



Plan Local d'Urbanisme Règlement



ATELIER D'**U**RBANISME ET D'**A**RCHITECTURE
CÉLINE GRIEU



LATITUDE UEP



ENIVRONNEMENT DROIT PUBLIC

Pièce n°	Projet arrêté	Enquête publique	Approbation
05	8 septembre 2025	du 5 janvier au 5 février 2026	29 juin 2026

Titre 1 : Dispositions générales	6
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	7
2. PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS	7
3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX.....	7
4. PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS	8
5. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER ...	15
6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION.....	17
7. DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES	18
8. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.....	19
9. ACCÈS LE LONG DES VOIES DEPARTEMENTALES ET COMMUNALES	22
10. REJET ET RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES	23
11. DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LES RESEAUX.....	24
12. REGLES CONCERNANT L'AGRIVOLTAÏSME ET LE PHOTOVOLTAÏQUE.....	25
Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines dites « zones U ».....	27
Zone UA.....	28
Zone UB	40
Zone UC	52
Zone UE	64
Zone UI	73
Zone UL.....	83
Zone US	92
Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser dites « zones AU ».....	101
ZONE AU dédiée majoritairement à l'habitat.....	102
Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles dites « zones A ».....	114
ZONE A	115
Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles dites « zones N ».....	128
ZONE N	129
Titre 6 : Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	142
Titre 7 : Nuanciers	159
Titre 8 : Définitions	167
Titre 9 : Façades à préserver	172

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

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

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

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

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

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

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

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

Titre 1 : Dispositions générales

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

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

AUTRES LEGISLATIONS

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

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

REGLEMENTATION RELATIVE AUX VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

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

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

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

EDIFICATION DE CLOTURES

Toute édification de clôture sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative, conformément aux dispositions de l'article R421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération municipale prise en date du 29/06/2026.

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

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

ADAPTATIONS MINEURES, DEROGATION, RÈGLES ALTERNATIVES

Les règles et servitudes définies par le PLU de la commune de CHABANIÈRE ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L.152-4 à L.152-6, à l'exception des

adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

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

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 R421-27 du code de l'urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal du 29/06/2026.

RAVALEMENTS DE FACADES

Tout ravalement de façades sur l'ensemble du territoire de la commune est soumis à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article R421-17-1 du code de l'urbanisme et de la délibération municipale prise en date du 29/06/2026.

4. PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

La commune de CHABANIÈRE est concernée par des aléas moyen et fort de retrait, gonflement des argiles.

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

SECTEURS BRUYANTS AU DROIT DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES DE TRANSPORTS

La commune est soumise à l'arrêté préfectoral n° DDT – 69-2022-03-24-00006, portant classement des infrastructures de transports terrestres bruyantes. La commune de CHABANIÈRE est concernée par les RD 34, RD 63, RD 68, RD 342, RD502, RD 488 et A47.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS

La commune est concernée par le PPRNi du Garon approuvé par arrêté préfectoral du 11 juin 2015 et le PPRNPi du Gier approuvé le 8 novembre 2017.

Le PPRNi du Garon concerne 27 communes : Brignais, Vourles, Montagny, Givors, Grigny, Millery, Saint Martin en Haut, Yzeron, Brindas, Chaponost, Saint Andéol le Château, Saint Maurice sur Dargoire, Saint Didier sous Riverie, Thurins, Orléans, Taluyers, Messimy, Soucieu en Jarrest, Chassagny, Mornant, Saint Laurent d'Agny, Chaussan, Saint Sorlin, Rontalon, Saint Genis Laval, Charly, Saint André la Cote.

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

- **Zone Rouge**, fortement exposée au risque (aléa fort), ou à préserver strictement (autres aléas en champ d'expansion de crue), La zone dispose d'un sous zonage spécifique :
 - **Zone Rouge Centre Bourg (RCB)** où les règles se distinguent de la zone rouge dans le cadre d'opérations de démolition-reconstruction lors de renouvellement urbain.

Dispositions générales

- **Zone Violette**, faiblement ou moyennement exposée au risque mais située dans un champ d'expansion des crues à préserver, avec présence de bâti existant (mitage),
- **Zone Bleue**, faiblement ou moyennement exposée au risque, située dans une zone urbanisée, ou formant un « hameau » en espace non urbanisé. La zone dispose de sous zonages spécifiques :
 - **Zone Bleu Écoulement Diffus (BED)** qui se distingue par une marge de 0,50m par rapport au terrain naturel est définie pour les prescriptions de rehaussement des planchers.
 - **Zone Bleu Centre Bourg (BCB)** qui se distingue de la zone bleue notamment par le biais des changements de destination des locaux, qui sont plus largement autorisés, et par le coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions, qui est limité ici à 70 %, afin de prendre en compte la forte densité des centres urbains.
- **Zone Verte HGM**, très faiblement exposée au risque en zone urbanisée. Cette zone correspond au lit majeur du cours d'eau (crue exceptionnelle). Zone non inondable pour la crue centennale,
- **Zone blanche** n'est pas exposée à un risque d'inondation mais correspond à une zone de maîtrise du ruissellement, afin de ne pas aggraver le risque d'inondation dans les zones déjà exposées.

Le PPRNPi du Gier concerne 17 communes de la Loire (Saint-Étienne, Saint-Jean-Bonnefonds, Saint-Chamond, Doizieux, la Terrasse-sur-Dorlay, Saint-Paul-en-Jarez, Lorette, la Grand-Croix, l'Horme, Châteauneuf, Rive-de-Gier, Génilac, Chagnon, Saint-Martin la Plaine, Saint-Joseph, Tartaras et Dargoire) et 11 communes du Rhône (Longes, Trèves, Échalas, Saint-Jean-de-Toulas, Saint-Romain-en-Gier, Saint-Andéol-le-Château, les Haies, Riverie, Chabanière¹, Sainte-Catherine et Givors).

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

- **Zone Rouge**, fortement exposée au risque (aléa fort), ou à préserver strictement (autres aléas en champ d'expansion de crue). Cette zone correspond également aux espaces urbanisés inondés et isolés en cas de crue (difficulté d'évacuation des personnes dans les délais),
- **Zone Rouge hachurée**, moyennement à fortement exposée au risque, située dans une zone d'activités industrielles,
- **Zone Rouge centre urbain**, fortement exposée au risque (aléa fort) et située en centre urbain (renouvellement urbain),
- **Zone Bleue**, faiblement ou moyennement exposée au risque, située dans une zone urbanisée, ou formant un « hameau » en espace non urbanisé,
- **Zone Blanche** n'est pas exposée à un risque d'inondation mais correspond à une zone de maîtrise du ruissellement pluvial, afin de ne pas aggraver le risque d'inondation dans les zones déjà exposées.

Les zones du PPRNI du Garon et du PPRNPi du Gier sont reportées sur le document graphique. La commune est concernée par les zones rouge et blanche du PPRi du Garon et par les zones rouge, bleue et blanche du PPRNPi du Gier. Les secteurs inconstructibles se concentrent dans les vallons le long des cours d'eau.

RISQUES GEOLOGIQUES

Une étude des risques géologiques a été menée à l'échelle du territoire communal par le bureau d'études Alpes-géo-conseil en mai 2025.

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

- faibles, moyens, forts et très forts de glissements de terrain et de coulées de boues (G1, G2, G3, G4),
- faibles et moyens de chutes de blocs (P1, P2).

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

- **des zones inconstructibles (ic)**, qui regroupent respectivement les zones d'aléa fort et certaines zones d'aléas moyens (voir tableau suivant). Sont toutefois admis sous conditions, certains travaux d'aménagement, d'extension limitée, d'entretien, de réparation des constructions existantes et certains ouvrages techniques et d'infrastructures (voir fiches de prescriptions en annexe) ;

- **des zones constructibles (c) sous conditions** de conception, de réalisation, d'utilisation et d'entretien de façon à ne pas aggraver l'aléa, qui regroupent certaines zones d'aléas moyens et plus généralement des zones d'aléa faible (voir tableau suivant).

Les tableaux suivants présentent les différentes combinaisons rencontrées dans l'établissement de la carte de constructibilité de la commune, en fonction du type de zone (urbanisée ou non), des aléas présents et de leur niveau d'intensité. Les couleurs et les codes sont ceux repris sur la carte de zonage de la constructibilité.

Zone non urbanisée		
Aléa	P	G
Très Fort	icP4	icG4
Fort	icP3	icG3
Moyen	icP2	icG2
Faible	cP1	cG1

Zone urbanisée		
Aléa	P	G
Très Fort	icP4	icG4
Fort	icP3	icG3
Moyen	cP2	cG2
Faible	cP1	cG1

Ainsi les zones sont indicées suivant :

- leur caractère constructible (c) ou inconstructible (ic),
- le type d'aléa : glissement de terrain ou coulées de boues (G), chutes de blocs (P),
- le niveau d'aléa : faible (1), moyen (2), fort (3), très fort (4).

A chaque zone de la carte de constructibilité identifiée par une couleur et un code, correspond une fiche de prescriptions spéciales conformes à celles préconisées par la DDT du Rhône (guide de prise en compte dans sa version janvier 2019).

Exceptions aux interdictions d'urbanisme en zones inconstructibles :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite,
- les changements de destination sans augmentation de vulnérabilité,
- les abris légers, les installations légères (de type serres-tunnels ou abris d'animaux) ou les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m² d'emprise au sol. Les bassins et les piscines ne sont pas autorisés,
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées,
- les constructions listées dans les dispenses de toute formalité au titre de l'article R. 421-2 du code de l'urbanisme, à l'exception des habitations légères de loisirs visées à l'alinéa b de cet article,
- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général,
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques,
- les installations et structures provisoires.

Glissements de terrain et coulées de boues (aléa fort G3 et très fort G4)
Zone inconstructible (icG3, icG4)
Constructions : - interdites sauf exceptions (voir ci-avant)
Affouillements et exhaussements : - interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte.
Camping caravanage : - interdit

Glissements de terrain et coulées de boues (aléa moyen G2)
Zone inconstructible (icG2)
Constructions : - interdites sauf, sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité : • nouveaux bâtiments techniques agricoles strictement nécessaires si leur réalisation n'est pas envisageable hors zone d'aléa moyen • extensions ou annexes nécessaires aux mises aux normes ou fonctionnement des bâtiments agricoles ou bâtiments d'activités économiques existants • extensions limitées ou annexes des bâtiments d'habitation ▪ autres exceptions (précisées ci-avant)
Constructions : - avec prescriptions / recommandations spéciales : • maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales, de drainage : dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
Affouillements et exhaussements : - interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements autorisés, de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte.
Camping caravanage : - interdit

Chutes de blocs (aléa moyen P2)
Zone inconstructible (icP2)
Constructions : - interdites sauf exceptions (voir ci-avant)
Camping caravanage : - interdit

Glissements de terrain et coulées de boues (aléa moyen G2)
Zone constructible (cG2)
Constructions : - autorisées
Constructions : - avec prescriptions / recommandations spéciales : • maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales, de drainage : dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
Affouillements et exhaussements : - autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité
Piscines : - interdites

Glissements de terrain et coulées de boues (aléa faible G1)
Zone constructible (cG1)
Constructions : - autorisées
Constructions : - avec prescriptions / recommandations spéciales : • maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales, de drainage : dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux

Affouillements et exhaussements :

- **autorisés** sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité

Chutes de blocs (aléa faible P1)**Zone constructible (cP1)****Constructions :**

- **autorisées**

Constructions :**- avec prescriptions / recommandations spéciales :**

- privilégier les regroupements de bâtiments se protégeant mutuellement et protégeant les zones de circulation ou de stationnement
- adaptation de la construction à l'impact des blocs avec notamment :
 - accès et ouvertures principales sur les façades non exposées ; en cas d'impossibilité les protéger
- intégration, dans la mesure du possible, des locaux techniques du côté des façades exposées

Aires de stationnement (collectif et privé) associées aux constructions :

- **autorisées**

Camping caravanage :

- **interdit**

RISQUE SISMIQUE

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

RISQUES MINIERS

La commune est concernée par une ancienne concession de mines dont le titre minier est toujours valide. En l'état actuel des connaissances, le territoire de la commune de Chabanière est impacté par d'anciens travaux miniers. La commune est concernée par des aléas « d'effondrement localisé » de niveau faible sur ouvrages et travaux miniers. Les périmètres de risques sur reportés sur le document graphique – risques et contraintes.

Dans ces secteurs, toute construction est interdite.

RISQUES LIES AU TRANSPORT DE MATIERE DANGEREUSE

La commune est concernée par une canalisation de transport de gaz et une installation annexe exploitée par Natran et dont les caractéristiques sont les suivantes :

Nom canalisation	DN (-)	PMS (bar)
BRIGNAIS- L'HORME- UNIEUX	250	54

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

Nom installation annexe
SAINT-MAURICE-SUR-DARGOIRE DP

Les servitudes d'utilité publique d'implantation (I3)

Le Gestionnaire de cette servitude est Natran.

L'ouvrage indiqué dans la fiche de présentation a été déclaré d'utilité publique.

Il existe deux types de bandes de servitude d'implantation :

- une bande de servitudes fortes ou bande étroite (implantation),
- une bande de servitudes faibles (mobilisable pour la réalisation des travaux de pose de l'ouvrage).

Les bandes de servitudes, définies lors de la construction de la canalisation, ont des largeurs variables selon les caractéristiques et la situation des ouvrages. En domaine privé, des conventions de servitudes amiables sont signées à la pose des canalisations avec les propriétaires des parcelles traversées.

Dans le cas général, est associée aux canalisations, une servitude d'implantation, libre de passage, non aedificandi et non sylvandi dont la largeur totale est donnée à titre indicatif dans le tableau ci-dessous :

Nom canalisation	DN (-)	Largeur de la servitude d'implantation (m)
BRIGNAIS- L'HORME- UNIEUX	250	6

Pour tout renseignement relatif à la servitude d'implantation I3 grevant une parcelle, une requête dûment argumentée est à envoyer à l'adresse suivante :

NaTran – DO - POCS
Département Maîtrise des Risques Industriels
10 rue Pierre Semard - CS 50329 - 69363 LYON CEDEX 07
Téléphone +33(0)4 78 65 59 59
MED-URBA-TRAVAUX@natrangroupe.com

Obligations incombant au(x) propriétaire(s)

Les principales obligations sont :

- Ne pas édifier de construction en dur dans la bande de servitudes fortes,
- Ne pas effectuer de travaux de quelque nature que ce soit y compris des travaux agricoles (ex : sous-solage, drainage, ...), sans autorisation préalable,
- Ne procéder à aucune plantation d'arbres ou d'arbustes,
- Ne procéder à aucune modification du profil du terrain (ni affouillement, ni exhaussement),
- S'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage,
- Dénoncer en cas de vente, de cession, d'échange de parcelle au nouvel ayant droit l'existence de la servitude dont elle est grevée.

Droits conférés au transporteur

Les principaux droits conférés sont :

- D'enfouir une ou plusieurs canalisations et ses accessoires,
- De construire, en limite des parcelles cadastrales, des bornes ou balises indiquant l'emplacement de la conduite,
- D'accéder en tout temps, en particulier pour effectuer les travaux d'entretien, de surveillance et de réparation,
- D'essarter tous arbres et arbustes pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires.

La servitude d'utilité publique relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des ouvrages de transport de gaz (I1)

Le Gestionnaire de cette servitude est la DREAL Auvergne Rhône Alpes.

En cas de demande de données géoréférencées, merci de vous rapprocher du service compétent de votre DDT, détentrice de ces données par convention avec la DREAL.

En application du Code de l'Environnement, chapitre V du Titre V et du Livre V, un arrêté préfectoral instaure des servitudes d'utilité publique (SUP) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz.

Les servitudes portent sur les terrains situés à proximité de la canalisation et de l'installation annexe jusqu'aux distances figurant dans les tableaux suivants :

Nom canalisation	DN (-)	PMS (bar)	Distance des SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
			SUP 1	SUP 2	SUP 3
BRIGNAIS- L'HORME- UNIEUX	250	54	65	5	5

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

Nom installation annexe	Distance des SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
	SUP 1	SUP 2	SUP 3
SAINT-MAURICE-SUR-DARGOIRE DP	30	6	6

En application des dispositions de l'article R.555-30 b) du code de l'environnement, les règles de servitudes sont les suivantes, en fonction des zones d'effets :

SUP 1 correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement :

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 et son ouverture, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur.

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

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

En cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement sera requis.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 modifié. L'article R.555-31 du code de l'environnement précise que : « Lorsque l'analyse de compatibilité prévoit des mesures particulières de protection de la canalisation, le maire ne peut autoriser l'ouverture de l'établissement recevant du public ou l'occupation de l'immeuble de grande hauteur qu'après réception d'un certificat de vérification de leur mise en place effective fourni par le transporteur concerné ».

SUP 2 correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement :

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

SUP 3 correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement :

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

En application des dispositions de l'article R.555-30-1 du Code de l'environnement, le maire doit informer NaTran de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans la zone d'effets SUP1.

NaTran conseille d'étendre cette pratique à tout projet de travaux relevant d'une simple déclaration préalable dès lors qu'il prévoit une extension de construction ou des terrassements en direction d'un ouvrage NaTran, afin de détecter une éventuelle incompatibilité avant l'envoi par le responsable de projet des DT-DICT imposées par le code de l'environnement (Livre V – Titre V – Chapitre IV).

Il en va de même pour les autorisations de travaux, au titre des articles R.122-22 et R.123-22 du code de la

construction et de l'habitation.

Implantation d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à proximité des ouvrages.

Dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire pour une ICPE soumise à AUTORISATION, le Maître d'ouvrage doit tenir compte, notamment dans l'Etude de Dangers, de l'existence des ouvrages de transport de gaz et prévoir toutes dispositions afin qu'un incident ou un accident au sein de l'ICPE n'ait pas d'impact sur les ouvrages NaTran.

La réglementation anti-endommagement

Les collectivités territoriales sont un acteur clé de la prévention de l'endommagement des réseaux lors de travaux et peuvent être concernées à plusieurs titres, notamment :

- exploitant de réseaux en propre ;
- maître d'ouvrage lorsque vous avez des projets de travaux ;
- exécutant de travaux lorsque vos services techniques entreprennent eux-mêmes la réalisation de travaux.

La présence de canalisations de transport nécessite des précautions particulières en matière de travaux de terrassement, de sondage, de génie agricole, d'urbanisme, etc. afin de limiter les risques. De ce fait, il est fortement conseillé de consulter le transporteur au préalable de tout lancement de projet d'aménagement et d'urbanisme.

En tant que maître d'ouvrage, porteur de projet ou exécutant de travaux, vous devez consulter le téléservice de déclaration : www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr

Il est également à noter que chaque mairie doit fournir un accès internet au guichet unique des réseaux, ou tenir à disposition de ses administrés qui n'auraient pas de connexion internet, une liste exhaustive et les coordonnées des exploitants d'ouvrages implantés sur son territoire (service offert par le guichet unique sur demande de la mairie).

Plus particulièrement, le Code de l'Environnement – Livre V – Titre V – Chapitre IV impose à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le Guichet Unique des réseaux (téléservice www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr) afin de prendre connaissance des noms et adresses des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT).

Les exécutants de travaux doivent également consulter le Guichet Unique des réseaux et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Conformément à l'article R.554-26 du Code de l'Environnement, lorsque le nom de NaTran est indiqué en réponse à la consultation du Guichet Unique des réseaux, les travaux ne peuvent être entrepris tant que NaTran n'a pas répondu à la DICT et repéré ses ouvrages lors d'un rendez-vous sur site.

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

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

PROTECTION 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 du patrimoine d'intérêt local 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 doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. 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,
- la démolition totale est interdite,

- les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural ou bâti existant de l'ensemble. Il en va de même pour les modifications de façades.

PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

Espaces boisés classés (EBC)

Les terrains boisés identifiés au document graphique comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles 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^{er} 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.

Arbres remarquables

Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme au document graphique sont à conserver.

Lorsque, pour des raisons de sécurité, l'état sanitaire ou la dangerosité d'un arbre remarquable le justifie, sa suppression sera soumise à une déclaration préalable de travaux (R421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

Haies bocagères, parcs et jardins remarquables

Les éléments végétaux (haies bocagères, parcs et jardins remarquables) identifiés au titre de l'article L151-19 du CU au document graphique doivent conserver leur caractère végétal. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des masses végétales à conserver.

Dans ces secteurs, les règles de préservation suivantes sont prescrites :

- seules les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées dans la limite de 20 m² de surface de plancher et de 15 % de l'emprise au sol de la construction existante,
- les annexes et les piscines sont autorisées,
- la composition paysagère et le caractère végétalisé de l'espace doivent être préservés en cas d'aménagement.

Pour les haies bocagères, les règles de préservation suivantes sont prescrites :

- les linéaires devront être maintenus. En cas de suppression, par exemple pour un accès, un linéaire équivalent devra être replanté avec des essences similaires et adaptées.

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 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art R421-23 du CU). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

L'aménagement d'accès aux propriétés devra expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois, s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public.

