appliquant aux espaces et aux éléments identifiés au règlement graphique au titre de l'article L121-23 du code de l'urbanisme, se référer au Titre 1 du présent règlement.**

### **Plantations des espaces extérieurs**

Les aires de stationnement\* nouvellement créées seront plantées d'arbres de haute tige à hauteur d'1 arbre pour 2 places

La fosse de plantation devra respecter un volume *minimum* de 10 m<sup>3</sup>.

En cas d'impossibilité technique démontrée de réaliser la totalité des plantation dans les aires de stationnement, ces arbres pourront être regroupés au même endroit afin de former un boisement plus conséquent, en garantissant toutefois un minimum d'ombrage sur les surfaces de stationnement.

Une attention particulière sera apportée à la végétation existante, même si elle n'est pas identifiée au règlement graphique, et aux mesures compensatoires prévues en cas de suppression de sujets intéressants dans le paysage proche ou lointain.

## N 2.6. Stationnement

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

Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables (surfaces éco-aménageables telles que gravier, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés...).

Dans le cadre de l'aménagement des aires d'accueil pour les gens du voyage, il devra être prévu au moins 1 place de stationnement par emplacement.

## Article N 3 : Equipements et réseaux

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

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

#### Accès\* :

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

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

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

L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

#### Voirie\* :

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

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

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

## N 3.2. Desserte par les réseaux

### **Eau :**

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

En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

### **Assainissement :**

#### Eaux usées :

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

**L'évacuation** des eaux usées dans ce réseau **peut être subordonnée à un traitement spécifique** préalable.

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

#### Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

#### Eaux pluviales :

Il est recommandé de réduire l'imperméabilisation des terrains par l'emploi des matériaux alternatifs.

La collecte séparative des eaux pluviales et des eaux usées est obligatoire.

Le principe général de gestion eaux pluviales est une gestion des eaux pluviales à la parcelle soit par infiltration totale ou partielle dans le sol, soit par rejet à débit limité vers un milieu superficiel (cours d'eau ou fossé), étant précisé qu'une partie des eaux pluviales doit être infiltrée sur le terrain de l'assiette du projet).

Le rejet des eaux pluviales dans les réseaux collectifs peut être refusé par la collectivité. Le rejet des eaux pluviales sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie.

Les règles particulières de gestion des eaux pluviales (événements pluvieux à prendre en compte, dimensionnement des ouvrages, débit de fuite admissible, etc) sont définies dans le document "Zonage des eaux pluviales" annexé au PLU. Les règles varient selon le niveau d'enjeux et les zones définies par ce même document.

La mise en œuvre d'un dispositif de récupération des eaux pluviales issues des toitures est recommandée dans l'ensemble du territoire communal, sans toutefois être obligatoire.

Pour rappel, seules les eaux de toitures peuvent être recueillies dans les ouvrages de récupération. Il s'agit des eaux de pluie collectées à l'aval de toitures inaccessibles, c'est-à-dire interdite d'accès sauf pour des opérations d'entretien et de maintenance. Les eaux récupérées sur des toitures en amiante-ciment ou en plomb ne peuvent toutefois pas être réutilisées à l'intérieur des bâtiments. Dans le cas où les eaux récupérées sont réutilisées à l'intérieur des bâtiments et donc rejetées au réseau d'assainissement collectif, elles devront être comptabilisées par la mise en place d'un compteur rendu accessible pour contrôle de la collectivité.

Toute interconnexion avec le réseau de distribution d'eau potable est formellement interdite.

Les rejets d'eaux pluviales ne sont pas acceptés dans les réseaux d'assainissement unitaires ou d'eaux usées.

Ils sont également interdits sur la voie publique, dès lors qu'il existe un réseau pluvial susceptible de les recevoir. Si un tel réseau n'existe pas, ces rejets sont acceptés dans les caniveaux fossés,... et sont toujours interdits sur la chaussée.

Le rejet des eaux pluviales sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie.