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

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

MAILLAGES, ESPACES ET EQUIPEMENTS PUBLICS

Emplacements réservés

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

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

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

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

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

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

PROJET URBAIN

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

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

Droit de préemption urbain (DPU)

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

Le droit de préemption urbain a été instauré par délibération du Conseil municipal du 29/06/2026.

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 CU. Les dispositions réglementaires qui y sont attachées figurent dans le règlement des zones A et N.

7. DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

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

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

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

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

Peuvent être autorisées, en zone A :

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

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

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

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

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

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

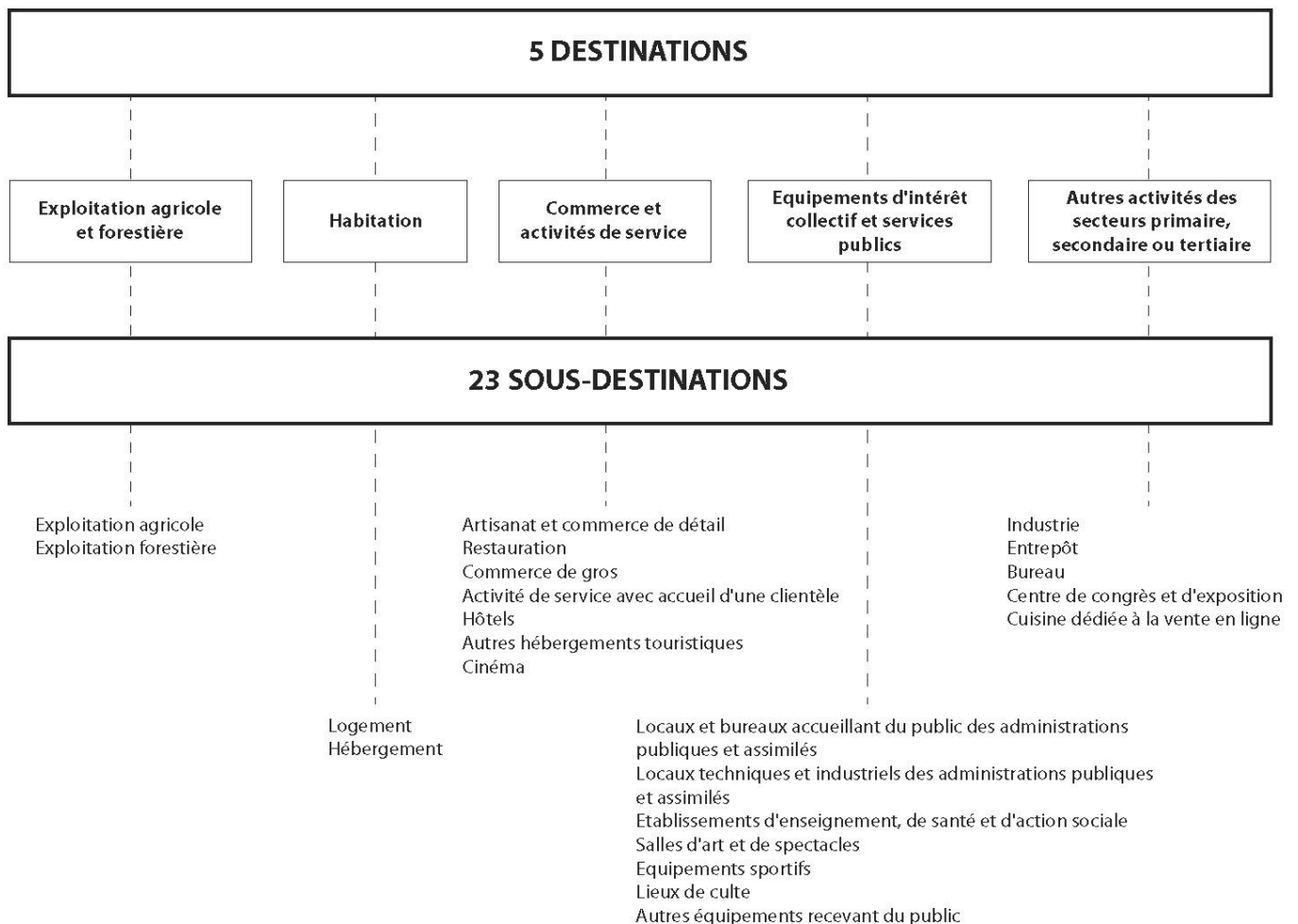
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

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

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

Les destinations officielles reconnues par le code de l'urbanisme sont classées en 5 destinations et 23 sous-destinations (Articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme).



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

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

transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. ACCÈS LE LONG DES VOIES DEPARTEMENTALES ET COMMUNALES

ROUTES DEPARTEMENTALES

Les configurations d'accès le long des routes départementales hors agglomération doivent respecter les dispositions développées ci-dessous :

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

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

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

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

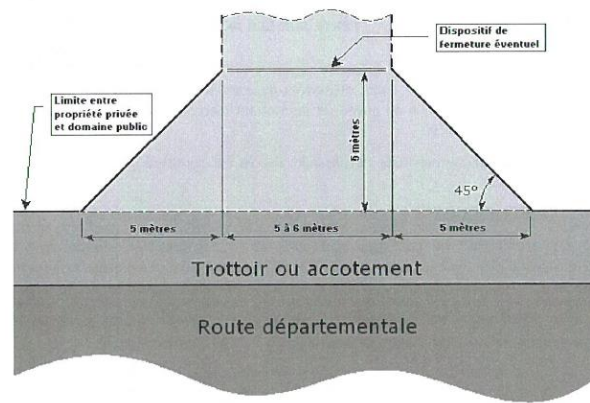
Sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5%.

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

Sauf impossibilité technique ou de configuration du terrain, les accès seront réalisés selon les descriptifs ci-après :

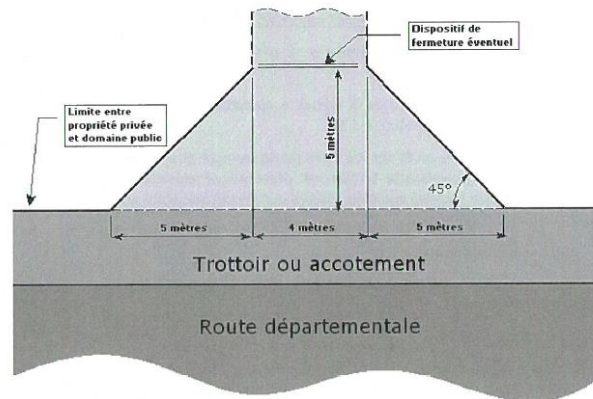
• Accès collectif

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

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.

VOIES COMMUNALES

La disposition ci-dessous s'applique à l'ensemble des zones, sauf en zone UA et secteurs UAb et UAp.

Sauf impossibilité technique ou de configuration du terrain, le dispositif de fermeture, s'il existe, sera implanté avec un recul minimum de 2,50 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique.

10. REJET ET RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES

REJET DES EAUX LE LONG DES VOIES

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

INFILTRATION ET RETENTION DES EAUX PLUVIALES

L'infiltration sur la parcelle privée est une priorité. En cas d'extrême nécessité et pour des raisons d'ordre géologique qui ne permettent pas l'infiltration sur la parcelle, une rétention avant rejet sur le domaine public avec un débit limité selon les préconisations du PPRNI du Garon et du Gier sera mise en place. Cette possibilité doit être soumise pour autorisation à la commune, gestionnaire de la voirie.

Les aménagements sur la parcelle pour permettre l'infiltration et/ou la rétention des eaux pluviales doivent être intégrés ou bénéficier d'un traitement paysager cohérent avec la conception des espaces libre du projet.

RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE

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

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

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

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

11. DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LES RESEAUX

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

REJET DES EAUX USEES : ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

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

Les dispositifs de traitement des eaux usées dans les zones A et N seront de type individuel et les eaux traitées seront infiltrées sur la parcelle sauf incapacité technique où des solutions seront soumises pour autorisation, à la commune, gestionnaire de la voirie.

EAUX USEES NON-DOMESTIQUE :

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique et de l'article L. 211-2 du code de l'environnement.

Le rejet des eaux de piscine sera traité à la parcelle sauf si impossibilité d'ordre technique et fera l'objet d'une « convention de rejet pour les eaux de piscine » (selon l'article L. 211-2 du code de l'environnement).

PRISE EN COMPTE DES ALIMENTATIONS ELECTRIQUES

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme) et entrent au sein de la sous destination « locaux

techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R.121-28 du même code). A ce titre les ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 Novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

12. REGLES CONCERNANT L'AGRIVOLTAÏSME ET LE PHOTOVOLTAÏQUE

DEFINITION DE L'AGRIVOLTAÏSME

Est considérée comme agrivoltaïque une installation qui répond aux caractères suivants :

Cela désigne une pratique consistant à associer sur un même site une production agricole, activité principale (maraîchage, élevage, vigne, etc.) et, de manière secondaire, une production d'électricité par des panneaux solaires photovoltaïques.

Ces installations pour être acceptées doivent répondre aux critères cumulatifs suivants :

- ne porte pas une atteinte **substantielle à 1 des services** suivants : Amélioration du potentiel et de l'impact agronomique ou permet une adaptation au changement climatique ou protège contre les aléas ou améliore le bien-être animal,
- ne porte pas une atteinte **limitée à 2 des services suivants** : Amélioration du potentiel et de l'impact agronomique ou permet une adaptation au changement climatique ou protège contre les aléas ou améliore le bien-être animal,
- améliore le potentiel et l'impact agronomique ou permet une adaptation au changement climatique ou protège contre les aléas ou améliore le bien-être animal,
- se trouve sur une parcelle dont l'activité principale est agricole et est exploitée par un agriculteur actif (agriculteur actif toute personne physique ou morale qui répond aux conditions de l'article D. 614-1 du code rural et de la pêche maritime),
- est réversible,
- garantit une production agricole significative et un revenu durable.

Rappel des termes du décret définissant les différents services :

Art. R. 314-110.

Le service d'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques mentionné au II de l'article L. 314-36 consiste, d'une part, en une amélioration des qualités agronomiques du sol et, d'autre part, en une augmentation du rendement de la production agricole ou, à défaut, au maintien de ce rendement ou au moins à la réduction de la baisse tendancielle du rendement qui est observée au niveau local

Peut également être considérée comme améliorant le potentiel agronomique des sols toute installation qui permet une remise en activité agricole ou pastorale d'un terrain agricole inexploité depuis plus de cinq années.

Art. R. 314-111.

Le service d'adaptation au changement climatique mentionné au II de l'article L. 314-36 consiste en une limitation des effets néfastes du changement climatique se traduisant par une augmentation du rendement de la production agricole ou, à défaut, à la réduction, voire au maintien, du taux de la réduction tendancielle du rendement qui est observée au niveau local, ou par une amélioration de la qualité de la production agricole.

La limitation des effets néfastes du changement climatique s'apprécie notamment par l'observation de l'un des effets adaptatifs suivants :

1° En termes d'impact thermique, par la fonction de régulation thermique de la structure en cas de canicule ou de gel précoce ou tardif ;

2° En termes d'impact hydrique, par la limitation du stress hydrique des cultures ou des prairies, l'amélioration de l'efficacité d'utilisation de l'eau par irrigation ou la diminution de l'évapotranspiration des plantes ou de l'évaporation des sols, et par un confort hydrique amélioré ;

3° En termes d'impact radiatif, par la limitation des excès de rayonnement direct conduisant notamment à une protection contre les brûlures foliaires.

Art. R. 314-112.

Le service de protection contre les aléas mentionnés au II de l'article L. 314-36 s'apprécie au regard de la protection apportée par les modules agrivoltaïques contre au moins une forme d'aléa météorologique, ponctuel et exogène à la conduite de l'exploitation et qui fait peser un risque sur la quantité ou la qualité de la production agricole, à l'exclusion des aléas strictement économiques et financiers.

REGLES APPLICABLES

Dans toutes les zones, les installations de production d'énergie par photovoltaïsme sont autorisées :

- en toiture des constructions dans des conditions d'intégration décrites au titre 6 « Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » applicable à toutes les zones.
- au sol pour des usages domestiques sans pouvoir dépasser 15 m² d'emprise au sol par construction et en garantissant la non-imperméabilisation du sol.
- en ombrières sur les espaces de stationnement en garantissant une bonne insertion architecturale (finesse des profilés, couleur sombre de la structure porteuse) et en garantissant la non-imperméabilisation du sol. Toutefois lorsque des arbres de haute tige sont présents, ils ne peuvent être abattus.

Dans les zones A sont autorisées les installations agrivoltaïques au sens de la définition exposée ci-avant.

Lorsque ces dispositifs de production d'énergie sont installés lors de la construction de bâtiments agricoles, ces bâtiments doivent être dimensionnés pour les besoins techniques avérés de l'exploitation et non pour les besoins de production d'énergie.

Par ailleurs il est rappelé que tout nouveau bâtiment agricole doit être implanté de façon regroupée avec les autres bâtiments d'exploitation en application du protocole agricole en vigueur dans le département. Cette disposition s'applique également aux nouveaux bâtiments agricoles supports de dispositifs de production d'ENR.

Tout dispositif agrivoltaïque hors bâtiment et tout dispositif au sol est interdit :

- dans les zones N,
- dans les zones A sur les terrains dédiés aux plantations maraichères et arboricoles de plein champ,
- sur les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 sur le document graphique par les indices « s » et par la trame « zone humide » correspondant notamment :
 - aux zones humides,
 - aux corridors écologiques et ruptures d'urbanisation,
 - aux espaces boisés,
- dans les espaces boisés classés (EBC) identifiés sur le document graphique,
- sur les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 sur le document graphique correspondant notamment :
 - aux éléments du patrimoine bâti (petit patrimoine, constructions isolées, groupements bâtis),
 - aux parcs et jardins,
 - aux arbres isolés,
 - aux haies et alignements d'arbres.

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

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine centrale multifonctionnelle, immédiatement constructible, correspondant aux trois bourgs de la commune.

Elle comprend :

- un **secteur UAb** correspondant à la partie centrale de la Madeleine avec des règles d'occupation des sols spécifiques,
- un **secteur UAp** correspondant aux parties anciennes des trois bourgs à préserver pour leur caractère patrimonial.

La zone UA est impactée par :

- **Les nuisances sonores** relatives aux infrastructures de transport terrestre (voir annexe 07.8 du PLU),
- **Le risque inondation** : elle est soumise au règlement du **PPRNI du Garon** approuvé par arrêté préfectoral du 11 juin 2015 et du **PPRNPI du Gier** approuvé le 8 novembre 2017 (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques et contraintes 05.2 et annexes 07.10 et 07.11 du PLU).
- **Le risque de glissements de terrain et de coulées de boues** : elle est concernée par les risques cG1 (couleur jaune) et cG2 (couleur orange) de glissements de terrain et de coulées de boues repérés sur le document graphique "plan des risques" (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques 05.2 et annexe 07.6 du PLU).

Elle est concernée par :

- Des **servitudes de mixité sociale mises en place au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme**, qui autorisent le règlement du PLU à « *Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».
- Des **linéaires de diversité commerciale à préserver, mis en place au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme**, qui autorisent le règlement du PLU à « *identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est 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* ».
- Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation**. La desserte et l'aménagement des secteurs repérés sur le document graphique doivent être compatibles avec les principes de composition et d'organisation définis dans « **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** ».
- Le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 29/06/2026 et conformément à l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme ;

L'édification des murs de clôture et les ravalements de façades sont soumis à déclaration, conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 29/06/2026.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 29/06/2026.

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

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

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

Destinations	UA	UAb	UAp
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X
HABITATIONS			
Logement	V	V	V
Hébergement	V	V	V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	CU1	X	CU1
Restauration	V	V	V
Commerce de gros	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V
Cinéma	X	X	X
Hôtels	V	V	V
Autres hébergements touristiques	V	V	V
EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V
Salles d'art et de spectacles	V	V	V
Équipements sportifs	V	V	V
Lieux de culte	CU2	CU2	CU2
Autres équipements recevant du public	V	V	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie	X	X	X
Entrepôt	X	X	X
Bureau	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	CU5	CU5	CU5
AUTRES UTILISATIONS			
Annexes	CU3	CU3	CU3
Piscines	CU4	CU4	CU4

Les destinations et sous-destinations sont admises sous réserve des dispositions relatives aux PPRNi et des prescriptions relatives aux aléas mouvements de terrain.

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

CU1 : dans la limite de 300 m² de surface de plancher par unité de vente.

CU2 : à condition qu'il s'agisse de travaux d'entretien et/ou d'aménagement pour les lieux de culte existants à la date d'approbation du PLU.

CU3 : à condition qu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction à usage d'habitation et dans la limite de 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (somme des annexes dont abris de jardin) et de 2 annexes par tènement.

CU4 : à condition qu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction à usage d'habitation et dans la limite d'une piscine par tènement.

CU5 : dans la limite de 200 m² de surface de plancher.

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

Les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme au document graphique doivent conserver leur caractère végétal.

Dans ces secteurs, les règles de préservation suivantes sont prescrites :

- seules les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées dans la limite de 20 m² de surface de plancher et de 15 % de l'emprise au sol de la construction existante,
- les annexes et les piscines sont autorisées,
- la composition paysagère et le caractère végétalisé de l'espace doivent être préservés en cas d'aménagement.

Pour les haies bocagères, les règles de préservation suivantes sont prescrites :

- les linéaires devront être maintenus. En cas de suppression, par exemple pour un accès, un linéaire équivalent devra être replanté avec des essences similaires et adaptées.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

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

En présence de murs et de murets en pierres à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (repérées sur le règlement graphique) :

Les murs et murets en pierres au titre du patrimoine de la commune doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Leur percement est envisageable à condition d'être limité au strict minimum.

UA1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale

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

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

Hors des secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation :

En application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, pour tous les tènements existants à la date d'approbation du PLU, il sera demandé, pour toute opération de 3 logements ou plus :

- qu'un tiers des logements (arrondi au plus près) soit dédié à du logement abordable. La répartition est fixée dans le tableau ci-après.
- la surface de plancher dédiée aux logements abordables devra être au minimum de 30%.

Les deux prescriptions sont cumulatives.

Nombre total de logements dans l'opération	Nombre minimum de logements abordables dans l'opération	Part de surface de plancher minimum dédiée aux logements abordables
3	1 => 1 logement	30%
4	1,33 => 1 logement	30%
5	1,66 => 2 logements	30%
6	2 => 2 logements	30%
7	2,33 => 2 logements	30%
8	2,66 => 3 logements	30%
9	3 => 3 logements	30%
10	3,33 => 3 logements	30%
11	3,66 => 4 logements	30%
...	...	...

Dans les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation :

En application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, pour toute opération de logements :

- 30% des logements devront être des logements abordables dans le secteur du Clos des Mûres, concerné par l'OAP n°5.

Mixité fonctionnelle*Article L.151-16 du Code de l'Urbanisme*

Le rez-de-chaussée des constructions repérées aux documents graphiques comme « diversité commerciale à préserver » au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme doit être obligatoirement affecté à un usage d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de restauration.

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

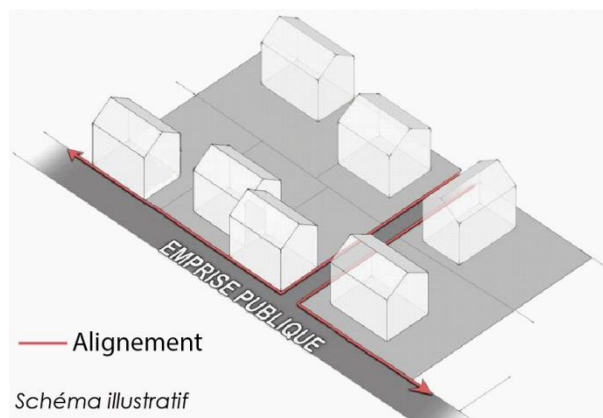
UA 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

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

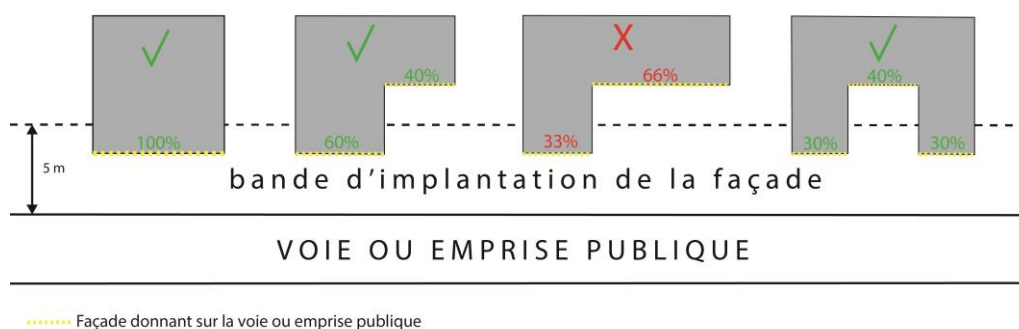


Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

En zone UA :

Le long des voies et emprises publiques, les façades des constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Un décroché est possible sur la façade principale. Dans ce cas un maximum de 40% de la longueur de la façade principale, pourra être implanté en retrait par rapport au reste de la façade.



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

Lorsque sur un tènement il existe déjà une construction implantée à proximité des voies et emprises publiques, de nouvelles constructions sont autorisées sur la partie du tènement située à l'arrière de la construction existante à l'opposé des voies. Ces nouvelles constructions pourront également être réalisées simultanément avec des constructions qui s'implanteraient dans la bande de 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur. Les constructions implantées en fond de tènement respecteront les dispositions de l'article « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Dans le cas d'un tènement présentant une configuration irrégulière ou atypique (limite de parcelle courbe, pan coupé, ...) ou situé à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques ou entre deux voies publiques, la règle d'implantation générale pourra ne s'appliquer qu'à une seule des voies et emprises publiques qui entourent le tènement.

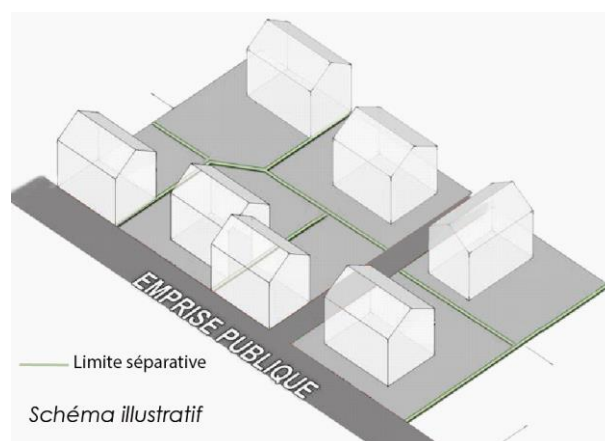
De même lorsque la topographie rend difficile, voire impossible l'implantation dans la bande de 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur, une implantation différente pourra être proposée sous réserve de démontrer la bonne intégration de la construction dans le tissu bâti environnant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux aménagements des constructions existantes implantées différemment de la règle générale

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

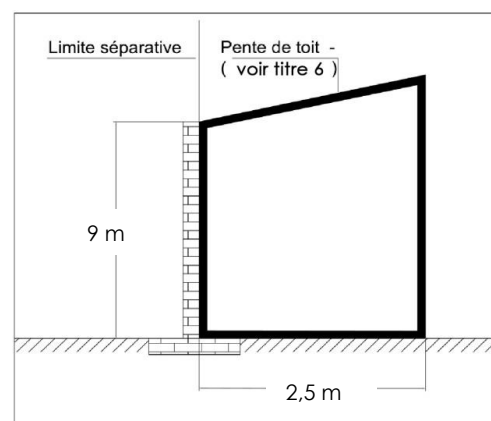
Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.



Dans la zone UA :

Par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelles :

- o dans une bande de 0 à 20 mètres comptée par rapport à l'alignement* actuel ou futur, les constructions s'implanteront :
 - sur une limite séparative latérale au moins (ordre continu ou semi-continu).
 - dans le cas d'une implantation en retrait, le recul sera au minimum de 2,50 mètres.
- o au-delà de la bande de 0 à 20 mètres, les constructions s'implanteront :
 - Sur une ou deux limites séparatives à condition :
 - soit que la hauteur de la construction mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 9,00 mètres dans les conditions fixées par le schéma ci-contre.
 - s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine **et** sous réserve de jouxter cette construction **et** de ne pas en dépasser la hauteur
 - ou si les constructions sont réalisées simultanément à une construction édifiée sur la propriété voisine **et** sous réserve de jouxter cette construction.
 - Dans le cas d'une implantation en retrait, le recul sera au minimum de 2,50 mètres.
- o par rapport à la limite de fond de parcelle, les constructions s'implanteront avec un recul minimum de 2,50 mètres.

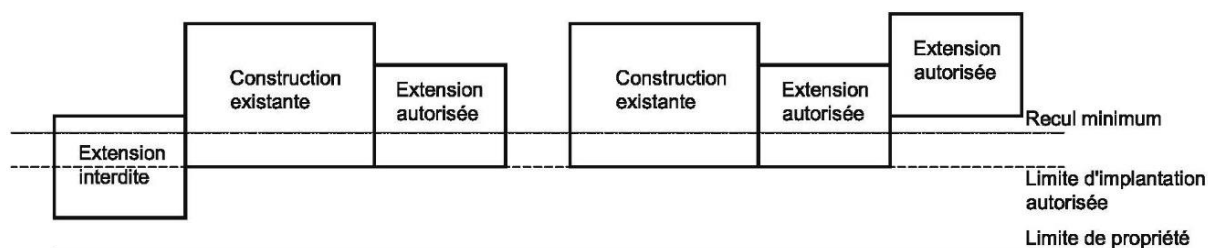


Les piscines (y compris couvertes) s'implanteront avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.

En limite avec la zone A et N, les constructions (hors annexes et piscines) respecteront un retrait minimum de 6 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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



Implantation des constructions sur un même tènement

Non réglementée.

Hauteur des constructions

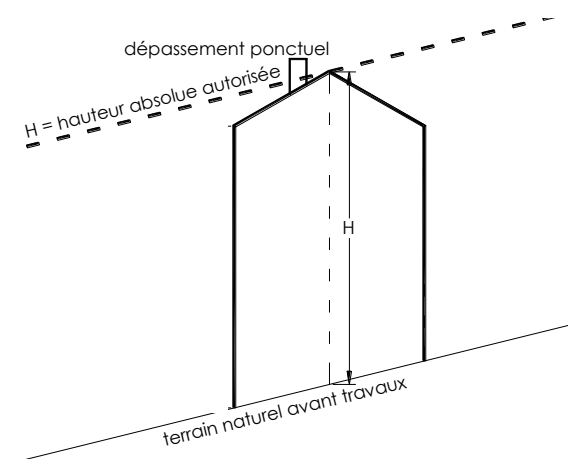
La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Dans la zone UA :

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

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

La hauteur des annexes **est limitée à 4 mètres**. Cette hauteur est à minorer de 1 mètre dans le cas de toiture terrasse.



La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec la hauteur des constructions avoisinantes. Notamment des hauteurs différentes pourront être imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.

Ces limites ne s'appliquent pas :

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

Emprise au sol

Non règlementée.

UA 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction à son contexte urbain et paysager, la qualité architecturale des constructions, ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

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

Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

Coefficient de Pleine Terre

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

Le coefficient de pleine terre ne doit pas être inférieur à 20% de la surface non bâtie.

Pour les tènements qui présenteraient un coefficient de pleine terre inférieur à 20% à la date d'approbation de la révision du PLU, un dépassement supplémentaire est autorisé dans la limite de 30 m² d'emprise au sol nouvellement créée.

Pour les opérations de 3 logements et plus, le coefficient de pleine terre ne doit pas être inférieur à 10% de la surface de l'opération.

Plantations des espaces extérieurs

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement et répartis de façon homogène. Si le nombre est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

En cas de réalisation d'ombrières, la plantation d'arbre pourra ne pas être réalisée.

Revêtement des aires de stationnement

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

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

UA 2.4. Stationnement

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

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (minimum 2,40m x 5,00 m) et facilement accessibles.

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

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

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 50 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 50 mètres.

Stationnement automobile

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- Construction neuve à usage d'habitation :
 - o 2 places par logement jusqu'à 100 m² de surface de plancher, puis 1 place par tranche complète de 50 m² de surface de plancher supplémentaire,
 - o 1 place par logement abordable,
 - o 1 place visiteur par tranche de 3 logements pour les opérations d'ensemble à partir de 3 logements créés.
- Création de logements dans une construction existante à la date d'approbation du PLU (changement de destination, réhabilitation, extension créant de la surface de plancher, ...) :
 - o 2 places par logement créé. En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, les emplacements seront prioritairement à réaliser sur un autre tènement situé à moins de 50 m du logement ou, si cela est impossible, pourront ne pas être réalisés,
 - o 1 place par logement abordable créé.
- Construction neuve à usage d'hébergement :
 - o 1 place par chambre.

- Constructions à usage d'hôtel et d'autres hébergements touristiques :
 - o 1 place par chambre.

Stationnement des cycles

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

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

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 1,5 m²

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

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

Article UA 3 : équipements et réseaux

UA 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Accès :

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

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

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

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

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

Voirie :

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

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

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

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules (y compris les véhicules de ramassage des ordures ménagères) puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple. Cf. OAP thématique sur la qualité des espaces libres.

UA 3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées :

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

Eaux usées non domestiques :

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

Tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet auprès de la collectivité et de la structure compétente en la matière. Cette disposition peut concerner les rejets d'activités commerciales, artisanales, industrielles, agricoles, touristiques, mais aussi les rejets d'eau de vidange de piscines privées.

En cas d'évolution de l'activité entraînant une modification de la nature ou du volume de rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour.

Le rejet des eaux de piscine sera traité à la parcelle sauf si impossibilité d'ordre technique et fera l'objet d'une « convention de rejet pour les eaux de piscine » (selon l'article L. 211-2 du code de l'environnement).

Eaux pluviales :

Sous réserve des prescriptions des PPRNi et des aléas, les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction, doivent être absorbés en totalité sur le tènement et/ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...).

Les rejets doivent être dirigés vers des exutoires aptes à les accueillir (réseau, fossé, ...). Les rejets dans les réseaux seront limités au maximum. Les débits seront écrêtés conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement des eaux pluviales ou, à défaut, à celles des PPRNi.

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.

Réseaux numériques :

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine à dominante résidentielle, immédiatement constructible, correspondant à la première couronne autour des bourgs.

La zone UB est par ailleurs impactée par :

- **Les nuisances sonores** relatives aux infrastructures de transport terrestre (voir annexe 07.8 du PLU),
- **Le risque inondation** : elle est soumise au règlement du **PPRNi du Garon** approuvé par arrêté préfectoral du 11 juin 2015 et du **PPRNPi du Gier** approuvé le 8 novembre 2017 (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques et contraintes 05.2 et annexes 07.10 et 07.11 du PLU).
- **Le risque de glissements de terrain et de coulées de boues** : elle est concernée par les risques cG1 (couleur jaune) et cG2 (couleur orange) de glissements de terrain et de coulées de boues repérés sur le document graphique "plan des risques" (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques 05.2 et annexe 07.6 du PLU).

Elle est concernée par :

- Des **servitudes de mixité sociale mises en place au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme**, qui autorisent le règlement du PLU à « *Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».
- Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation**. La desserte et l'aménagement des secteurs repérés sur le document graphique doivent être compatibles avec les principes de composition et d'organisation définis dans « **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** ».
- Le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 29/06/2026 et conformément à l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme.

L'édification des murs de clôture et les ravalements de façades sont soumis à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 29/06/2026.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 29/06/2026.

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

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

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

Destinations	UB
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
HABITATIONS	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	CU6
Cinéma	X
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	V
EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	V
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	CU6
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	CU5
AUTRES UTILISATIONS	
Annexes	CU3
Piscines	CU4

Les destinations et sous-destinations sont admises sous réserve des dispositions relatives aux PPRNi et des prescriptions relatives aux aléas mouvements de terrain.

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

CU3 : à condition qu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction à usage d'habitation et dans la limite de 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (somme des annexes dont abris de jardin) et de 2 annexes par tènement.

CU4 : à condition qu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction à usage d'habitation et dans la limite d'une piscine par tènement.

CU5 : dans la limite de 200 m² de surface de plancher.

CU6 : à condition qu'elles soient liées à une construction à usage de logement et dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

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

Les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme au document graphique doivent conserver leur caractère végétal.

Dans ces secteurs, les règles de préservation suivantes sont prescrites :

- seules les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées dans la limite de 20 m² de surface de plancher et de 15 % de l'emprise au sol de la construction existante,
- les annexes et les piscines sont autorisées,
- la composition paysagère et le caractère végétalisé de l'espace doivent être préservés en cas d'aménagement.

Pour les haies bocagères, les règles de préservation suivantes sont prescrites :

- les linéaires devront être maintenus. En cas de suppression, par exemple pour un accès, un linéaire équivalent devra être replanté avec des essences similaires et adaptées.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

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

En présence de murs et de murets en pierres à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (repérées sur le règlement graphique) :

Les murs et murets en pierres au titre du patrimoine de la commune doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Leur percement est envisageable à condition d'être limités au strict minimum.

UB 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale

Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de construction neuve, de réhabilitation ou de

changement de destination, que les opérations relevant du permis d'aménager, du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Hors des secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation :

En application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, pour tous les tènements existants à la date d'approbation du PLU, il sera demandé, pour toute opération de 3 logements ou plus :

- qu'un tiers des logements (arrondi au plus près) soit dédié à du logement abordable. La répartition est fixée dans le tableau ci-après.
- la surface de plancher dédiée aux logements abordables devra être au minimum de 30%.

Les deux prescriptions sont cumulatives.

Nombre total de logements dans l'opération	Nombre minimum de logements abordables dans l'opération	Part de surface de plancher minimum dédiée aux logements abordables
3	1 => 1 logement	30%
4	1,33 => 1 logement	30%
5	1,66 => 2 logements	30%
6	2 => 2 logements	30%
7	2,33 => 2 logements	30%
8	2,66 => 3 logements	30%
9	3 => 3 logements	30%
10	3,33 => 3 logements	30%
11	3,66 => 4 logements	30%
...	...	...

Dans les secteurs concernés par une par une orientation d'aménagement et de programmation :

En application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, pour toute opération de logements :

- 50% des logements devront être des logements abordables dans le secteur du Champ Bon, concerné par l'OAP n°8,
- 50% des logements devront être des logements abordables dans le secteur des Grandes Terres sur la parcelle 551, concernée par l'OAP n°9.

Mixité fonctionnelle

Non réglementée.

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

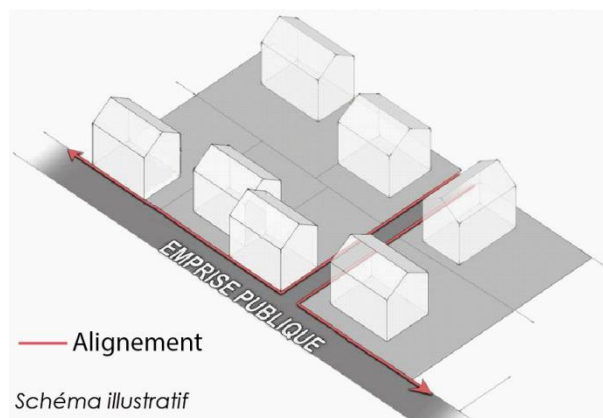
UB 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

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

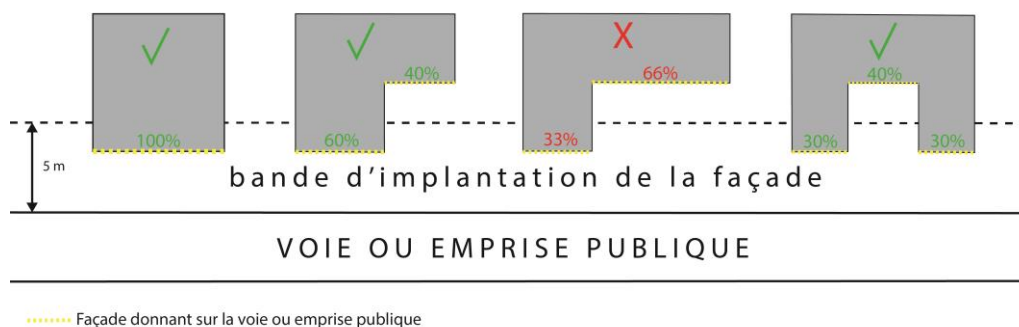


Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

En zone UB :

Le long des voies et emprises publiques les façades des constructions neuves s'implanteront dans une bande de 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Un décroché est possible sur la façade principale. Dans ce cas un maximum de 40% de la longueur de la façade principale, pourra être implanté en retrait par rapport au reste de la façade.



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

Dans le cas d'un tènement présentant une configuration irrégulière ou atypique (limite de parcelle courbe, pan coupé, ...) ou situé à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques ou entre deux voies publiques, la règle d'implantation générale pourra ne s'appliquer qu'à une seule des voies et emprises publiques qui entourent le tènement.

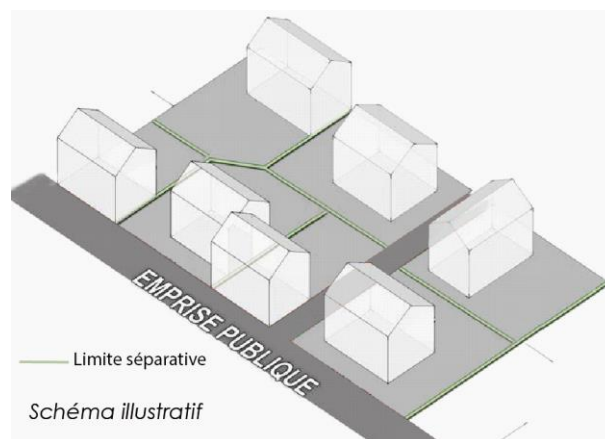
De même lorsque la topographie rend difficile, voire impossible l'implantation dans la bande de 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur, une implantation différente pourra être proposée sous réserve de démontrer la bonne intégration de la construction dans le tissu bâti environnant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux aménagements des constructions existantes implantées différemment de la règle générale

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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



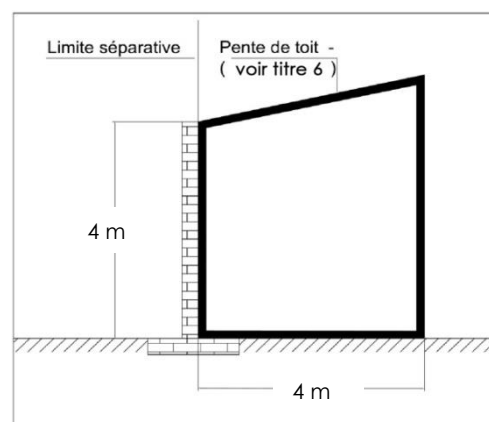
Dans la zone UB :

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

- o Sur une limite séparative latérale au plus à condition que :
 - soit que la hauteur de la construction mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 4,00 mètres dans les conditions fixées par le schéma ci-contre.
 - soit qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine **et** sous réserve de jouxter cette construction **et** de ne pas en dépasser la hauteur.
 - soit qu'elles soient réalisées simultanément à une construction édifiée sur la propriété voisine **et** sous réserve de jouxter cette construction.

Dans le cas d'une implantation en retrait, le recul sera au minimum de 4 mètres.

- o Avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle.



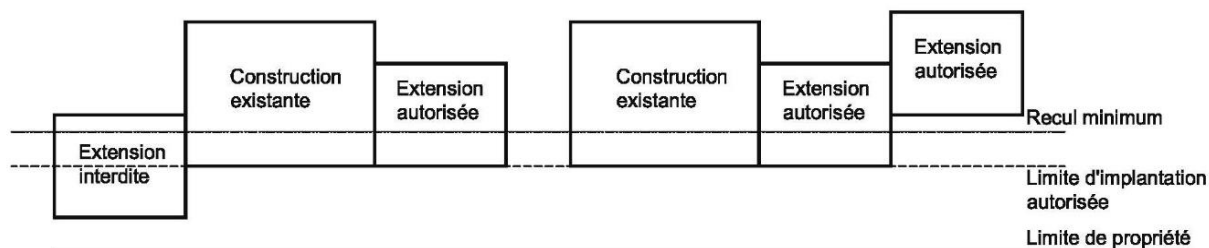
Les piscines (y compris couvertes) s'implanteront avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.

En limite avec la zone A et N, les constructions (hors annexes et piscines) respecteront un retrait minimum de 6 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

- aux piscines qui s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres, distance mesurée au bassin



Implantation des constructions sur un même tènement

Non réglementée.

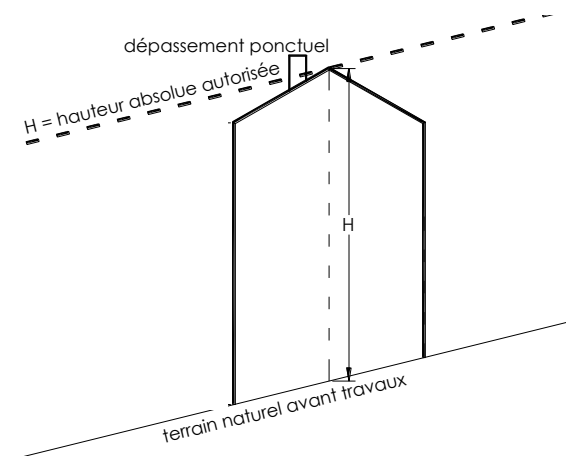
Hauteur des constructions

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

Dans la zone UB :

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

La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec la hauteur des constructions avoisinantes. Notamment des hauteurs différentes pourront être imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.



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

La hauteur des annexes **est limitée à 4 mètres**. Cette hauteur est à minorer de 1 mètre dans le cas de toiture terrasse.

Ces limites ne s'appliquent pas :

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

Emprise au sol

Non réglementée.

UB 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction à son contexte urbain et paysager, la qualité architecturale des constructions, ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

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

Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

Coefficient de Pleine Terre

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

Le coefficient de pleine terre ne doit pas être inférieur à 30% de la surface du tènement.