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







## Titre 6

### **Dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères des constructions (articles 2.4 - Aspect extérieur des constructions) applicables dans toutes les zones**

*(sauf stipulations contraires)*





La réglementation applicable à l'aspect extérieur des constructions conditionne la conservation et l'harmonie du cadre urbain. Les travaux de toute nature, qu'ils soient d'entretien, de réparation, d'aménagement mettant en cause les parties extérieures sur rue ou sur cour des immeubles existants, lui sont soumis.

Enfin, elle s'applique aux constructions neuves de toute nature, quelle que soit leur destination, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **1- Intégration dans le site**

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

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

**L'implantation des constructions** devra **s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine** (rue, parcellaire, bâti existant, etc) ;

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type **régional affirmé étranger** à la région sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc) ;

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

## **2- Adaptation au terrain naturel et orientation**

Les mouvements de sols (déblais et remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Les dispositifs visant à améliorer l'insertion paysagère de certaines constructions (type merlons plantés) pourront en revanche être acceptés.

Dans le cas d'un terrain en pente, et lorsqu'une construction nécessite la réalisation de mouvements de terre, ni la hauteur du déblai, ni celle du remblai ne devront excéder :

- 0,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou inférieure à 5 %
- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 5 % et inférieure ou égale à 15%
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15% et inférieure ou égale à 30%
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 30%.

Dans la zone AU1i uniquement, des mouvements de terre plus importants pourraient être autorisés sous réserve de démontrer l'insertion qualitative dans le site.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux établissements d'intérêt collectif et services publics (*locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et leurs délégataires, locaux, ouvrages et installations techniques et industriels des administrations publiques et leurs délégataires\**, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs et autres équipements recevant du public), aux constructions à usage d'activités économiques ou à usage agricole, pour lesquelles l'équilibre déblais/remblais du sol fini devra toutefois être recherché.

Les rampes d'accès aux garages enterrés ou semi-enterrés ou les aménagements destinés à faciliter l'accès des personnes à mobilité réduite à la construction sont également exclus de ces dispositions.

Les déblais et remblais pourront être confortés par un mur dont le traitement et l'aménagement des abords devront participer à sa bonne intégration dans le site.

**Les enrochements apparents sont interdits.** Seuls les ouvrages de soutènement de petits éléments, manipulables à bras d'homme sont autorisés, à l'image des murs de pierres sèches, des maçonneries de moellons enduits. Les gabions sont autorisés.

Leur hauteur ne devra toutefois pas excéder 1,80 m de hauteur.



Enrochement de type cyclopéen



Les déblais/remblais pourront en outre être végétalisés et maintenus au moyen d'un dispositif biodégradable (de type toile de coco, toile de jute...)

Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif (végétalisation, enduits, traitement en pierre...).

Les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement sont toutefois préférables aux talus dans les terrains pentus.

↳ **Illustration de la règle** : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente

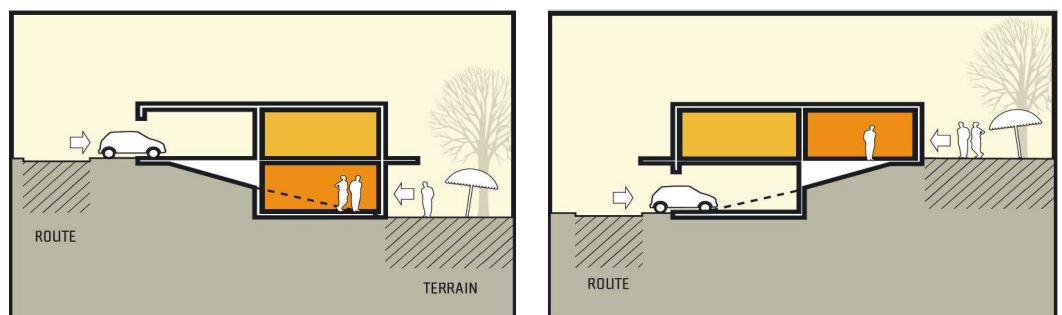


Source : *Habiter en montagne référentiel d'architecture*  
(PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)

Les **différents aménagements** tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

Les espaces accessibles aux véhicules motorisés, couverts ou non, devront notamment être aménagés au plus près possible de la voie. Dans le cas d'un terrain en pente, les espaces végétalisés seront quant à eux prioritairement localisés aux points altimétriques les plus bas, de manière à favoriser la rétention, voire l'infiltration des eaux pluviales.