Pour les tènements qui présenteraient un coefficient de pleine terre inférieur à 30% à la date d'approbation de la révision du PLU, un dépassement supplémentaire est autorisé dans la limite de 30 m² d'emprise au sol nouvellement créée.

Pour opération de 3 logements et plus, le coefficient de pleine terre ne doit pas être inférieur à 20% de la surface de l'opération.

Plantations des espaces extérieurs

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement et répartis de façon homogène. Si le nombre est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

En cas de réalisation d'ombrières, la plantation d'arbre pourra ne pas être réalisée.

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

Les règles concernant la plantation d'arbres de haute tige se cumulent (stationnement + surface non bâtie).

Revêtement des aires de stationnement

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

Coefficient d'imperméabilisation

Les surfaces imperméabilisées ne pourront pas représenter plus de 40% de la surface totale du tènement.

Pour les tènements qui présenteraient un coefficient d'imperméabilisation supérieur à 40% à la date d'approbation de la révision du PLU, un dépassement supplémentaire est autorisé dans la limite de 30 m² d'emprise au sol nouvellement créée.

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

UB 2.4. Stationnement

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

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (minimum 2,40m x 5,00 m) et facilement accessibles.

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

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

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 50 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 50 mètres.

Stationnement automobile

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- Construction neuve à usage de logement :
 - o 2 places par logement jusqu'à 100 m² de surface de plancher, puis 1 place par tranche complète de 50 m² de surface de plancher supplémentaire,
 - o 1 place par logement abordable
 - o 1 place visiteur par tranche de 3 logements pour les opérations d'ensemble à partir de 3 logements créés
- Construction neuve à usage d'hébergement :
 - o 1 place par chambre
- Création de logements dans une construction existante à la date d'approbation du PLU (changement de destination, réhabilitation, extension créant de la surface de plancher, ...) :
 - o 2 places par logement créé. En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, les emplacements seront prioritairement à réaliser sur un autre tènement situé à moins de 50 m du logement ou, si cela est impossible, pourront ne pas être réalisés.
 - o 1 place par logement abordable créé.
- Constructions à usage de restaurant :
 - o 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :
 - o 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Constructions à usage d'autres hébergements touristiques :

- 1 place par chambre.

- Constructions à usage d'industrie :

- 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.

Stationnement des cycles

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

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

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 1,5 m²

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

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

Article UB 3 : équipements et réseaux

UB 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Accès :

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

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

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

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

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

Le long des routes départementales, le dispositif de fermeture sera implanté avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique (selon le schéma défini dans la définition de l'accès). De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

Le long des voies communales, le dispositif de fermeture sera implanté avec un recul minimum de 2,50 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique. De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

Voirie :

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

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

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

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

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

retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple. Cf. OAP thématique sur la qualité des espaces libres.

UB 3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées :

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

Eaux usées non domestiques :

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

Tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet auprès de la collectivité et de la structure compétente en la matière. Cette disposition peut concerner les rejets d'activités commerciales, artisanales, industrielles, agricoles, touristiques, mais aussi les rejets d'eau de vidange de piscines privées.

En cas d'évolution de l'activité entraînant une modification de la nature ou du volume de rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour.

Le rejet des eaux de piscine sera traité à la parcelle sauf si impossibilité d'ordre technique et fera l'objet d'une « convention de rejet pour les eaux de piscine » (selon l'article L. 211-2 du code de l'environnement).

Eaux pluviales :

Sous réserve des prescriptions des PPRNi et des aléas, les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction, doivent être absorbés en totalité sur le tènement et/ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...).

Les rejets doivent être dirigés vers des exutoires aptes à les accueillir (réseau, fossé, ...). Les rejets dans les réseaux seront limités au maximum. Les débits seront écartés conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement des eaux pluviales ou, à défaut, à celles des PPRNi.

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.

Réseaux numériques :

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine périphérique de faible densité, immédiatement constructible, à vocation majoritairement résidentielle.

La zone UC est par ailleurs impactée par :

- **Les nuisances sonores** relatives aux infrastructures de transport terrestre (voir annexe 07.8 du PLU),
- **Le risque inondation** : elle est soumise au règlement du **PPRNI du Garon** approuvé par arrêté préfectoral du 11 juin 2015 et du **PPRNPI du Gier** approuvé le 8 novembre 2017 (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques et contraintes 05.2 et annexes 07.10 et 07.11 du PLU).
- **Le risque de glissements de terrain et de coulées de boues** : elle est concernée par les risques cG1 (couleur jaune) et cG2 (couleur orange) de glissements de terrain et de coulées de boues repérés sur le document graphique "plan des risques" (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques 05.2 et annexe 07.6 du PLU).

Elle est concernée par :

- Des **servitudes de mixité sociale mises en place au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme**, qui autorisent le règlement du PLU à « *Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».
- Le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 29/06/2026 et conformément à l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme ;

L'édification des murs de clôture et les ravalements de façades sont soumis à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 29/06/2026.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 29/06/2026.

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

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

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

Destinations	UC
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
HABITATIONS	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	CU7
Cinéma	X
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
AUTRES UTILISATIONS	
Annexes	CU3
Piscines	CU4

Les destinations et sous-destinations sont admises sous réserve des dispositions relatives aux PPRNi et des prescriptions relatives aux aléas mouvements de terrain.

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

CU3 : à condition qu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction à usage d'habitation et dans la limite de 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (somme des annexes dont abris de jardin) et de 2 annexes par tènement.

CU4 : à condition qu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction à usage d'habitation et dans la limite d'une piscine par tènement.

CU7 : à condition qu'elles soient liées à une construction à usage de logement, qu'elles soient intégrées dans le volume de la construction existante et dans la limite de 50 m² de surface de plancher.

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

Les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme au document graphique doivent conserver leur caractère végétal.

Dans ces secteurs, les règles de préservation suivantes sont prescrites :

- seules les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées dans la limite de 20 m² de surface de plancher et de 15 % de l'emprise au sol de la construction existante,
- les annexes et les piscines sont autorisées,
- la composition paysagère et le caractère végétalisé de l'espace doivent être préservés en cas d'aménagement.

Pour les haies bocagères, les règles de préservation suivantes sont prescrites :

- les linéaires devront être maintenus. En cas de suppression, par exemple pour un accès, un linéaire équivalent devra être replanté avec des essences similaires et adaptées.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

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

En présence de murs et de murets en pierres à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (repérées sur le règlement graphique) :

Les murs et murets en pierres au titre du patrimoine de la commune doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Leur percement est envisageable à condition d'être limités au strict minimum.

UC 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale

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

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

En application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, pour tous les tènements existants à la date d'approbation du PLU, il sera demandé, pour toute opération de 3 logements ou plus :

- un tiers des logements (arrondi au plus près) soit dédié à du logement abordable. La répartition est fixée dans le tableau ci-après.
- la surface de plancher dédiée aux logements abordables devra être au minimum de 30%.

Les deux prescriptions sont cumulatives.

Nombre total de logements dans l'opération	Nombre minimum de logements abordables dans l'opération	Part de surface de plancher minimum dédiée aux logements abordables
3	1 => 1 logement	30%
4	1,33 => 1 logement	30%
5	1,66 => 2 logements	30%
6	2 => 2 logements	30%
7	2,33 => 2 logements	30%
8	2,66 => 3 logements	30%
9	3 => 3 logements	30%
10	3,33 => 3 logements	30%
11	3,66 => 4 logements	30%
...	...	...

Mixité fonctionnelle

Non règlementée.

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

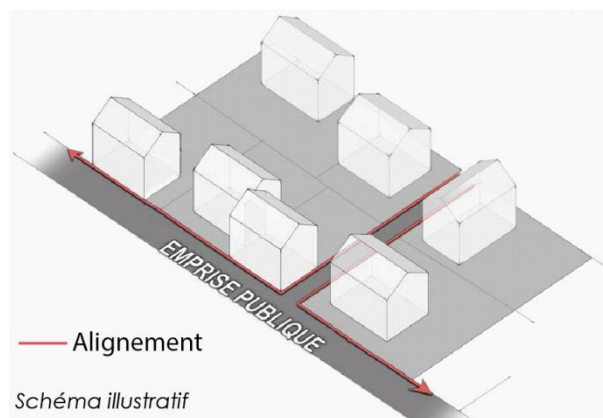
UC 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

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



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

En zone UC :

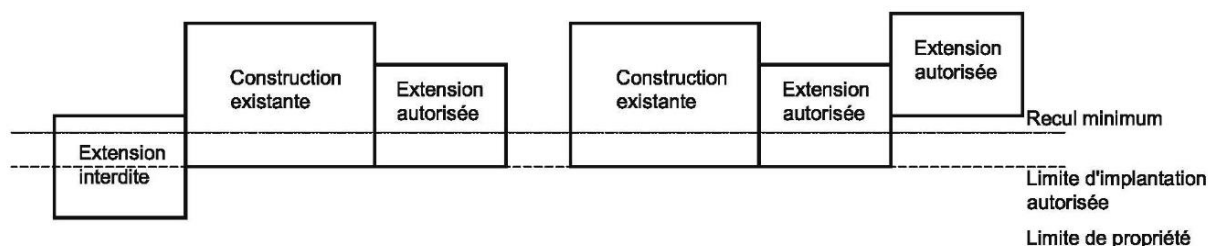
Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

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

Dans le cas d'un tènement présentant une configuration irrégulière ou atypique (limite de parcelle courbe, pan coupé, ...) ou situé à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques ou entre deux voies publiques, la règle d'implantation générale pourra ne s'appliquer qu'à une seule des voies et emprises publiques qui entourent le tènement.

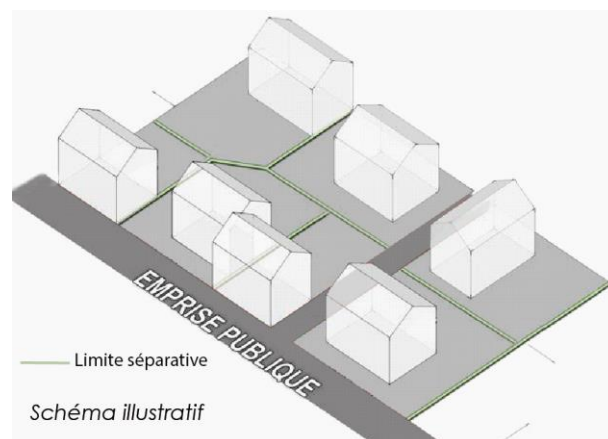
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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



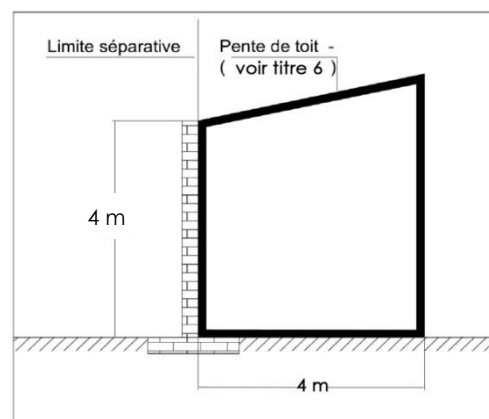
En zone UC :

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

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

Dans le cas d'une implantation en retrait, le recul sera au minimum de 4 mètres.

- Avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle.

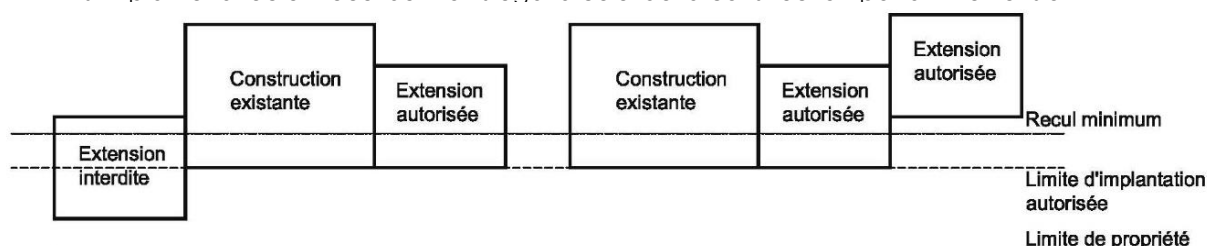


Les piscines (y compris couvertes) s'implanteront avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.

En limite avec la zone A et N, les constructions (hors annexes et piscines) respecteront un retrait minimum de 6 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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



Implantation des constructions sur un même tènement

Les constructions respecteront une distance minimale entre elles de 6 mètres. Cette distance ne s'applique pas pour les annexes et les piscines.

Hauteur des constructions

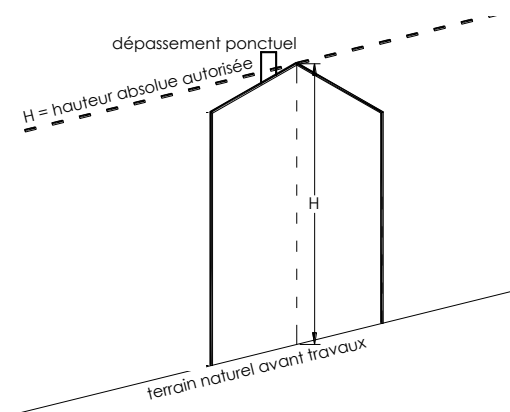
La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

En zone UC :

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

La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec la hauteur des constructions avoisinantes. Notamment des hauteurs différentes pourront être imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.

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



La hauteur des annexes **est limitée à 4 mètres**. Cette hauteur est à minorer de 1 mètre dans le cas de toiture terrasse.

Ces limites ne s'appliquent pas :

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

Emprise au sol

Non règlementée.

UC 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction à son contexte urbain et paysager, la qualité architecturale des constructions, ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

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

Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

Coefficient de Pleine Terre

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

Le coefficient de pleine terre ne doit pas être inférieur à 50% de la surface du tènement.

Pour les tènements qui présenteraient un coefficient de pleine terre inférieur à 50% à la date d'approbation de la révision du PLU, un dépassement supplémentaire est autorisé dans la limite de 30 m² d'emprise au sol nouvellement créée.

Pour opération de 3 logements et plus, le coefficient de pleine terre ne doit pas être inférieur à 20% de la surface de l'opération.

Plantations des espaces extérieurs

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement et répartis de façon homogène. Si le nombre est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

En cas de réalisation d'ombrières, la plantation d'arbre pourra ne pas être réalisée.

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

Les règles concernant la plantation d'arbres de haute tige se cumulent (stationnement + surface non bâtie).

Revêtement des aires de stationnement

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

Coefficient d'imperméabilisation

Les surfaces imperméabilisées ne pourront pas représenter plus de 40% de la surface totale du tènement.

Pour les tènements qui présenteraient un coefficient d'imperméabilisation supérieur à 40% à la date d'approbation de la révision du PLU, un dépassement supplémentaire est autorisé dans la limite de 30 m² d'emprise au sol nouvellement créée.

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

UC 2.4. Stationnement

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

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (minimum 2,40m x 5,00 m) et facilement accessibles.

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

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

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 50 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 50 mètres.

Stationnement automobile

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- Construction neuve à usage de logement :
 - o 2 places par logement jusqu'à 100 m² de surface de plancher, puis 1 place par tranche complète de 50 m² de surface de plancher supplémentaire,
 - o 1 place par logement abordable,
 - o 1 place visiteur par tranche de 3 logements pour les opérations d'ensemble à partir de 3 logements créés.
- Construction neuve à usage d'hébergement :
 - o 1 place par chambre
- Création de logements dans une construction existante à la date d'approbation du PLU (changement de destination, réhabilitation, extension créant de la surface de plancher, ...) :
 - o 2 places par logement créé. En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, les emplacements seront prioritairement à réaliser sur un autre tènement situé à moins de 50 m du logement ou, si cela est impossible, pourront ne pas être réalisés.
 - o 1 place par logement abordable créé.

Stationnement des cycles

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

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

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 1,5 m²

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

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

Article UC 3 : équipements et réseaux

UC 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Accès :

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

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

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

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

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

Le long des routes départementales, le dispositif de fermeture sera implanté avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique (selon le schéma défini dans la définition de l'accès). De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

Le long des voies communales, le dispositif de fermeture sera implanté avec un recul minimum de 2,50 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique. De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

Voirie :

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

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

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

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules (y compris les véhicules de ramassage des ordures ménagères) puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple. Cf. OAP thématique sur la qualité des espaces libres.

UC 3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées :

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

Eaux usées non domestiques :

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

Tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet auprès de la collectivité et de la structure compétente en la matière. Cette disposition peut concerner les rejets d'activités commerciales, artisanales, industrielles, agricoles, touristiques, mais aussi les rejets d'eau de vidange de piscines privées.

En cas d'évolution de l'activité entraînant une modification de la nature ou du volume de rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour.

Le rejet des eaux de piscine sera traité à la parcelle sauf si impossibilité d'ordre technique et fera l'objet d'une « convention de rejet pour les eaux de piscine » (selon l'article L. 211-2 du code de l'environnement).

Eaux pluviales :

Sous réserve des prescriptions des PPRNi et des aléas, les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction, doivent être absorbés en totalité sur le tènement et/ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...).

Les rejets doivent être dirigés vers des exutoires aptes à les accueillir (réseau, fossé, ...). Les rejets dans les réseaux seront limités au maximum. Les débits seront écartés conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement des eaux pluviales ou, à défaut, à celles des PPRNi.

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.

Réseaux numériques :

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

Zone UE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine, immédiatement constructible, correspondant aux secteurs d'équipements publics.

La zone UE est par ailleurs impactée par :

- **Les nuisances sonores** relatives aux infrastructures de transport terrestre (voir annexe 07.8 du PLU),
- **Le risque inondation** : elle est soumise au règlement du **PPRNI du Garon** approuvé par arrêté préfectoral du 11 juin 2015 et du **PPRNPI du Gier** approuvé le 8 novembre 2017 (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques et contraintes 05.2 et annexes 07.10 et 07.11 du PLU).
- **Le risque de glissements de terrain et de coulées de boues** : elle est concernée par les risques cG1 (couleur jaune) et cG2 (couleur orange) de glissements de terrain et de coulées de boues repérés sur le document graphique "plan des risques" (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques 05.2 et annexe 07.6 du PLU).

Elle est concernée par :

- Le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 29/06/2026 et conformément à l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme ;

L'édification des murs de clôture et les ravalements de façades sont soumis à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 29/06/2026.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 29/06/2026.

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

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

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

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

Les destinations et sous-destinations sont admises sous réserve des dispositions relatives aux PPRNi et des prescriptions relatives aux aléas mouvements de terrain.

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

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

Les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme au document graphique doivent conserver leur caractère végétal.

Dans ces secteurs, les règles de préservation suivantes sont prescrites :

- seules les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées dans la limite de 20 m² de surface de plancher et de 15 % de l'emprise au sol de la construction existante,
- les annexes et les piscines sont autorisées,
- la composition paysagère et le caractère végétalisé de l'espace doivent être préservés en cas d'aménagement.

Pour les haies bocagères, les règles de préservation suivantes sont prescrites :

- les linéaires devront être maintenus. En cas de suppression, par exemple pour un accès, un linéaire équivalent devra être replanté avec des essences similaires et adaptées.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

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

En présence de murs et de murets en pierres à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (repérées sur le règlement graphique) :

Les murs et murets en pierres au titre du patrimoine de la commune doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Leur percement est envisageable à condition d'être limités au strict minimum.

UE 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale

Non règlementée.

Mixité fonctionnelle

Non règlementée.

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

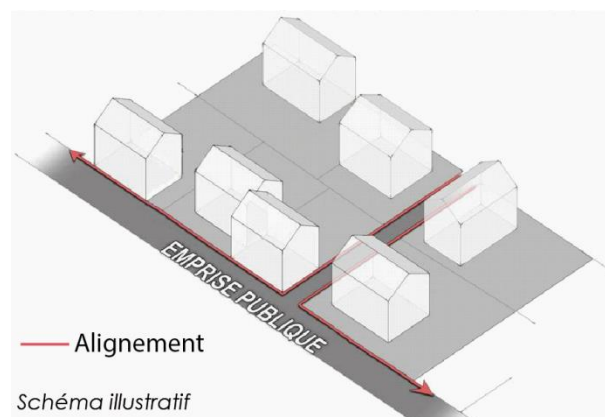
UE 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

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



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

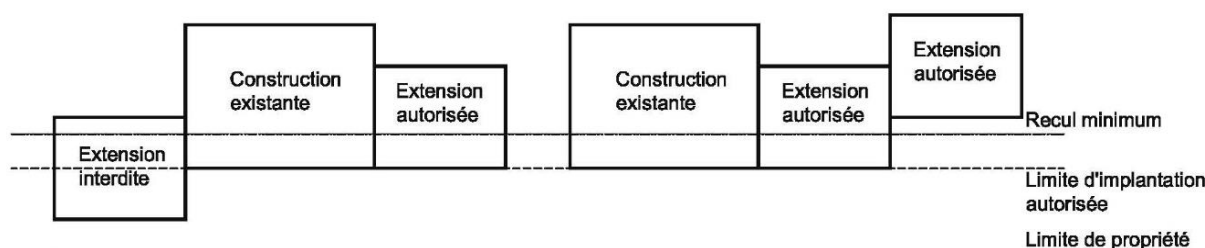
En zone UE :

Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Dans le cas d'un tènement présentant une configuration irrégulière ou atypique (limite de parcelle courbe, pan coupé, ...) ou situé à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques ou entre deux voies publiques, la règle d'implantation générale pourra ne s'appliquer qu'à une seule des voies et emprises publiques qui entourent le tènement.