Ä **Illustration de la règle** : mini-série l'impact de l'accès voiture



Source : *habiter en montagne référentiel d'architecture* (PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)

### 3- Clôtures

#### Dispositions :

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

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

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

**Les clôtures doivent être de conception simple.**

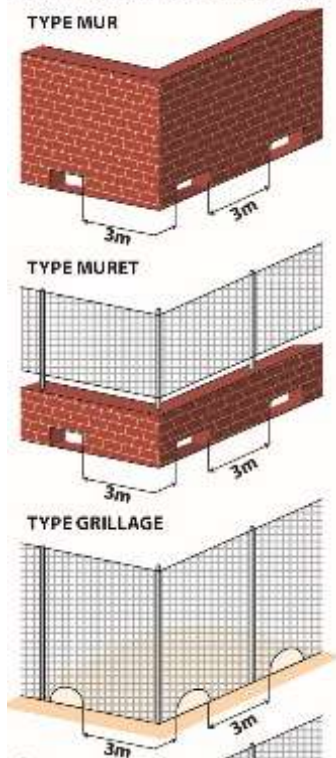
**Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.**

**L'harmonie doit être recherchée :**

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

**Dans toutes les zones du PLU**

Les clôtures\*, murs et murets inclus, doivent être perméables au déplacement de la petite faune terrestre. Des espaces ouverts doivent être aménagés à raison d'un espace tous les 3 mètres linéaires de clôtures, murs ou murets. Ces ouvertures doivent présenter un diamètre de 30 centimètres minimum

**PERMEABILITE DES CLOTURES**

**Les portails** seront les plus simples possibles et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleur, traitement des piliers).

Les supports de coffrets techniques, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc. doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

**Sont interdits**

- les associations de **matériaux hétéroclites**,
- **l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert** : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...
- **tout type de pare vue plaqué contre la clôture, tant sur les limites avec les voies et emprises publiques que sur les limites séparatives.**

>Illustration de la règle : Exemples de pare-vues plaqués interdits



**Les murs patrimoniaux en pierre à préserver**, localisés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle sur un linéaire de 3 mètres maximum et d'un percement par mur est admise.

**Dans les zones urbaines et à urbaniser (en dehors des secteurs patrimoniaux et des zones d'activités)**

Les clôtures prendront la forme :

- soit d'une **haie vive (mixte avec essences locales) éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale de **1,80 m**,



- soit d'un **muret** surmonté d'un **dispositif à claire-voie** de conception simple, de couleur et d'aspect en lien avec l'environnement. Le muret ne devra pas représenter plus d'1/3 de hauteur de clôture. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80 m. Les panneaux pleins sont interdits.

la

- soit d'un **mur d'une hauteur n'excédant pas 1,80m**, réalisé en pierre ou en maçonnerie enduite et recouverte d'une couvertine. Dans le cas d'un raccordement avec un mur plus haut la hauteur est limitée à 2 m.

**Dans les secteurs patrimoniaux repérés sur le document graphique (Pièce n°4 du PLU):**

Les clôtures prendront la forme :

- soit d'un **muret** surmonté d'un **dispositif à claire-voie** de conception simple, de couleur et d'aspect en lien avec l'environnement. Le muret ne devra pas représenter plus d'1/3 de hauteur de la clôture. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80 m. Les panneaux pleins sont interdits.
- soit d'un **mur d'une hauteur n'excédant pas 1,80m**, réalisé en pierre ou en maçonnerie enduite et recouverte d'une couvertine. Dans le cas d'un raccordement avec un mur plus haut la hauteur est limitée à 2 m.

**Dans les zones d'activités définies aux articles U1.1 et U1.2 ("Zones industrielles", "Vitrine Aigais", "ZA - Loisirs urbains", "Mixte Sacuny-Moninsable", "Mixte Sacuny-Château" - se reporter à l'Annexe 05-1 du Règlement) :**

Les clôtures prendront la forme :

- soit d'un **muret** surmonté d'un **dispositif à claire-voie** de conception simple, de couleur et d'aspect en lien avec l'environnement. Le muret ne devra pas représenter plus d'1/3 de hauteur de la clôture. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80 m. Les panneaux pleins sont interdits.
- soit d'une **haie vive (mixte avec essences locales) éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale de **1,80 m**.