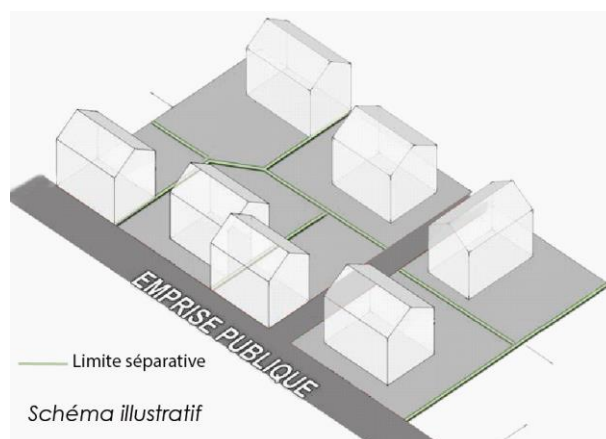
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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



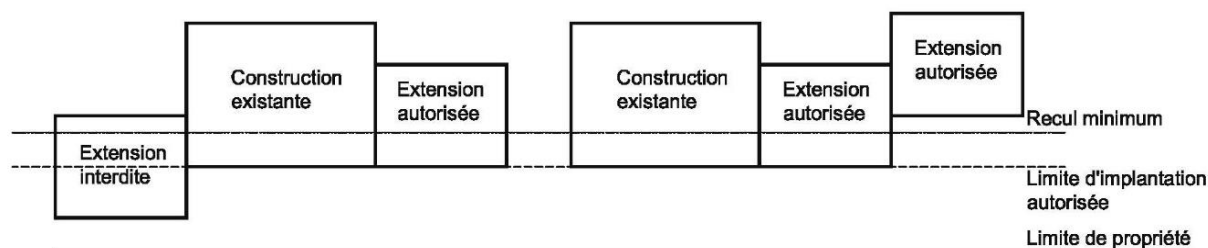
En zone UE :

Les constructions s'implanteront en retrait à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport aux limites séparatives et de fond de parcelle.

En limite avec la zone A et N, les constructions respecteront un retrait minimum de 6 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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



Implantation des constructions sur un même tènement

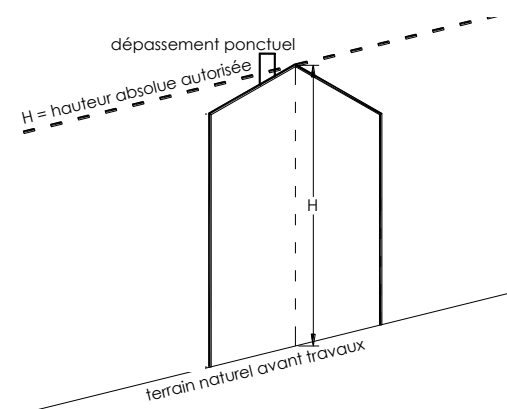
Non réglementée.

Hauteur des constructions

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

En zone UE :

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



Ces limites ne s'appliquent pas :

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

Emprise au sol

Non réglementé.

UE 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction à son contexte urbain et paysager, la qualité architecturale des constructions, ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

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

Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

Coefficient de Pleine Terre

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

Le coefficient de pleine terre ne doit pas être inférieur à 30% de la surface du tènement.

Plantations des espaces extérieurs

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations répartis de façon homogène.

Revêtement des aires de stationnement

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

Coefficient d'imperméabilisation

Les surfaces imperméabilisées ne pourront pas représenter plus de 70% de la surface totale du tènement.

UE 2.4. Stationnement

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

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (minimum 2,40m x 5,00 m) et facilement accessibles.

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

Stationnement des cycles

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

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

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 1,5 m²

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

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

Article UE 3 : équipements et réseaux

UE 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Accès :

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

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

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

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

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

Le long des routes départementales, le dispositif de fermeture sera implanté avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique (selon le schéma défini dans la définition de l'accès). De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

Le long des voies communales, le dispositif de fermeture sera implanté avec un recul minimum de 2,50 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique. De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

Voirie :

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

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

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

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

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

retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple. Cf. OAP thématique sur la qualité des espaces libres.

UE 3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées :

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

Eaux usées non domestiques :

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

Tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet auprès de la collectivité et de la structure compétente en la matière. Cette disposition peut concerner les rejets d'activités commerciales, artisanales, industrielles, agricoles, touristiques, mais aussi les rejets d'eau de vidange de piscines privées.

En cas d'évolution de l'activité entraînant une modification de la nature ou du volume de rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour.

Le rejet des eaux de piscine sera traité à la parcelle sauf si impossibilité d'ordre technique et fera l'objet d'une « convention de rejet pour les eaux de piscine » (selon l'article L. 211-2 du code de l'environnement).

Eaux pluviales :

Sous réserve des prescriptions des PPRNi et des aléas, les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction, doivent être absorbés en totalité sur le tènement et/ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...).

Les rejets doivent être dirigés vers des exutoires aptes à les accueillir (réseau, fossé, ...). Les rejets dans les réseaux seront limités au maximum. Les débits seront écrêtés conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement des eaux pluviales ou, à défaut, à celles des PPRNi.

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.

Réseaux numériques :

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

Zone UI

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine dédiée aux activités économiques.

La zone UI comprend :

- un secteur **Ula**, correspondant aux zones d'activités de Flache Cassa (St-Maurice) et de La Saulée (St-Didier) à dominante artisanale et de services,
- un secteur **Ulb**, correspondant à la zone d'activités de la Madeleine à dominante artisanale et industrielle (St-Maurice),
- un secteur **Ulc**, correspondant aux zones situées à la Madeleine qui accueille du commerce et du service (St-Maurice).

La zone UI est impactée par :

- **Les nuisances sonores** relatives aux infrastructures de transport terrestre (voir annexe 07.8 du PLU),
- **Le risque inondation** : elle est soumise au règlement du **PPRNI du Garon** approuvé par arrêté préfectoral du 11 juin 2015 et du **PPRNPI du Gier** approuvé le 8 novembre 2017 (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques et contraintes 05.2 et annexes 07.10 et 07.11 du PLU).
- **Le risque de glissements de terrain et de coulées de boues** : elle est concernée par le risque cG1 (couleur jaune) de glissements de terrain et de coulées de boues repéré sur le document graphique "plan des risques" (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques 05.2 et annexe 07.6 du PLU).

Elle est concernée par :

- Le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 29/06/2026 et conformément à l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme.

L'édification des murs de clôture et les ravalements de façades sont soumis à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 29/06/2026.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 29/06/2026.

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

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

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

Destinations	U1a	U1b	U1c
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X
HABITATIONS			
Logement	X	X	X
Hébergement	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	CU8	CU8	CU10
Restauration	X	X	X
Commerce de gros	X	V	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	CU9	X	CU9
Cinéma	X	X	X
Hôtels	X	X	V
Autres hébergements touristiques	X	X	X
EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X
Équipements sportifs	X	X	X
Lieux de culte	X	X	X
Autres équipements recevant du public	V	X	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie	V	V	X
Entrepôt	X	X	X
Bureau	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X

Les destinations et sous-destinations sont admises sous réserve des dispositions relatives aux PPRNi et des prescriptions relatives aux aléas mouvements de terrain.

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

CU8 : à condition d'être directement liés à une activité de production existante sur le même tènement et à condition que la surface commerciale n'excède pas 30% de la surface de plancher du local de production et dans la limite de 100 m2 de surface de plancher.

CU9 : à condition d'être liées à une activité existante sur le tènement à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 300 m² de surface de plancher totale après travaux.

CU10 : est autorisé l'extension des constructions à usage de commerce existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une extension par tènement et sous réserve qu'après travaux, la surface de vente n'excède pas 300 m².

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

Les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme au document graphique doivent conserver leur caractère végétal.

Dans ces secteurs, les règles de préservation suivantes sont prescrites :

- seules les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées dans la limite de 20 m² de surface de plancher et de 15 % de l'emprise au sol de la construction existante,
- les annexes et les piscines sont autorisées,
- la composition paysagère et le caractère végétalisé de l'espace doivent être préservés en cas d'aménagement.

Pour les haies bocagères, les règles de préservation suivantes sont prescrites :

- les linéaires devront être maintenus. En cas de suppression, par exemple pour un accès, un linéaire équivalent devra être replanté avec des essences similaires et adaptées.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

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

En présence de murs et de murets en pierres à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (repérées sur le règlement graphique) :

Les murs et murets en pierres au titre du patrimoine de la commune doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Leur percement est envisageable à condition d'être limités au strict minimum.

UI 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale

Non règlementée.

Mixité fonctionnelle

Non règlementée.

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

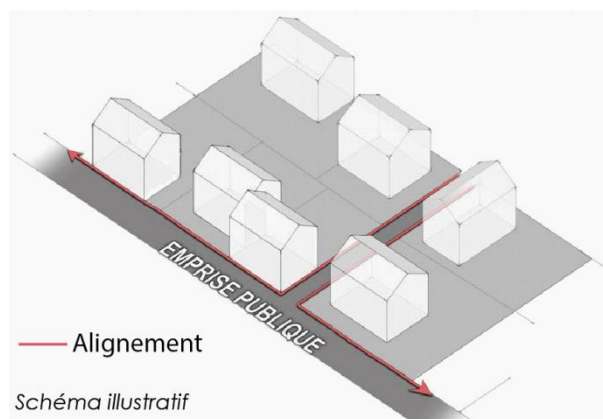
UI 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

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



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

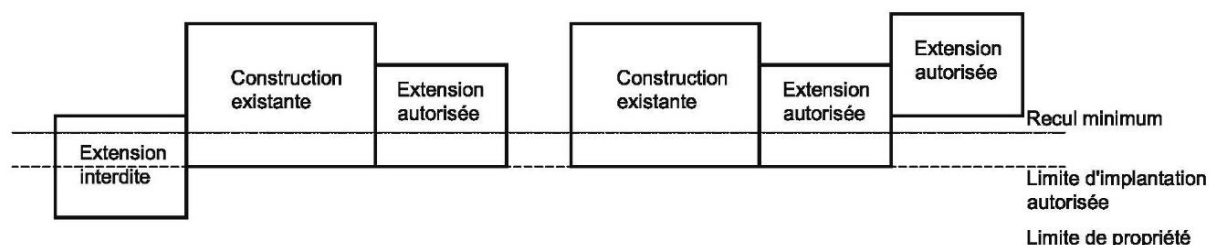
Dans toute la zone UI :

Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Dans le cas d'un tènement présentant une configuration irrégulière ou atypique (limite de parcelle courbe, pan coupé, ...) ou situé à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques ou entre deux voies publiques, la règle d'implantation générale pourra ne s'appliquer qu'à une seule des voies et emprises publiques qui entourent le tènement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

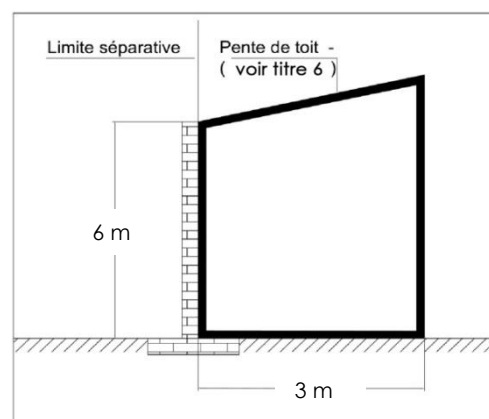
Dans toute la zone UI :

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

- sur une limite séparative latérale au plus à condition que :
 - soit que la hauteur de la construction mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 6,00 mètres dans les conditions fixées par le schéma ci-contre.
 - soit qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine **et** sous réserve de jouxter cette construction **et** de ne pas en dépasser la hauteur.
 - soit qu'elles soient réalisées simultanément à une construction édifiée sur la propriété voisine **et** sous réserve de jouxter cette construction.

Dans le cas d'une implantation en retrait, le recul sera au minimum de 3 mètres.

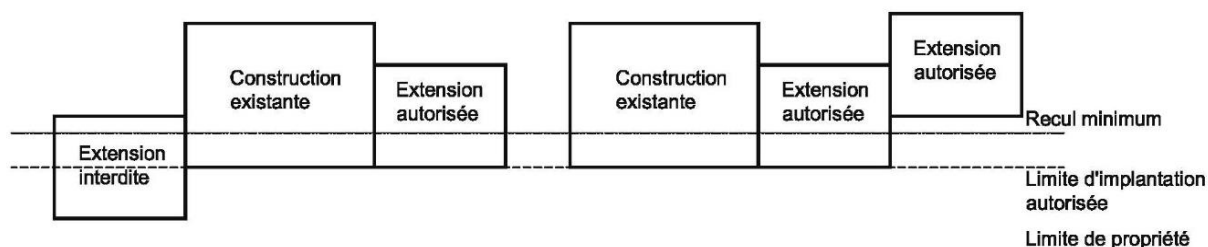
- Avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle.



En limite avec la zone A et N, les constructions (hors annexes et piscines) respecteront un retrait minimum de 6 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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



Implantation des constructions sur un même tènement

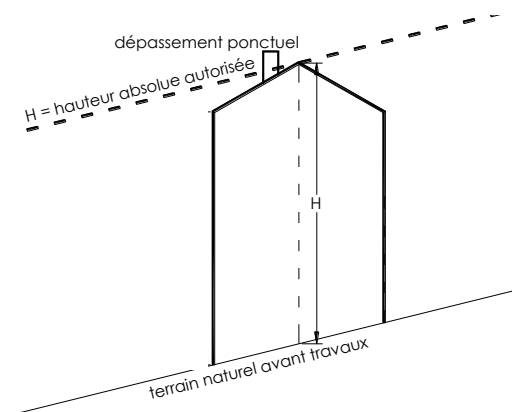
Non règlementée.

Hauteur des constructions

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

La hauteur maximale des constructions **est limitée** :

- à 10 mètres en secteurs U1a et U1c,
- à 12 mètres en secteurs U1b.



Ces limites ne s'appliquent pas :

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

Emprise au sol

Non réglementé.

UI 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction à son contexte urbain et paysager, la qualité architecturale des constructions, ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

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

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

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

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

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

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

Coefficient de Pleine Terre

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

Le coefficient de pleine terre ne doit pas être inférieur à :

- 20% de la surface non bâtie en secteurs U1a et U1b,
- 30% de la surface non bâtie en secteur U1c.

Plantations des espaces extérieurs

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement et répartis de façon homogène. Si le nombre est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

En cas de réalisation d'ombrières, la plantation d'arbre pourra ne pas être réalisée.

Revêtement des aires de stationnement

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

Coefficient d'imperméabilisation

Les surfaces imperméabilisées ne pourront pas représenter plus de :

- 80% de la surface totale du tènement en secteurs U1a et U1b,
- 50% de la surface totale du tènement en secteur U1c.

UI 2.4. Stationnement

Stationnement automobile

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

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (minimum 2,40m x 5,00 m) et facilement accessibles.

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- Constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Constructions à usage de commerce de gros : 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.
- Constructions à usage de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Constructions à usage d'hôtel : 1 place par chambre.
- Constructions à usage d'industrie : 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.

Stationnement des cycles

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

Destination	Nombre d'emplacement cycle minimum
Artisanat et commerce de détail et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	15 % de l'effectif total des clients/usagers du service accueillis simultanément dans le bâtiment
Equipement d'intérêt collectif et services publics	15 % de l'effectif total des usagers/agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 1,5 m²

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

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

Article UI 3 : équipements et réseaux

UI 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Accès :

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

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

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

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

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

Le long des routes départementales, le dispositif de fermeture sera implanté avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique (selon le schéma défini dans la définition de l'accès). De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

Le long des voies communales, le dispositif de fermeture sera implanté avec un recul minimum de 2,50 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique. De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

Voirie :

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

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

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

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

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

retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple. Cf. OAP thématique sur la qualité des espaces libres.

UI 3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées :

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

Eaux usées non domestiques :

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

Tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet auprès de la collectivité et de la structure compétente en la matière. Cette disposition peut concerner les rejets d'activités commerciales, artisanales, industrielles, agricoles, touristiques, mais aussi les rejets d'eau de vidange de piscines privées.

En cas d'évolution de l'activité entraînant une modification de la nature ou du volume de rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour.

Le rejet des eaux de piscine sera traité à la parcelle sauf si impossibilité d'ordre technique et fera l'objet d'une « convention de rejet pour les eaux de piscine » (selon l'article L. 211-2 du code de l'environnement).

Eaux pluviales :

Sous réserve des prescriptions des PPRNi et des aléas, les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction, doivent être absorbés en totalité sur le tènement et/ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...).

Les rejets doivent être dirigés vers des exutoires aptes à les accueillir (réseau, fossé, ...). Les rejets dans les réseaux seront limités au maximum. Les débits seront écrêtés conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement des eaux pluviales ou, à défaut, à celles des PPRNi.

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.

Réseaux numériques :

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

Zone UL

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine, immédiatement constructible, correspondant aux secteurs d'équipements publics à vocation sportive et de loisirs.

La zone UL est par ailleurs impactée par :

- **Les nuisances sonores** relatives aux infrastructures de transport terrestre (voir annexe 07.8 du PLU),
- **Le risque inondation** : elle est soumise au règlement du **PPRNI du Garon** approuvé par arrêté préfectoral du 11 juin 2015 et du **PPRNPI du Gier** approuvé le 8 novembre 2017 (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques et contraintes 05.2 et annexes 07.10 et 07.11 du PLU).
- **Le risque de glissements de terrain et de coulées de boues** : elle est concernée par le risque cG1 (couleur jaune) de glissements de terrain et de coulées de boues repérés sur le document graphique "plan des risques" (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques 05.2 et annexe 07.6 du PLU).

Elle est concernée par :

- Le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 29/06/2026 et conformément à l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme ;

L'édification des murs de clôture et les ravalements de façades sont soumis à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 29/06/2026.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 29/06/2026.

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

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

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

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

Les destinations et sous-destinations sont admises sous réserve des dispositions relatives aux PPRNi et des prescriptions relatives aux aléas mouvements de terrain.

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

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

Les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme au document graphique doivent conserver leur caractère végétal.

Dans ces secteurs, les règles de préservation suivantes sont prescrites :

- seules les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées dans la limite de 20 m² de surface de plancher et de 15 % de l'emprise au sol de la construction existante,
- les annexes et les piscines sont autorisées,
- la composition paysagère et le caractère végétalisé de l'espace doivent être préservés en cas d'aménagement.

Pour les haies bocagères, les règles de préservation suivantes sont prescrites :

- les linéaires devront être maintenus. En cas de suppression, par exemple pour un accès, un linéaire équivalent devra être replanté avec des essences similaires et adaptées.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

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

En présence de murs et de murets en pierres à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (repérées sur le règlement graphique) :

Les murs et murets en pierres au titre du patrimoine de la commune doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Leur percement est envisageable à condition d'être limités au strict minimum.

UL 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale

Non réglementée.

Mixité fonctionnelle

Non réglementée.

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

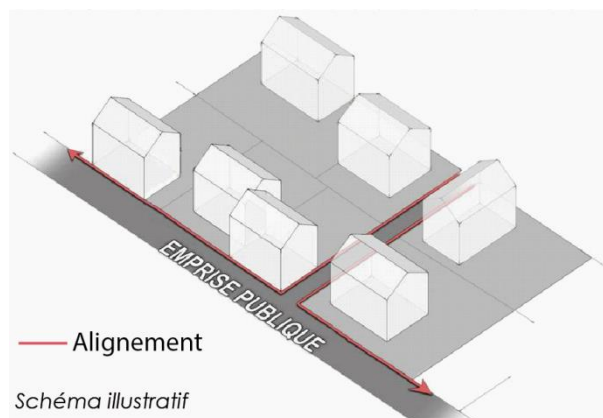
UL 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

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



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

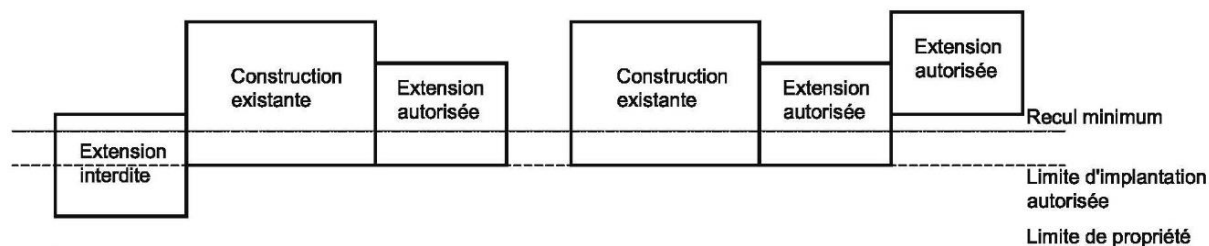
En zone UL :

Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Dans le cas d'un tènement présentant une configuration irrégulière ou atypique (limite de parcelle courbe, pan coupé, ...) ou situé à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques ou entre deux voies publiques, la règle d'implantation générale pourra ne s'appliquer qu'à une seule des voies et emprises publiques qui entourent le tènement.

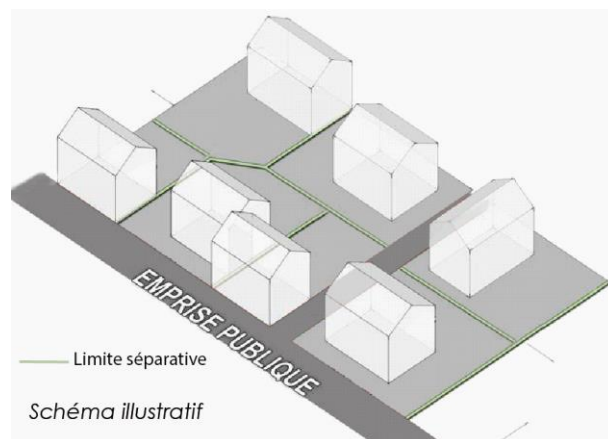
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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



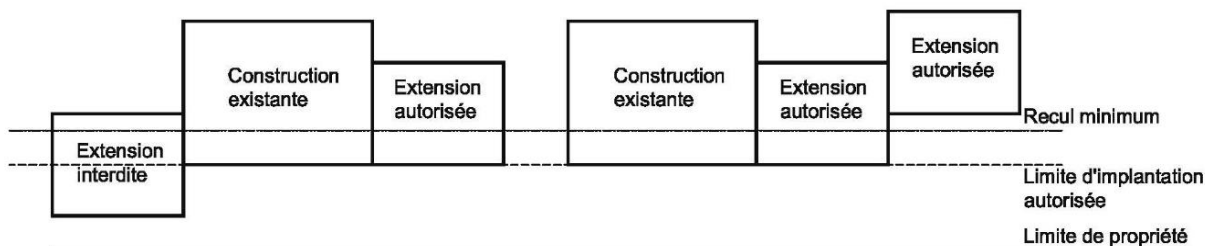
En zone UL :

Les constructions s'implanteront en retrait à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport aux limites séparatives et de fond de parcelle.

En limite avec la zone A et N, les constructions respecteront un retrait minimum de 6 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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



Implantation des constructions sur un même tènement

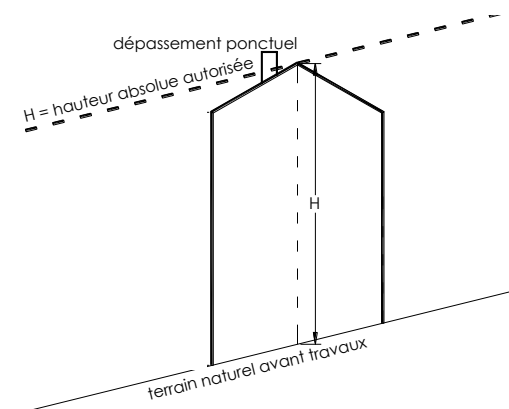
Non réglementée.

Hauteur des constructions

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

En zone UL :

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



Ces limites ne s'appliquent pas :

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

Emprise au sol

Non réglementé.

UL 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction à son contexte urbain et paysager, la qualité architecturale des constructions, ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

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

Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

Coefficient de Pleine Terre

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

Le coefficient de pleine terre ne doit pas être inférieur à 30% de la surface du tènement.

Plantations des espaces extérieurs

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations répartis de façon homogène.

Revêtement des aires de stationnement

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

Coefficient d'imperméabilisation

Les surfaces imperméabilisées ne pourront pas représenter plus de 70% de la surface totale du tènement.

UL 2.4. Stationnement

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

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (minimum 2,40m x 5,00 m) et facilement accessibles.

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

Stationnement des cycles

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

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

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 1,5 m²

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

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

Article UL 3 : équipements et réseaux

UL 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Accès :

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

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

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

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

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

Le long des routes départementales, le dispositif de fermeture sera implanté avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique (selon le schéma défini dans la définition de l'accès). De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

Le long des voies communales, le dispositif de fermeture sera implanté avec un recul minimum de 2,50 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique. De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

Voirie :

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

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

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

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules (y compris les véhicules de ramassage des ordures ménagères) puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une

manœuvre simple. Cf. OAP thématique sur la qualité des espaces libres.

UL 3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées :

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

Eaux usées non domestiques :

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

Tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet auprès de la collectivité et de la structure compétente en la matière. Cette disposition peut concerner les rejets d'activités commerciales, artisanales, industrielles, agricoles, touristiques, mais aussi les rejets d'eau de vidange de piscines privées.

En cas d'évolution de l'activité entraînant une modification de la nature ou du volume de rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour.

Le rejet des eaux de piscine sera traité à la parcelle sauf si impossibilité d'ordre technique et fera l'objet d'une « convention de rejet pour les eaux de piscine » (selon l'article L. 211-2 du code de l'environnement).

Eaux pluviales :

Sous réserve des prescriptions des PPRNi et des aléas, les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction, doivent être absorbés en totalité sur le tènement et/ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...).

Les rejets doivent être dirigés vers des exutoires aptes à les accueillir (réseau, fossé, ...). Les rejets dans les réseaux seront limités au maximum. Les débits seront écrêtés conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement des eaux pluviales ou, à défaut, à celles des PPRNi.

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.

Réseaux numériques :

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine dédiée au centre médical Germaine Revel et aux activités liées.

La zone US est impactée par :

- **Les nuisances sonores** relatives aux infrastructures de transport terrestre (voir annexe 07.8 du PLU),
- **Le risque inondation** : elle est soumise au règlement du **PPRNI du Garon** approuvé par arrêté préfectoral du 11 juin 2015 et du **PPRNPI du Gier** approuvé le 8 novembre 2017 (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques et contraintes 05.2 et annexes 07.10 et 07.11 du PLU).

Elle est concernée par :

- Le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 29/06/2026 et conformément à l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme.

L'édification des murs de clôture et les ravalements de façades sont soumis à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 29/06/2026.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 29/06/2026.

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

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

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

Destinations	US
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
HABITATIONS	
Logement	CU11
Hébergement	CU11
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	CU12
Cinéma	X
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

Les destinations et sous-destinations sont admises sous réserve des dispositions relatives aux PPRNi et des prescriptions relatives aux aléas mouvements de terrain.

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

CU11 : à condition d'être directement liés à l'activité du centre de soins médicaux et de réadaptation.

CU12 : à condition d'être liées au domaine de la santé.

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

Les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme au document graphique doivent conserver leur caractère végétal.

Dans ces secteurs, les règles de préservation suivantes sont prescrites :

- seules les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées dans la limite de 20 m² de surface de plancher et de 15 % de l'emprise au sol de la construction existante,
- les annexes et les piscines sont autorisées,
- la composition paysagère et le caractère végétalisé de l'espace doivent être préservés en cas d'aménagement.

Pour les haies bocagères, les règles de préservation suivantes sont prescrites :

- les linéaires devront être maintenus. En cas de suppression, par exemple pour un accès, un linéaire équivalent devra être replanté avec des essences similaires et adaptées.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

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

En présence de murs et de murets en pierres à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (repérées sur le règlement graphique) :

Les murs et murets en pierres au titre du patrimoine de la commune doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Leur percement est envisageable à condition d'être limités au strict minimum.

US 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale

Non règlementée.

Mixité fonctionnelle

Non règlementée.

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

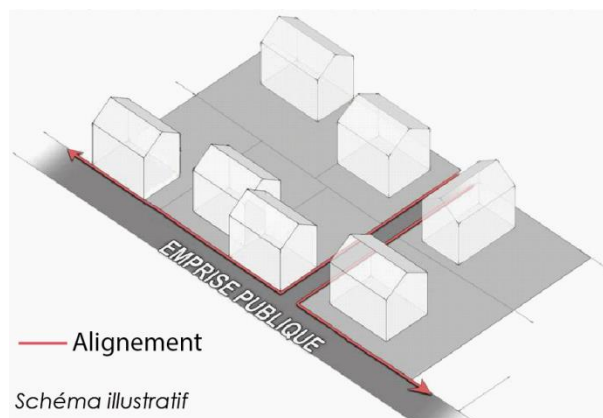
US 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

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



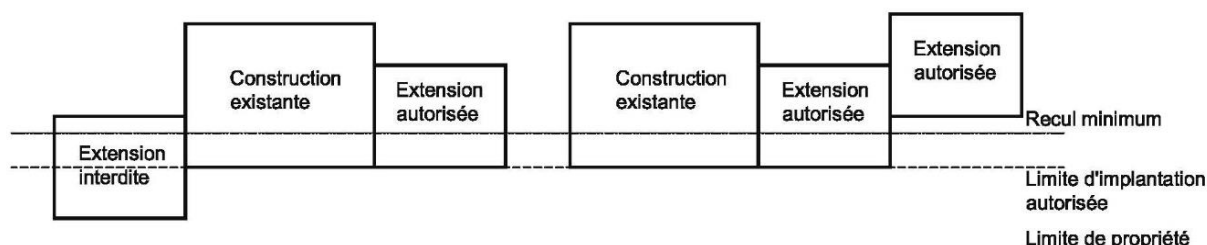
Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Dans le cas d'un tènement présentant une configuration irrégulière ou atypique (limite de parcelle courbe, pan coupé, ...) ou situé à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques ou entre deux voies publiques, la règle d'implantation générale pourra ne s'appliquer qu'à une seule des voies et emprises publiques qui entourent le tènement.

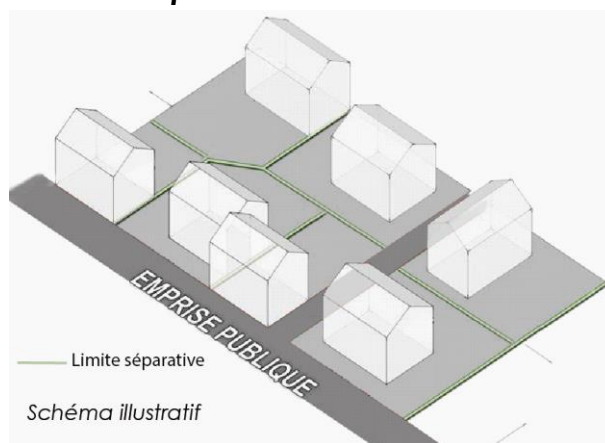
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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



Les constructions s'implanteront un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

En limite avec la zone A et N, les constructions (hors annexes et piscines) respecteront un retrait minimum de 6 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

Implantation des constructions sur un même tènement

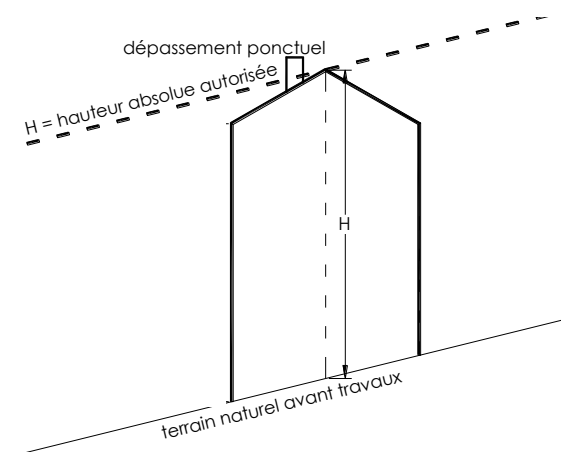
Non règlementée.

Hauteur des constructions

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

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

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



Ces limites ne s'appliquent pas :

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

Emprise au sol

Non réglementée.

US 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction à son contexte urbain et paysager, la qualité architecturale des constructions, ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

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

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

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

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

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

Coefficient de Pleine Terre

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

Le coefficient de pleine terre ne doit pas être inférieur à 30% de la surface non bâtie.

Plantations des espaces extérieurs

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement et répartis de façon homogène. Si le nombre est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

En cas de réalisation d'ombrières, la plantation d'arbre pourra ne pas être réalisée.

Revêtement des aires de stationnement

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

Coefficient d'imperméabilisation

Les surfaces imperméabilisées ne pourront pas représenter plus de 70% de la surface totale du tènement.

US 2.4. Stationnement

Stationnement automobile

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

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (minimum 2,40m x 5,00 m) et facilement accessibles.

Article US 3 : équipements et réseaux

US 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Accès :

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

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

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

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

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

Le long des routes départementales, le dispositif de fermeture sera implanté avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique (selon le schéma défini dans la définition de l'accès). De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

Le long des voies communales, le dispositif de fermeture sera implanté avec un recul minimum de 2,50 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique. De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

Voirie :

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

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

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

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

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

retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple. Cf. OAP thématique sur la qualité des espaces libres.

US 3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées :

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

Eaux usées non domestiques :

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

Tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet auprès de la collectivité et de la structure compétente en la matière. Cette disposition peut concerner les rejets d'activités commerciales, artisanales, industrielles, agricoles, touristiques, mais aussi les rejets d'eau de vidange de piscines privées.

En cas d'évolution de l'activité entraînant une modification de la nature ou du volume de rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour.

Le rejet des eaux de piscine sera traité à la parcelle sauf si impossibilité d'ordre technique et fera l'objet d'une « convention de rejet pour les eaux de piscine » (selon l'article L. 211-2 du code de l'environnement).

Eaux pluviales :

Sous réserve des prescriptions des PPRNi et des aléas, les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction, doivent être absorbés en totalité sur le tènement et/ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...).

Les rejets doivent être dirigés vers des exutoires aptes à les accueillir (réseau, fossé, ...). Les rejets dans les réseaux seront limités au maximum. Les débits seront écrêtés conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement des eaux pluviales ou, à défaut, à celles des PPRNi.

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.

Réseaux numériques :

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

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

ZONE AU dédiée majoritairement à l'habitat

Caractéristiques de la zone

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

La zone AU comprend :

- un **secteur AUa** correspondant au secteur de la Saulée - habitat (OAP n°1),
- un **secteur AUb** correspondant au secteur de la rue des Forges (OAP n°3).
- un **secteur AUc** correspondant au secteur de Sous-Villette (OAP n°4).
- un **secteur AUD et sous-secteur AUdh** correspondant au secteur du Peu (OAP n°6).
- un **secteur AUe** correspondant au secteur du centre bourg (OAP n°7).

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

Toutefois la station d'épuration de Saint-Didier n'est pas conforme et doit être mise aux normes. Les zones AUa et AUb raccordées à cette station ne pourront s'urbaniser qu'à partir de la mise en conformité du réseau d'assainissement.

L'urbanisation des zones AU devra se faire lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble :

- le **secteur AUa** peut s'urbaniser dans le cadre d'une, deux ou trois opérations,
- le **secteur AUb** peut s'urbaniser dans le cadre d'une ou deux opérations.
- le **secteur AUc** peut s'urbaniser dans le cadre d'une seule opération.
- le **secteur AUD et sous-secteur AUdh** peut s'urbaniser dans le cadre d'une ou deux opérations.
- le **secteur AUe** peut s'urbaniser dans le cadre d'une ou deux opérations.

Dans le but de maîtriser le développement urbain de la nouvelle commune sur la durée du PLU, le phasage des zones AU se fera par village de façon indépendante. Dans chaque village, l'aménagement des zones devra suivre les ordres de priorité définis ci-après. *Il est rappelé que des orientations d'aménagement et de programmation concernent des secteurs classés en zone U qui n'apparaissent donc pas dans le phasage ci-dessous (voir le phasage global dans le document des orientations d'aménagement et de programmation).*

Les secteurs de priorité 2 pourront s'urbaniser une fois le démarrage des travaux de la phase de priorité 1 effectué. Les secteurs « hors phasage » peuvent s'urbaniser sans tenir compte du phasage prévu pour les autres secteurs du village concerné.

Saint-Didier :

priorité 1 : secteur AUb (OAP 3 rue des Forges)

priorité 2 : secteur AUa (OAP 1 La Saulée – habitat)

Saint-Maurice :

priorité 1 : secteur AUc (OAP 4 Sous-Villette)

priorité 2 : secteur AUD - partie Ouest (OAP 6 Le Peu - partie Ouest)

Saint-Sorlin :

priorité 1 : secteur AUe (OAP 7 centre bourg)

La desserte et l'aménagement des zones AU doit s'organiser à partir des indications de voirie, des principes de composition et d'organisation définis dans « Les orientations d'aménagement et de programmation ».

La zone AU est impactée par :

- **Les nuisances sonores** relatives aux infrastructures de transport terrestre (voir annexe 07.8 du PLU),
- **Le risque inondation** : elle est soumise au règlement du **PPRNI du Garon** approuvé par arrêté préfectoral du 11 juin 2015 et du **PPRNPI du Gier** approuvé le 8 novembre 2017 (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques et contraintes 05.2 et annexes 07.10 et 07.11 du PLU).
- **Le risque de glissements de terrain et de coulées de boues** : elle est concernée par le risque cG1 (couleur jaune) de glissements de terrain et de coulées de boues repéré sur le document graphique "plan des risques" (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques 05.2 et annexe 07.6 du PLU).

Elle est concernée par :

- Des **périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation** : la desserte et l'aménagement de ces secteurs doivent s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».
- Des **servitudes de mixité sociale mises en place au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme**, qui autorisent le règlement du PLU à « *Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».
- Le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 29/06/2026 et conformément à l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme.

L'édification des murs de clôture et les ravalements de façades sont soumis à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 29/06/2026.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 29/06/2026.

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

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

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

Destinations	AUa à AUe hors AUd	AUd
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X
HABITATIONS		
Logement	V	V
Hébergement	V	V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	X	CAU3
Restauration	X	X
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	CAU4
Cinéma	X	X
Hôtels	X	X
Autres hébergements touristiques	X	X
EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V
Salles d'art et de spectacles	V	V
Équipements sportifs	V	V
Lieux de culte	X	X
Autres équipements recevant du public	V	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	X	X
Entrepôt	X	X
Bureau	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X
AUTRES UTILISATIONS		
Annexes	CAU1	CAU1
Piscines	CAU2	CAU2

Les destinations et sous-destinations sont admises sous réserve des dispositions relatives aux PPRNi et des prescriptions relatives aux aléas mouvements de terrain.

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

CAU1 : à condition qu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction à usage d'habitation et dans la limite de 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (somme des annexes dont abris de jardin) et de 2 annexes par tènement.

CAU2 : à condition qu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction à usage d'habitation et dans la limite d'une piscine par tènement.

CAU3 : dans le sous-secteur 1AUdh uniquement, dans la limite de 300 m² de surface de plancher (compris réserves) par unité de vente.

CAU4 : dans le sous-secteur 1AUdh uniquement, dans la limite de 300 m² de surface de plancher par unité.

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

Les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme au document graphique doivent conserver leur caractère végétal.

Dans ces secteurs, les règles de préservation suivantes sont prescrites :

- seules les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées dans la limite de 20 m² de surface de plancher et de 15 % de l'emprise au sol de la construction existante,
- les annexes et les piscines sont autorisées,
- la composition paysagère et le caractère végétalisé de l'espace doivent être préservés en cas d'aménagement.

Pour les haies bocagères, les règles de préservation suivantes sont prescrites :

- les linéaires devront être maintenus. En cas de suppression, par exemple pour un accès, un linéaire équivalent devra être replanté avec des essences similaires et adaptées.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

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

En présence de murs et de murets en pierres à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (repérées sur le règlement graphique) :

Les murs et murets en pierres au titre du patrimoine de la commune doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Leur percement est envisageable à condition d'être limités au strict minimum.

AU 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale

En application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, pour toute opération de logements :

- 50% des logements devront être des logements abordables dans les secteurs AUa, AUb, AUd Ouest et AUe,
- 50% des logements devront être des logements sociaux dans le secteur AUd Est dédié aux logements « seniors »,
- 30% des logements devront être des logements abordables dans le secteur AUc.

Mixité fonctionnelle

Non règlementé.

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

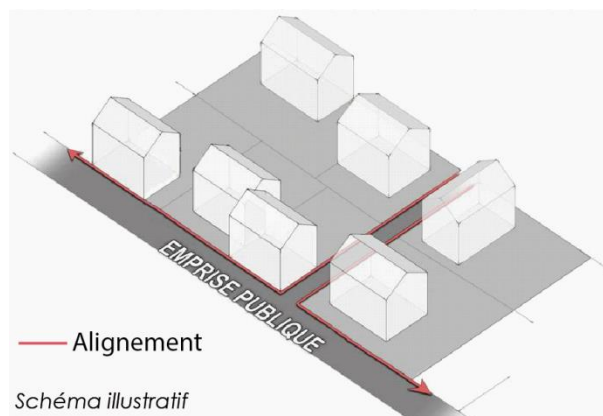
AU 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

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



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

Le long des voies et emprises publiques :

- dans le secteur AUa :
 - le long de la route départementale n°2 les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur,
 - le long de l'allée du Roi et des Chevaliers les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.
- dans les secteurs AUb et AUc : la façade des constructions s'implantera dans une bande de 0 à 6 mètres rapport à l'alignement actuel ou futur.
- dans le secteur AUd : les constructions s'implanteront avec un retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur.
- dans le secteur AUe :
 - le long de la route de Chaussan et de la route de Mornant les façades des constructions s'implanteront dans une bande de 0 à 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur,
 - le long des autres voies les constructions s'implantera avec un retrait minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

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

Dans le cas d'un tènement présentant une configuration irrégulière ou atypique (limite de parcelle courbe, pan coupé, ...) ou situé à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques ou entre deux voies publiques, la règle d'implantation générale pourra ne s'appliquer qu'à une seule des voies et emprises publiques qui entourent le tènement.