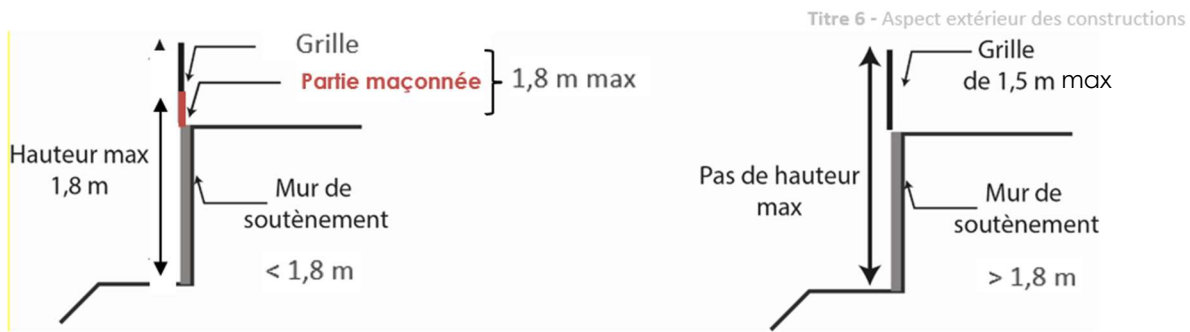
Toutefois, pour des raisons de sécurité ou des exigences fonctionnelles ou techniques liées à l'activité, la hauteur des clôtures pourra être plus haute, sans pour autant dépasser 2,50m.

Au sein du périmètre de l'OAP n°3, le long du chemin de la Fonderie, les clôtures pourront en outre prendre la forme d'un mur maçonné, sous réserve que sa hauteur n'excède pas 1,80 m et qu'il soit enduit, dans le respect du nuancier disponible en mairie.

**Dans toutes les zones Urbaines et A Urbaniser**

En présence d'un mur de soutènement\* d'une hauteur inférieure 1,8m, la hauteur cumulée du mur de soutènement et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,8m. La hauteur de la clôture (partie maçonnée + grille ou grillage) ne doit pas dépasser 1,8m

En présence d'un mur de soutènement\* d'une hauteur supérieure ou égale à 1,8m, la clôture doit uniquement être composée d'une grille ou grillage d'une hauteur de 1,5m maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps. La grille ou le grillage pourront aussi être reculés par rapport au mur de soutènement et seront doublés d'une haie.



### Dans les zones agricoles et naturelles

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

Les clôtures prendront la forme :

- d'une **haie vive (mixte avec essences locales) éventuellement doublée d'un grillage perméable à la petite faune** d'une hauteur maximale de **1,80 m**,
- **d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m.**

### Cas particulier de la zone inondable

Seules sont autorisées comme clôtures :

- les haies vives
- les grillages
- les clôtures à trois fils maximum, espacés d'au moins 20 cm avec des poteaux distants d'au moins 3 mètres.

Ces clôtures devront être montées sans fondation faisant saillie au sol.

De la même manière, les clôtures ne devront pas comporter de muret, en soubassement, de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

## 4- Aspect général des constructions

### Volumétrie :

Les constructions doivent présenter une **simplicité de volume** avec une **recherche architecturale**.

Les caractéristiques dimensionnelles de chaque construction seront définies par analogie avec les constructions avoisinantes. Si la composition des plans, l'organisation des volumes intérieurs sont libres, ils seront guidés par le respect de l'échelle à donner aux façades.

Les extensions de type vérandas pourront être autorisées dans la mesure où elles sont intégrées de façon harmonieuse au bâtiment et en cohérence avec la volumétrie du bâtiment et la composition du jardin.

### Toitures :

#### Pour l'ensemble des constructions

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

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

#### Constructions à usage d'habitation

Toitures à pente et sens de faitage

- **Les toitures pourront avoir deux, trois ou quatre pans par volume avec une pente comprise entre 30% et 45%** dans le sens convexe. Les toitures présentant trois ou quatre pans ne sont autorisées que pour le volume principal. Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension du volume.
- **Les toitures devront être couvertes :**
  - de tuiles creuses ou romanes de ton rouge, en harmonie avec l'existant. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelles.
  - de zinc
- **Les toitures à une pente** sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante. Les annexes pourront avoir un pan de toiture à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 20m<sup>2</sup>.

Lorsque la construction est réalisée en limite séparative, le sens de faîtage doit être perpendiculaire à cette limite, à l'exception des constructions à usage de stationnement en batterie dont le faîtage peut être parallèle à la limite.

Dans le cas d'une implantation à l'angle de deux limites, cette disposition s'applique sur la plus longue des deux limites.

Des pentes moindres et d'autres matériaux de couverture sont autorisés à condition de démontrer leur intégration dans l'environnement urbain et paysager.

#### Toitures terrasses

Les toitures terrasses peuvent être autorisées sous réserve de démontrer leur intégration dans l'environnement urbain et paysager et à condition d'être :

- soit aménagées et directement liées à une pièce principale de la construction (à l'exception des locaux techniques).
- soit conçues pour assurer la gestion ou la récupération des eaux pluviales. Dans ce cas, elles devront être traitées avec le plus grand soin de façon à présenter un aspect esthétique satisfaisant, à plus forte raison lorsqu'elles sont visibles depuis les constructions voisines.

#### **Constructions à usage d'activité dont l'activité agricole**

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

#### **Façades :**

**Toutes les façades de la construction doivent être traitées avec le même soin.**

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit **prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes** et ceci à l'échelle du secteur, les éléments de modénature des constructions avoisinantes, la densité et les proportions des baies des constructions voisines.

A l'exception des façades implantées sur limite séparative, les façades des constructions édifiées à l'alignement ou en retrait ne pourront être aveugles.

**En présence d'une façade mesurant 30 mètres ou plus**, cette dernière devra faire l'objet d'un "**séquençage**", au moyen :

- d'une ou plusieurs rupture(s) volumétrique(s) en plan (retrait ponctuel) et/ou en hauteur ;
- de variations de teintes et/ou de matériaux de revêtement de façade (enduit, bardage...).

Les retraits ponctuels devront présenter une largeur minimale de 2 mètres et une profondeur minimale d'1 mètre, et donneront lieu à des plantations. En cas de retrait de plus de 2 mètres de profondeur, celui-ci devra être arboré.

Les variations de hauteur seront d'un étage (3 mètres) au minimum.

#### Gaine de cheminée

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique dûment justifié. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.



Descente d'eaux pluviales

Elles seront placées de façon à être le moins visible possible

Tuyauterie

Aucune tuyauterie, autres que les descentes d'eaux pluviales, ne pourra être placée en façade

Linteau et pilier

Les linteaux cintrés sont interdits ainsi et les piliers seront sobres (ni colonne, ni chapiteau)

**5- Energies renouvelables**

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

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

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

Ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation la moins perceptible depuis l'espace public.

- En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de façade et les ouvertures,
- Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

A l'échelle du pan de toiture concerné par l'implantation, les panneaux doivent être regroupés et positionnés de façon harmonieuse et équilibrée par rapport aux contours du pan de toit et aux autres éléments présents en toiture (ouvertures par exemple)

**6- Eléments techniques**

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données (antennes, paraboles...) doivent s'intégrer dans l'environnement en prenant en compte :

- leur localisation,
- leur dimension et leur volume
- leur impact sur les vues à préserver, sur le paysage dans lequel ils s'insèrent.