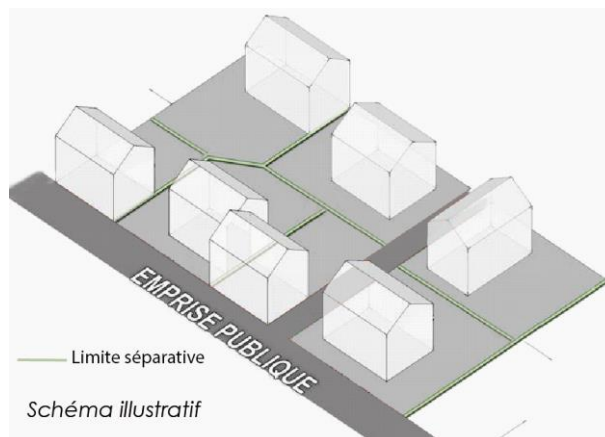
De même lorsque l'implantation doit se faire dans une bande de 0 à 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur et que la topographie rend difficile, voire impossible l'implantation dans cette bande, une implantation différente pourra être proposée sous réserve de démontrer la bonne intégration de la construction dans le tissu bâti environnant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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



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

- dans le secteur AUa :
 - soit sur une limite au plus (ordre semi-continu ou discontinu)
 - soit avec un retrait minimum de 4 mètres.
- dans les secteurs AUB, AUC, AUD et AUE : avec un retrait minimum de 4 mètres.

En limite avec la zone A et N, les constructions (hors annexes et piscines) respecteront un retrait minimum de 6 mètres.

Les piscines (y compris couvertes) s'implanteront avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

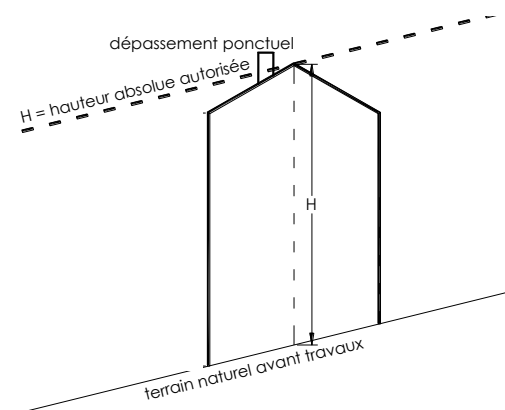
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions sur un même tènement

Non réglementée.

Hauteur des constructions

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



Dans les secteurs AUa, AUb, AUc, AUd, AUe hors sous-secteur AUdh :

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

Dans le sous-secteur AUdh :

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

Dans l'ensemble de la zone AU (tous secteurs compris) :

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

La hauteur des annexes **est limitée à 4 mètres.** Cette hauteur est à minorer de 1 mètre dans le cas de toiture terrasse.

Ces limites ne s'appliquent pas :

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

AU 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction à son contexte urbain et paysager, la qualité architecturale des constructions, ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

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

Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

Coefficient de Pleine Terre

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

Le coefficient d'espace de pleine terre ne doit pas être inférieur à :

- dans le secteur AUb : 30% de la surface du tènement,
- dans les secteurs AUc et AUd : 40% de la surface du tènement,
- dans les secteurs AUa et AUe : 45% de la surface du tènement.

Plantations des espaces extérieurs

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement et répartis de façon homogène. Si le nombre est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

En cas de réalisation d'ombrières, la plantation d'arbre pourra ne pas être réalisée.

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

Les règles concernant la plantation d'arbres de haute tige se cumulent (stationnement + surface non bâtie).

Revêtement des aires de stationnement

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

Coefficient d'imperméabilisation

Les surfaces imperméabilisées ne pourront pas représenter plus de :

- dans les secteurs AUa et AUe : 45% de la surface totale du tènement.
- dans les secteurs AUc et AUd : 50% de la surface totale du tènement.
- dans les secteurs AUb : 60% de la surface totale du tènement.

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

AU 2.4. Stationnement

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

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (minimum 2,40m x 5,00 m) et facilement accessibles.

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

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

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 100 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 100 mètres.

Stationnement automobile

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- Construction neuve à usage de logement :

- 2 places par logement,
- 1 place par logement abordable,
- 1 place visiteur par tranche de 3 logements pour les opérations d'ensemble à partir de 3 logements créés.

Stationnement des cycles

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

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

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 1,5 m²

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

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

Article AU 3 : équipements et réseaux

AU 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Accès :

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

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

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

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

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

Le long des routes départementales, le dispositif de fermeture sera implanté avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique (selon le schéma défini dans la définition de l'accès). De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

Le long des voies communales, le dispositif de fermeture sera implanté avec un recul minimum de 2,50 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique. De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

Voirie :

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

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

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

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules (y compris les véhicules de ramassage des ordures ménagères) puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une

manœuvre simple. Cf. OAP thématique sur la qualité des espaces libres.

AU 3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'eau potable**. L'alimentation en eau potable par une ressource privée est strictement interdite

Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement**. Le recours à un dispositif d'assainissement non collectif est strictement interdit.

Eaux usées non domestiques :

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

Tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet auprès de la collectivité et de la structure compétente en la matière. Cette disposition peut concerner les rejets d'activités commerciales, artisanales, industrielles, agricoles, touristiques, mais aussi les rejets d'eau de vidange de piscines privées.

En cas d'évolution de l'activité entraînant une modification de la nature ou du volume de rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour.

Le rejet des eaux de piscine sera traité à la parcelle sauf si impossibilité d'ordre technique et fera l'objet d'une « convention de rejet pour les eaux de piscine » (selon l'article L. 211-2 du code de l'environnement).

Eaux pluviales :

Sous réserve des prescriptions des PPRNi et des aléas, les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction, doivent être absorbés en totalité sur le tènement et/ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...).

Les rejets doivent être dirigés vers des exutoires aptes à les accueillir (réseau, fossé, ...). Les rejets dans les réseaux seront limités au maximum. Les débits seront écrêtés conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement des eaux pluviales ou, à défaut, à celles des PPRNi.

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.

Réseaux numériques :

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

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

ZONE A

Caractéristiques de la zone

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

La zone A comprend :

- un **secteur Aa** correspondant aux activités existantes en secteur agricole (STECAL).
- un **secteur As**, inconstructible, qui s'inscrit dans le réseau écologique fonctionnel de la commune.

Elle est impactée par :

- **Les nuisances sonores** relatives aux infrastructures de transport terrestre (voir annexe 07.8 du PLU),
- **Le risque inondation** : elle est soumise au règlement du **PPRNi du Garon** approuvé par arrêté préfectoral du 11 juin 2015 et du **PPRNpi du Gier** approuvé le 8 novembre 2017 (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques et contraintes 05.2 et annexes 07.10 et 07.11 du PLU).
- **Le risque de glissements de terrain et de coulées de boues** : elle est concernée par les risques cG1 (couleur jaune), icG2, icG3 et icG4 (couleur violette) de glissements de terrain et de coulées de boues et par le risque cP1 (couleur jaune) de chutes de blocs repérés sur le document graphique "plan des risques" (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques 05.2 et annexe 07.6 du PLU).

L'édification des murs de clôture et les ravalements de façades sont soumis à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 29/06/2026.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 29/06/2026.

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

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

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

Destinations	A	Aa	As
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole	V	X	CA5
Constructions et installations des CUMA	V	X	CA5
Constructions et installations nécessaires aux activités constituant le prolongement de l'acte de production	V	X	CA5
Exploitation forestière	X	X	X
HABITATIONS			
Logement	CA1	X	CA6
Hébergement	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	X	CA3	X
Restauration	X	X	X
Commerce de gros	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	CA3	X
Cinéma	X	X	X
Hôtels	X	X	X
Autres hébergements touristiques	X	X	X
EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	CA2	X	CA4
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X
Équipements sportifs	X	X	X
Lieux de culte	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie	X	CA3	X
Entrepôt	X	X	X
Bureau	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X
AUTRES UTILISATIONS			
Annexes	CA1	X	CA6
Piscines	CA1	X	CA6

Les destinations et sous-destinations sont admises sous réserve des dispositions relatives aux PPRNi et des prescriptions relatives aux aléas mouvements de terrain.

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

D'une manière générale, dans la zone A (hors secteurs), sont autorisées :

- les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériels Agricoles,
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

- les logements des agriculteurs dans la limite de 1 logement et de 150 m² de surface de plancher et leurs compléments fonctionnels : une annexe de 30 m² d'emprise au sol* maximum (dont abris de jardin) et une piscine à condition que la surface du bassin ne dépasse pas 50 m²,
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux constructions autorisées dans la zone sont également autorisés dans les mêmes conditions.

CA1 : Les travaux suivants concernant les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 60 m² et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- **La réfection et l'adaptation** sans changement de destination des constructions à usage d'habitation existante dans la limite de 200 m² maximum de surface de plancher ;
- **L'extension** des constructions pour un usage d'habitation dans la limite d'une extension par tènement, de 30 % de l'emprise au sol existante avec un maximum de 40 m² de surface de plancher si elle est réalisée sur un niveau et avec un maximum de 60 m² de surface de plancher si elle est réalisée sur deux niveaux et dans la limite de 200 m² de surface de plancher après travaux. Aucune extension d'une construction existante n'est possible à moins de 10 mètres des berges d'un cours d'eau.
- **Les annexes à l'habitation**, dans la limite d'une annexe par tènement pour une surface totale maximale de 40 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher (dont abris de jardin).
- **Les piscines** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à l'habitation, dans la limite d'une piscine par tènement et à condition que la surface du bassin ne dépasse pas 50 m².

Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à ces travaux sont également autorisés dans les mêmes conditions.

CA2 : Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées nécessaires à l'exploitation et/ou à la gestion des réseaux (eau, voirie, antenne, etc...) et des services publics dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Cela s'applique également aux aménagements liés. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à ces locaux techniques sont également autorisés dans les mêmes conditions.

CA3 :

- o **Les travaux suivants concernant les constructions existantes** à la date d'approbation du PLU à usage d'artisanat et de commerce de détail ou d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou d'industrie et pour le même usage sans changement de destination sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 60 m² :
 - **L'aménagement** des constructions dans le volume,
 - **L'extension** des constructions dans la limite de 20% de l'emprise au sol* de la construction initiale, et d'une extension par tènement,
- o **Les nouvelles constructions** à condition d'avoir la même destination que la construction déjà présente sur le tènement, dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction initiale et d'une nouvelle construction par tènement à partir de la date d'approbation du PLU.

L'augmentation d'emprise au sol de 20% se calcule par tènement et correspond à la somme des extensions et des nouvelles constructions.

Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à ces travaux sont également autorisés dans les mêmes conditions.

CA4 : les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages et dès lors qu'il ne s'agit que d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à ces ouvrages techniques sont également autorisés dans les mêmes conditions.

Les dispositions concernant le secteur As se cumulent avec celles-ci-dessus.

CA5 : Les travaux suivants concernant les constructions à usage agricole, constructions et installations des CUMA, constructions et installations nécessaires aux activités constituant le prolongement de l'acte de production agricole existantes à la date d'approbation du PLU :

- L'aménagement des constructions existantes dans leur volume,
- L'extension des constructions existantes (hors logement) dans la limite de 30% de l'emprise au sol* de la construction initiale,
- L'extension des constructions existantes servant au logement des exploitants dans la limite de 30% de l'emprise au sol* de la construction initiale et de 150 m² de surface de plancher totale après travaux,
- Les compléments fonctionnels aux logements des exploitants dans la limite d'une annexe de 30 m² d'emprise au sol* maximum (dont abris de jardin) et une piscine maximum à condition que la surface du bassin ne dépasse pas 50 m²,

Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à ces travaux sont également autorisés dans les mêmes conditions.

Les dispositions concernant le secteur As se cumulent avec celles-ci-dessus.

CA6 : Les travaux suivants concernant les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 60 m² et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- **La réfection et l'adaptation** sans changement de destination des constructions à usage d'habitation existante dans la limite de 200 m² maximum de surface de plancher ;
- **L'extension** des constructions pour un usage d'habitation dans la limite d'une extension par tènement, de 30 % de l'emprise au sol existante avec un maximum de 40 m² de surface de plancher et avec un maximum de 60 m² de surface de plancher si elle est réalisée sur deux niveaux et dans la limite de 200 m² de surface de plancher après travaux. Aucune extension d'une construction existante n'est possible à moins de 10 mètres des berges d'un cours d'eau.
- **Les annexes à l'habitation**, dans la limite d'une annexe par tènement pour une surface totale maximale de 40 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher (dont abris de jardin).
- **Les piscines** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à l'habitation, dans la limite d'une piscine par tènement et à condition que la surface du bassin ne dépasse pas 50 m².

Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à ces travaux sont également autorisés dans les mêmes conditions.

Les dispositions concernant le secteur As se cumulent avec celles-ci-dessus.

Dans les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, correspondant au secteur As :

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

et la fonction de filtre des pollutions diffuses. Il permet également une meilleure adaptation du peuplement à tout changement des conditions de milieu ;

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

Dans les secteurs de zones humides et de mares à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et identifiés par une trame spécifique sur le document graphique. Ces dispositions supplantent les dispositions de la zone ou du secteur concerné :

Toute construction est interdite.

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

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

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

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

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

Dans les secteurs de pelouses sèches à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et identifiés par une trame spécifique sur le document graphique. Ces dispositions supplantent les dispositions de la zone ou du secteur concerné :

Ces dernières ne devront être ni comblées, ni être le support d'une construction. Elles ne pourront faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à sa valorisation (sentiers, parcours de découverte ...) sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Sont également autorisés :

- **Les changements de destination des anciens bâtiments agricoles identifiés au document graphique** au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme pour un usage d'habitation, dans le volume existant à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 200 m² de surface de plancher. **Sont également autorisés pour ces constructions dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme actant le changement de destination :**
 - Les annexes à l'habitation, dans la limite d'une annexe par tènement pour une surface totale maximale de 40 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher (dont abris de jardin).
 - Les piscines lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à l'habitation, dans la limite d'une piscine par tènement et à condition que la surface du bassin ne dépasse pas 50 m².
- **Les affouillements et exhaussements de sol** dans les cas suivants :
 - s'ils sont liés aux ouvrages hydrauliques en lien avec l'activité agricole et à condition qu'ils ne modifient ou ne perturbent pas le fonctionnement écologique des zones humides,
 - s'ils participent à la restauration écologique d'une zone humide,

- s'ils participent aux travaux de restauration à vocation, hydraulique, écologique et paysagère des cours d'eau.
- **Les travaux sur les ouvrages hydrauliques existants** dans les cas suivants :
 - s'ils sont en lien avec l'activité agricole à condition qu'ils ne modifient ou ne perturbent pas le fonctionnement écologique des zones humides,
 - s'ils participent aux travaux de restauration à vocation, hydraulique, écologique et paysagère des cours d'eau.

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

Les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme au document graphique doivent conserver leur caractère végétal.

Dans ces secteurs, les règles de préservation suivantes sont prescrites :

- seules les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées dans la limite de 20 m² de surface de plancher et de 15 % de l'emprise au sol de la construction existante,
- les annexes et les piscines sont autorisées,
- la composition paysagère et le caractère végétalisé de l'espace doivent être préservés en cas d'aménagement.

Pour les haies bocagères, les règles de préservation suivantes sont prescrites :

- les linéaires devront être maintenus. En cas de suppression, par exemple pour un accès, un linéaire équivalent devra être replanté avec des essences similaires et adaptées.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

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

En présence de murs et de murets en pierres à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (repérées sur le règlement graphique) :

Les murs et murets en pierres au titre du patrimoine de la commune doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Leur percement est envisageable à condition d'être limités au strict minimum.

A 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale

Non réglementée.

Mixité fonctionnelle

Non réglementée.

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

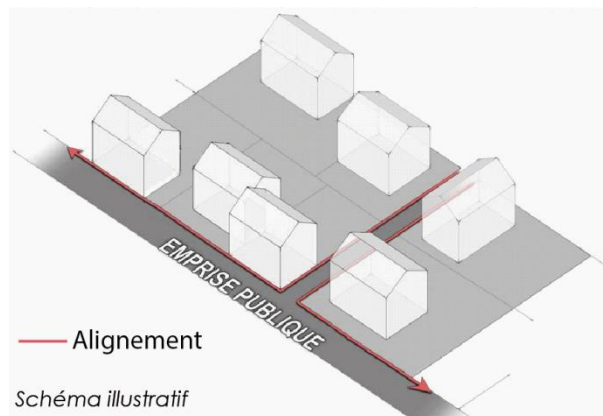
A 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

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



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

Dans la zone A :

Le long des voies et emprises publiques les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

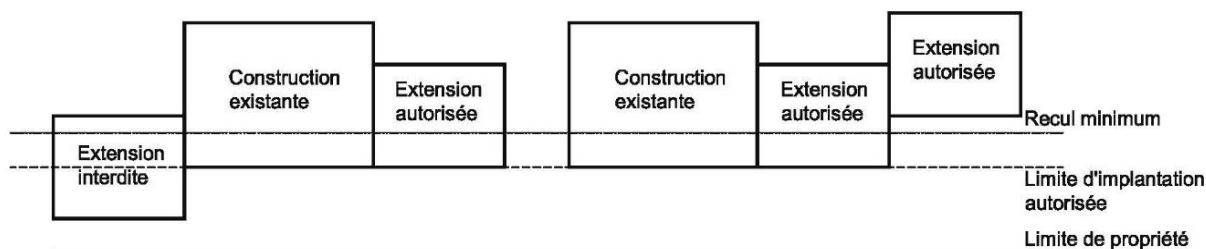
Dans les secteurs anciens les constructions pourront s'implanter à l'alignement actuel ou futur ou en continuité du bâti ancien existant.

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

Dans le cas d'un tènement présentant une configuration irrégulière ou atypique (limite de parcelle courbe, pan coupé, ...) ou situé à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques ou entre deux voies publiques, la règle d'implantation générale pourra ne s'appliquer qu'à une seule des voies et emprises publiques qui entourent le tènement.

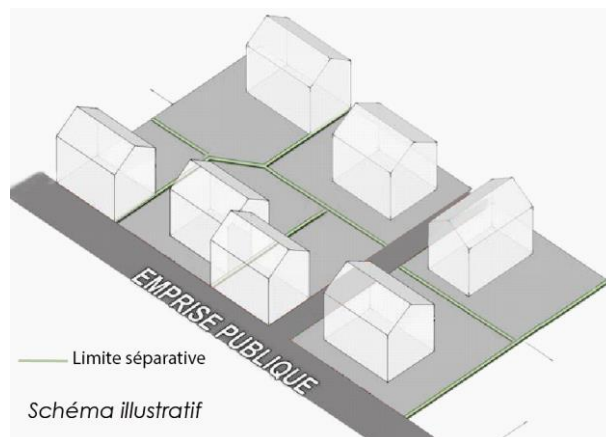
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

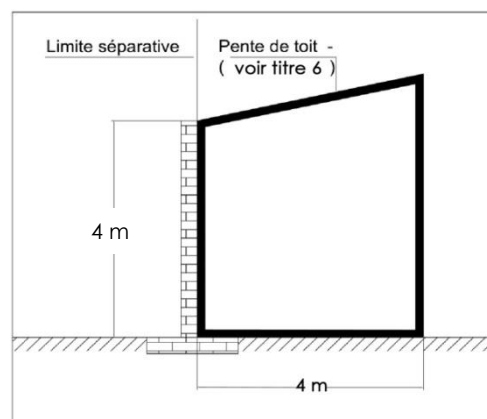


Par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle, les constructions s'implanteront :

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

Dans le cas d'une implantation en retrait, le recul sera au minimum de 4 mètres.

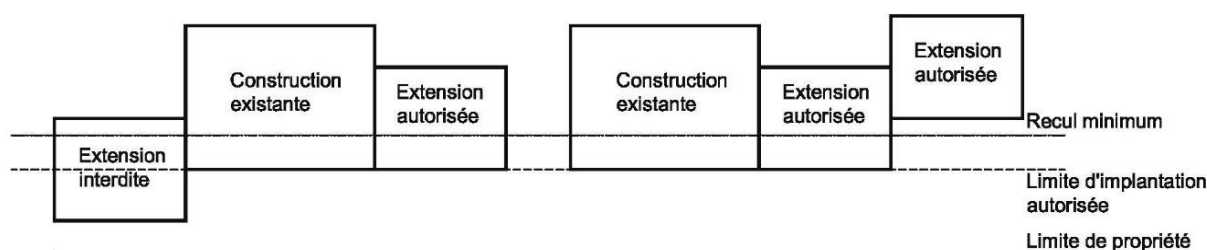
- o Avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle.