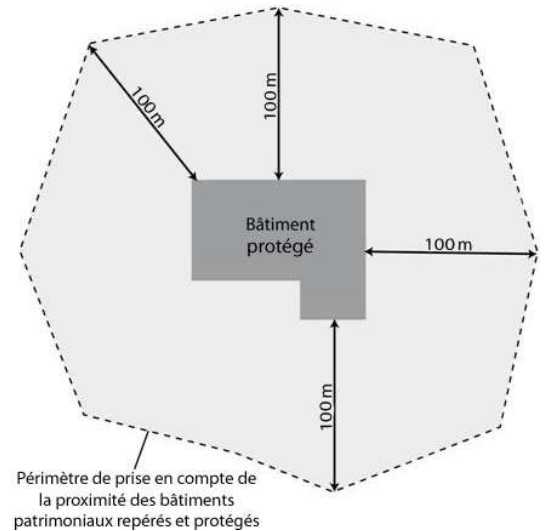
En particulier, les antennes paraboliques devront être situées en retrait par rapport aux bords de la toiture et de telle sorte que leur implantation permette la meilleure intégration possible. Elles devront être peintes dans une coloration identique à celle du milieu dans lequel elles devront s'intégrer.

Les moteurs de VMC, de pompes à chaleur, de climatisation... ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti. Il sera recherché une implantation la moins perceptible depuis l'espace public :

- En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de façade et les ouvertures, et éventuellement habillés par un caisson en harmonie avec les teintes de la façade,
- Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

## 7- Constructions et secteurs repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, et secteur du Périmètre Délimité des Abords :

La construction neuve, l'extension, la réhabilitation d'un bâtiment situé dans un rayon de 100 mètres autour d'un bâtiment répertorié parmi les bâtiment d'intérêt architectural et ou patrimonial, ou situé dans un Périmètre Délimité des Abords, doit procéder d'une technologie harmonique avec celle du bâtiment patrimonial en ce qui concerne la couverture, les ouvertures, le volume, la toiture, l'aspect des matériaux.



En plus des dispositions applicables à l'ensemble des bâtiments, et des dispositions réglementaires rappelées au paragraphe 7.1 des Dispositions générales du présent Règlement, les travaux sur les constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et celles incluses dans le Périmètre Délimité des Abords doivent respecter les dispositions suivantes, sauf si le pétitionnaire arrive à démontrer que les choix architecturaux ont pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâti initial:

- Les travaux sur bâtiments anciens respecteront les caractéristiques initiales de la construction : proportion des ouvertures, matériaux ... Les percements nouveaux pourront être interdits s'ils ont pour effet de dénaturer l'aspect architectural de la construction.  
**Pour le percement de nouvelles ouvertures**, les encadrements de celles-ci seront réalisés dans les mêmes aspects que les encadrements des baies existantes du même bâtiment.  
**Les ouvertures carrées** sont autorisées dans le cadre de combles aménageables, dans la limite de 80 cm de côté.
- **Les menuiseries** présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect, couleur).  
**Les volets roulants sont interdits. Les volets à battants** devront être à un ou deux battants et se rabattre sur la façade, en respect des dispositions d'origine de l'immeuble. **Les jalousies et brises soleil orientables** sont autorisés sous réserve d'être intégrés à l'arrière d'un lambrequin.
- **Les fenêtres de toiture** sont interdites si elles ne répondent pas aux exigences suivantes
  - Elles doivent être intégrées dans le plan de la toiture et la longueur sera positionnée dans le sens de la pente de la toiture.
  - Elles doivent être axées avec les fenêtres de façade.
  - Leur nombre sera limité à 1 pour 20 m<sup>2</sup> de toiture, et leur taille à 55\*78 cm.
- **Pour le bâti ancien** et en cas de changement de toiture, les tuiles seront creuses ou « canal » (avec possibilité de réemploi des tuiles anciennes en chapeau et neuves en courant quand l'existant est déjà en tuiles creuses). La teinte des tuiles sera rouge naturel ou rouge vieilli.
- **Les extensions, adjonctions** devront, si elles ne sont pas en pierres, **recevoir un enduit** dont l'aspect final sera proche de la teinte des bâtiments traditionnels environnants ;
- **Les murs en pierre de taille** seront laissés en matériaux apparents. Un enduit ne pourra être appliqué que dans le cas d'un parement très dégradé ou irréparable. Les pierres de remplacement devront être identiques d'aspect sinon de provenance à celle d'origine.
- Si les adjonctions doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, la toiture sera obligatoirement réalisée dans le prolongement du pan initial ou avec un décroché en dessous de l'égout de toiture d'au moins 50 cm.

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

- **Les conduits de cheminée anciens** seront à conserver et à restaurer. La configuration des nouveaux conduits sera conforme aux dispositions d'origine (boisseau de proportion rectangulaire) ;
- La création d'ouvrage en saillie (balcon, bow-windows) est interdite. Les loggias et les balcons intégrés dans le volume bâti sont autorisés ;
- Les gardes corps devront présenter une composition sobre et épurée en harmonie avec le contexte du centre ville ancien (ouvrages simples) ;
- Les enduits et les teintes des menuiseries seront conformes au nuancier déposé en mairie. Les teintes des menuiseries seront en harmonie avec les teintes des façades





## Titre 7 Définitions





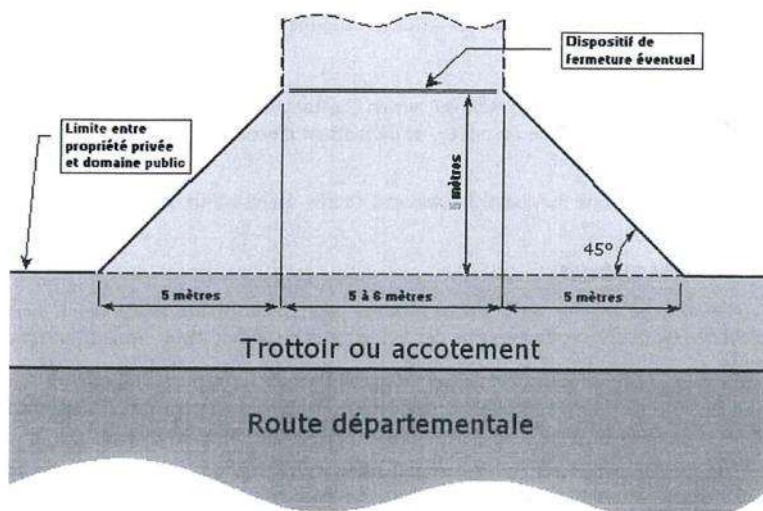
## Accès

L'accès est la partie de limite de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction de l'opération.

Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

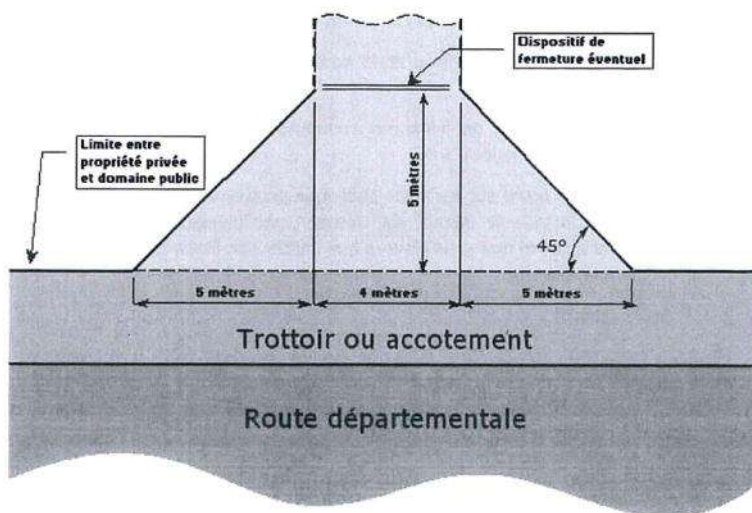
### **Accès collectif le long des routes départementales hors agglomération**

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 le long des routes départementales hors agglomération**

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.

## Adaptation

Voir aménagement.

## Affouillements et exhaussements de sol

Les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration préalable si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 100 m<sup>2</sup>, ou à permis d'aménager si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 2 hectares .

## Aires de stationnement

Une aire de stationnement correspond à tout espace comprenant 2 places de stationnement ou plus.

## Aires de stationnement ouvertes au public

Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à déclaration préalable lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de 10 à 49 emplacements, ou à permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 emplacements.

## Aires de jeux et de sports ouvertes au public

Les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports sont soumis à permis d'aménager si leur superficie est supérieure à 2 hectares.

## 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.

## Aménagement

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de changer la destination de la construction ou/et de modifier le volume existant.

## Annexe

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

## Attique

*Dernier niveau d'une construction édifié en retrait du nu extérieur d'au moins deux des façades du niveau inférieur et disposant d'une surface de plancher inférieure à la surface de plancher du niveau inférieur.*

## Baie

Ouverture dans un mur ou une charpente.

## Caravane

Tout véhicule terrestre habitable qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.



## Carrière

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

## Changement de destination

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

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

## Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

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

Rapport entre l'emprise au sol de l'ensemble des constructions présentes sur un tènement et la surface totale du tènement sur laquelle elles sont implantées.

Les annexes inférieures à 30 m<sup>2</sup> et les piscines ne sont pas comprises dans l'emprise au sol.

## Coefficient de biotope ou Coefficient de biotope par surface (CBS)

Part d'une surface aménagée qui sera définitivement consacrée à la nature (surface végétalisée et/ou favorable aux écosystèmes locaux et aux espèces locales) dans la surface totale d'une parcelle à aménager ou aménagée.

## Dépôts de véhicules

Dépôts de plus de 10 véhicules, non soumis au régime de stationnement des 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.

Ce sont par exemple :

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

Ce sont par exemple :

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

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

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

## Emprise au sol

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

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions,

- les débords de toit, les saillies traditionnelles les balcons en saillie et oriels dès lors que leurs profondeurs sont supérieures à 0,40 m et dès lors que ces éléments reposent sur des piliers.
- Les terrasses dès lors qu'elles sont surélevées de plus de 60 cm par rapport au terrain.
  
- les constructions annexes supérieures à 30 m<sup>2</sup>.
- Les espaces couverts non clos de mur (du type pergolas, auvent, ...) supérieurs à 30 m<sup>2</sup>

Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol des constructions : les clôtures et les piscines.

L'emprise au sol se calcule à l'unité foncière.

## Exploitation agricole

Article L.311-1 du Code Rural et de la pêche maritime

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20.

## Extension

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

## Garages collectifs de caravanes

Voir dépôts de véhicules.

## Habitations légères de loisirs

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies aux articles R111-38 à R111-40 du Code de l'Urbanisme.

## Hauteur

La hauteur d'un bâtiment est la **distance mesurée à la verticale du point le plus haut de la construction (ligne de faitage ou haut de l'acrotère) jusqu'au terrain naturel avant travaux**. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

## Impasse

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

## Opération d'aménagement d'ensemble

Soumettre à opération d'ensemble un secteur du PLU signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

## Locaux, ouvrages techniques ou installations et ouvrages industriels et techniques des administrations publiques et assimilées

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

On distingue toutefois les locaux des ouvrages et installations :

- le local constitue un bâtiment disposant d'un clos et couvert. Un local technique recouvre donc une fonction de production qui doit bénéficier d'un clos et d'un couvert pour être exercée (chaufferie, transformateur électrique...),
- les ouvrages et installations constituent des constructions au sens où, dispositifs fixes et pérennes, ils peuvent ou non comporter des fondations. Un ouvrage technique peut ainsi être simplement scellé au sol (antenne) ou bénéficier de fondations (pylône, éolienne, station d'épuration...).

## Mur de soutènement

Le mur de soutènement est un mur vertical qui permet de contenir les terres.

## Parcs d'attractions

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Ces installations sont soumises au permis d'aménager lorsque leur superficie dépasse les 2 hectares.

## Piscine

Une piscine est un bassin artificiel, étanche, rempli d'eau et dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement.

## Réfection

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

## 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 l'article R111-34 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

## Surface de plancher

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- des surfaces de plancher des locaux, ouvrages et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilées nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## Tènement

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

## Terrain naturel

Niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavations.

## 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 20 personnes ou de plus de 6 hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs doit être précédée de la délivrance d'un permis d'aménager (R.421-19c du code de l'urbanisme).

## Toiture terrasse

Toiture à pente faible (inférieure à 15%) servant de terrasse grâce à un sol dont le revêtement est étanche.

## Voirie

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

## Volume

Un volume simple se définit par trois dimensions : la longueur, la largeur et la hauteur. On considère comme un volume différent, le changement d'au moins deux dimensions dont la hauteur.