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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

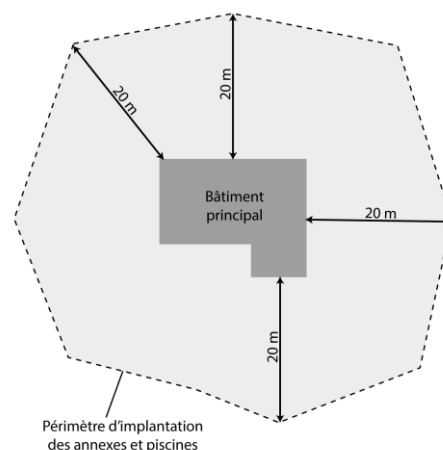
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux aménagements des constructions existantes implantées différemment de la règle générale,
- aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui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



Implantation des constructions sur un même tènement

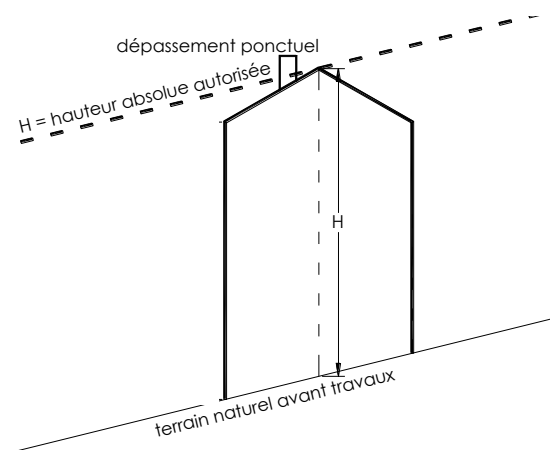
Les constructions à usage d'annexes et de piscines s'implanteront dans un périmètre de 20 m par rapport au bâtiment principal.

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



Hauteur des constructions

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



Dans la zone A et ses secteurs à l'exception du secteur Aa :

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- 12 mètres pour les exploitations agricoles.

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

En secteur Aa uniquement :

La hauteur maximale est limitée à 9 mètres pour les constructions neuves et à la hauteur de la construction existante sur le tènement à la date d'approbation du PLU en cas d'extension de celle-ci.

Dans toute la zone A :

La hauteur des annexes **est limitée à 4 mètres**. Cette hauteur est à minorer de 1 mètre dans le cas de toiture terrasse.

La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec la hauteur des constructions avoisinantes. Notamment des hauteurs différentes pourront être imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages, liés à des exigences fonctionnelles et/ou technique, notamment en lien avec le réseau de transport d'électricité,

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

Emprise au sol

Dans la zone A et ses secteurs à l'exception du secteur Aa :

Non réglementée.

En secteur Aa uniquement :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions présentes ou à créer dans le secteur est limitée à :

Secteur	parcelle(s)	emprise au sol
Pré Blanchard	000D861	15%
Pré Blanchard	000D530-529-343-773-877-774-339	11%
Le Favot	195G825-288-287-851-852	30%
Le Champbon	000G1238	17%

A 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction à son contexte urbain et paysager, la qualité architecturale des constructions, ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

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

Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

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

Plantations des espaces extérieurs

Les aires de stationnement nouvellement créées doivent comporter des plantations réparties de façon homogène.

Revêtement des aires de stationnement

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

A 2.4. Stationnement

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

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (minimum 2,40m x 5,00 m) et facilement accessibles.

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

Stationnement automobile

Le nombre de places de stationnement de véhicule automobile sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de la construction.

Les places existantes devront être conservées dans le cadre d'aménagement ou d'extension de constructions existantes.

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- Construction à usage de logement :
 - o 1 place pour toute extension supérieure à 40 m² de surface de plancher à usage de logement,
 - o 2 places par logement créé, y compris pour les changements de destination.
- Pour les autres usages autorisés :
 - o répondre aux besoins.

Article A 3 : équipements et réseaux

A 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Accès :

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

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

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

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

Le long des routes départementales, le dispositif de fermeture sera implanté avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique (selon le schéma défini dans la définition de l'accès). De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

Le long des voies communales, le dispositif de fermeture sera implanté avec un recul minimum de 2,50 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique. De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

Voirie :

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

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

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

A 3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées :

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

Tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet auprès de la structure compétente en la matière. Cette disposition peut concerner les rejets d'activités agricoles, mais aussi les rejets d'eau de vidange de piscines privées.

En cas d'évolution de l'activité entraînant une modification de la nature ou du volume de rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour.

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

Eaux pluviales :

Sous réserve des prescriptions des PPRNi et des aléas, les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction, doivent être absorbés en totalité sur le tènement et/ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...).

Les rejets doivent être dirigés vers des exutoires aptes à les accueillir (réseau, fossé, ...). Les rejets dans les réseaux seront limités au maximum. Les débits seront écrêtés conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement des eaux pluviales ou, à défaut, à celles des PPRNi.

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

Eaux usées non domestiques :

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

Le rejet des eaux de piscine sera traité à la parcelle sauf si impossibilité d'ordre technique et fera l'objet d'une « convention de rejet pour les eaux de piscine » (selon l'article L. 211-2 du code de l'environnement).

Réseaux numériques :

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

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

ZONE N

Caractéristiques de la zone

Zone naturelle et forestière à protéger en raison soit :

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

La zone N comprend :

- un **secteur NL** correspondant au secteur de la mairie de Saint-Maurice et à une partie du parc du Peu,
- un **secteur Ns**, inconstructible, qui s'inscrit dans le réseau écologique fonctionnel de la commune.

Elle est impactée par :

- **Les nuisances sonores** relatives aux infrastructures de transport terrestre (voir annexe 07.8 du PLU),
- **Le risque inondation** : elle est soumise au règlement du **PPRNI du Garon** approuvé par arrêté préfectoral du 11 juin 2015 et du **PPRNPI du Gier** approuvé le 8 novembre 2017 (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques et contraintes 05.2 et annexes 07.10 et 07.11 du PLU).
- **Le risque de glissements de terrain et de coulées de boues** : elle est concernée par les risques cG1 (couleur jaune), icG2, icG3 et icG4 (couleur violette) de glissements de terrain et de coulées de boues et par les risques cP1 (couleur jaune) et icP2 (couleur violette) de chutes de blocs repérés sur le document graphique "plan des risques" (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques 05.2 et annexe 07.6 du PLU).

L'édification des murs de clôture et les ravalements de façades sont soumis à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 29/06/2026.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 29/06/2026.

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

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

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

Destinations	N	NL	Ns
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X
HABITATIONS			
Logement	CN1	X	CN5
Hébergement	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	X	X	X
Restauration	X	X	X
Commerce de gros	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Cinéma	X	X	X
Hôtels	X	X	X
Autres hébergements touristiques	X	X	X
EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	CN3	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	CN2	CN2	CN4
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X
Équipements sportifs	X	CN3	X
Lieux de culte	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	CN3	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie	X	X	X
Entrepôt	X	X	X
Bureau	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X
AUTRES UTILISATIONS			
Annexes	CN1	X	X
Piscines	CN1	X	X

Les destinations et sous-destinations sont admises sous réserve des dispositions relatives aux PPRNi et des prescriptions relatives aux aléas mouvements de terrain.

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

CN1 : Les travaux suivants concernant les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 60 m² et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- **La réfection et l'adaptation** sans changement de destination des constructions à usage d'habitation existante dans la limite de 200 m² maximum de surface de plancher ;

- **L'extension** des constructions pour un usage d'habitation dans la limite d'une extension par tènement, de 30 % de l'emprise au sol existante avec un maximum de 40 m² et avec un maximum de 60 m² de surface de plancher si elle est réalisée sur deux niveaux et dans la limite de 200 m² de surface de plancher après travaux. Aucune extension d'une construction existante n'est possible à moins de 10 mètres des berges d'un cours d'eau.
- **Les annexes à l'habitation**, dans la limite d'une annexe par tènement (dont abris de jardin) pour une surface totale maximale de 40 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher.
- **Les piscines** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à l'habitation, dans la limite d'une piscine par tènement et à condition que la surface du bassin ne dépasse pas 50 m².

Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à ces travaux sont également autorisés dans les mêmes conditions.

CN2 : Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées nécessaires à l'exploitation et/ou à la gestion des réseaux (eau, voirie, antenne, etc...) et des services publics dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Cela s'applique également aux aménagements liés. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à ces locaux techniques sont également autorisés dans les mêmes conditions.

CN3 :

- o **Les équipements sportifs** sous réserve qu'ils soient liés à des activités de sports ou de loisirs, dans la limite de 100 m² de la surface de plancher.
- o **Les autres équipements recevant du public** sous réserve qu'ils soient liés à des activités de sports ou de loisirs et dans la limite de 100 m² de la surface de plancher.
- o **Les travaux suivants concernant les constructions existantes** à usage de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés 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 :
 - **la réfection et l'adaptation** des constructions dans le volume.

Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à ces équipements sont également autorisés dans les mêmes conditions.

CN4 : les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages et dès lors qu'il ne s'agit que d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à ces ouvrages techniques sont également autorisés dans les mêmes conditions. Les dispositions concernant le secteur Ns se cumulent avec celles-ci-dessus.

CN5 : Les travaux suivants concernant les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 60 m² et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- **La réfection et l'adaptation** sans changement de destination des constructions à usage d'habitation existante dans la limite de 200 m² maximum de surface de plancher ;
- **L'extension** des constructions pour un usage d'habitation dans la limite d'une extension par tènement, de 30 % de l'emprise au sol existante avec un maximum de 40 m² de surface de plancher et avec un maximum de 60 m² de surface de plancher si elle est réalisée sur deux niveaux et dans la limite de 200 m² de surface de plancher après travaux. Aucune extension d'une construction existante n'est possible à moins de 10 mètres des berges d'un cours d'eau.
- **Les annexes à l'habitation**, dans la limite d'une annexe par tènement pour une surface totale maximale de 40 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher (dont abris de jardin).
- **Les piscines** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à l'habitation, dans la limite d'une piscine par tènement et à condition que la surface du bassin ne dépasse pas 50 m².

Les dispositions concernant le secteur Ns se cumulent avec celles-ci-dessus.

Dans les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, correspondant au secteur Ns sur le document graphique :

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

Dans les secteurs de zones humides et de mares à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et identifiés par une trame spécifique sur le document graphique. Ces dispositions supplantent les dispositions de la zone ou du secteur concerné :

Toute construction est interdite.

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

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

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

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

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

Dans les secteurs de pelouses sèches à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et identifiés par une trame spécifique sur le document graphique. Ces dispositions supplantent les dispositions de la zone ou du secteur concerné :

Ces dernières ne devront être ni comblées, ni être le support d'une construction. Elles ne pourront faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à sa valorisation (sentiers, parcours de découverte ...) sont admis

sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Sont également autorisés :

- **Les affouillements et exhaussements de sol** dans les cas suivants :
 - s'ils sont liés aux ouvrages hydrauliques en lien avec l'activité agricole et à condition qu'ils ne modifient ou ne perturbent pas le fonctionnement écologique des zones humides,
 - s'ils participent à la restauration écologique d'une zone humide,
 - s'ils participent aux travaux de restauration à vocation, hydraulique, écologique et paysagère des cours d'eau.

- **Les travaux sur les ouvrages hydrauliques existants** dans les cas suivants :
 - s'ils sont en lien avec l'activité agricole à condition qu'ils ne modifient ou ne perturbent pas le fonctionnement écologique des zones humides,
 - s'ils participent aux travaux de restauration à vocation, hydraulique, écologique et paysagère des cours d'eau.

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

Les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme au document graphique doivent conserver leur caractère végétal.

Dans ces secteurs, les règles de préservation suivantes sont prescrites :

- seules les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées dans la limite de 20 m² de surface de plancher et de 15 % de l'emprise au sol de la construction existante,
- les annexes et les piscines sont autorisées,
- la composition paysagère et le caractère végétalisé de l'espace doivent être préservés en cas d'aménagement.

Pour les haies bocagères, les règles de préservation suivantes sont prescrites :

- les linéaires devront être maintenus. En cas de suppression, par exemple pour un accès, un linéaire équivalent devra être replanté avec des essences similaires et adaptées.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

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

En présence d'espaces boisés classés au titre des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (repérées sur le document graphique) :

Les terrains boisés identifiés au document graphique comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L113-1 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^{er} 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.

En présence de murs et de murets en pierres à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (repérées sur le règlement graphique) :

Les murs et murets en pierres au titre du patrimoine de la commune doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Leur percement est envisageable à condition d'être limités au strict minimum.

N 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale

Non règlementée.

Mixité fonctionnelle

Non règlementée.

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

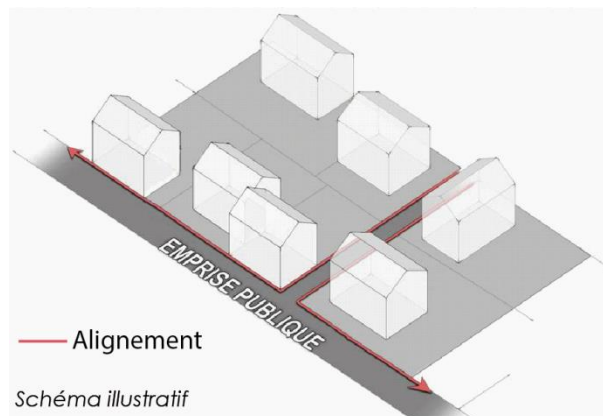
N 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

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



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

Dans la zone N à l'exception du secteur NL :

Le long des voies et emprises publiques les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

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

Dans le cas d'un tènement présentant une configuration irrégulière ou atypique (limite de parcelle courbe, pan coupé, ...) ou situé à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques ou entre deux voies publiques, la règle d'implantation générale pourra ne s'appliquer qu'à une seule des voies et emprises publiques qui entourent le tènement.

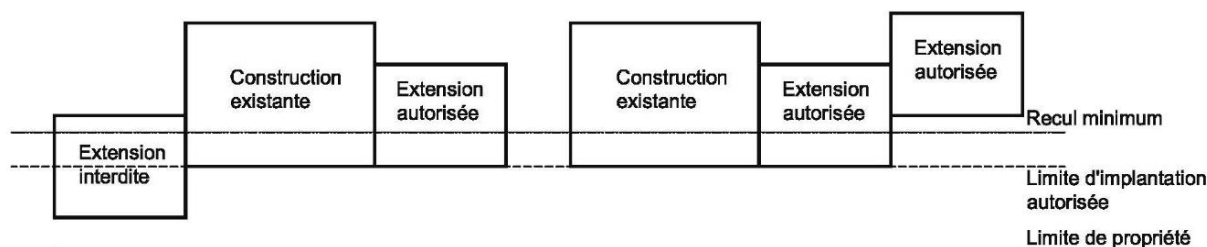
Dans le secteur NL uniquement :

Les constructions neuves s'implanteront selon les polygones d'implantation repérés sur le document graphique lorsqu'ils existent.

En l'absence de polygone d'implantation (cas des extensions), les constructions respecteront un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparative

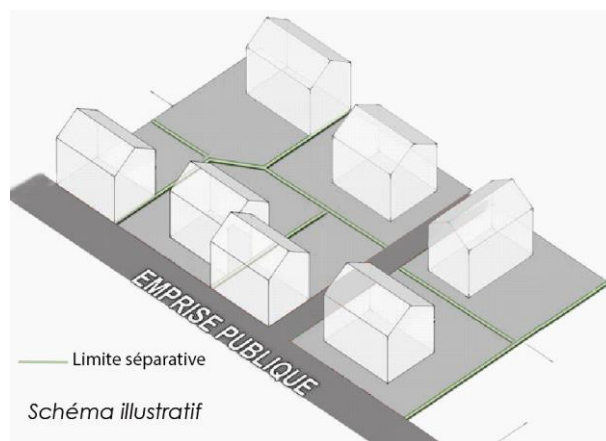
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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



Dans la zone N à l'exception du secteur NL :

Par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle, les constructions s'implanteront un recul minimum de 4 mètres.

Les piscines (y compris couvertes) s'implanteront avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.

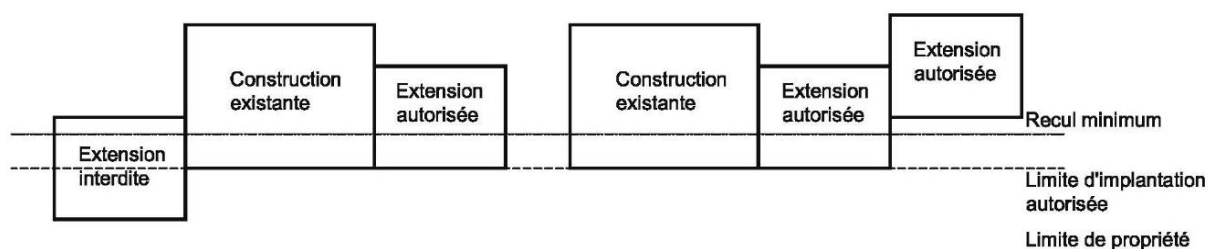
Dans le secteur NL uniquement :

Les constructions neuves s'implanteront selon les polygones d'implantation repérés sur le document graphique lorsqu'ils existent.

En l'absence de polygone d'implantation (cas des extensions), les constructions respecteront un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparative

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

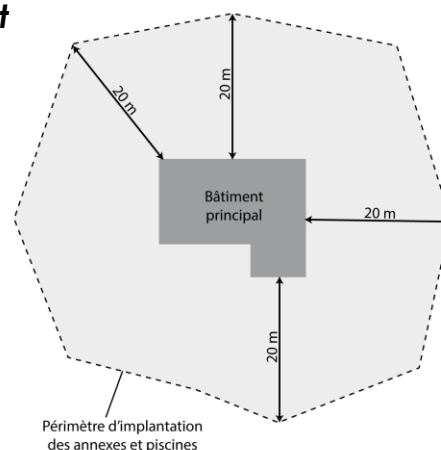
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux aménagements des constructions existantes implantées différemment de la règle générale,
- aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui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



Implantation des constructions sur un même tènement

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

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



Hauteur des constructions

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

Dans la zone N :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres. Les extensions pourront avoir une hauteur maximale correspondant à celle de la construction initiale.

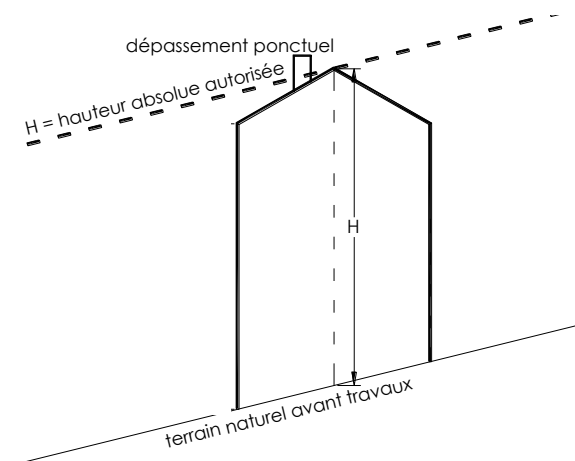
Ces hauteurs sont à minorer de 2 mètres dans le cas de toiture terrasse.

La hauteur des annexes **est limitée à 4 mètres**. Cette hauteur est à minorer de 1 mètre dans le cas de toiture terrasse.

La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec la hauteur des constructions avoisinantes. Notamment des hauteurs différentes pourront être imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.

Ces limites ne s'appliquent pas :

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



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

Emprise au sol

Dans la zone N à l'exception du secteur NL :

Non réglementée.

En secteur NL uniquement :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions présentes ou à créer dans le secteur est limitée à 3,25%.

N 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction à son contexte urbain et paysager, la qualité architecturale des constructions, ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

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

Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité.

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

Plantations des espaces extérieurs

Les aires de stationnement nouvellement créées doivent comporter des plantations réparties de façon homogène.

Revêtement des aires de stationnement

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

N 2.4. Stationnement

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

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (minimum 2,40m x 5,00 m) et facilement accessibles.

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

Stationnement automobile

Le nombre de places de stationnement de véhicule automobile sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de la construction.

Les places existantes devront être conservées dans le cadre d'aménagement ou d'extension de constructions existantes.

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- Construction à usage de logement :
 - o 1 place pour toute extension supérieure à 40 m² de surface de plancher à usage de logement,
 - o 2 places par logement créé, y compris pour les changements de destination.
- Pour les autres usages autorisés :
 - o répondre aux besoins.

Article N 3 : équipements et réseaux

N 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Accès :

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

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

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

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

Le long des routes départementales, le dispositif de fermeture sera implanté avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique (selon le schéma défini dans la définition de l'accès). De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

Le long des voies communales, le dispositif de fermeture sera implanté avec un recul minimum de 2,50 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique. De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

Voirie :

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

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

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

N 3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées :

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

Tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet auprès de la structure compétente en la matière. Cette disposition peut concerner les rejets d'activités agricoles, mais aussi les rejets d'eau de vidange de piscines privées.

En cas d'évolution de l'activité entraînant une modification de la nature ou du volume de rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour.

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

Eaux pluviales :

Sous réserve des prescriptions des PPRNi et des aléas, les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction, doivent être absorbés en totalité sur le tènement et/ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...).

Les rejets doivent être dirigés vers des exutoires aptes à les accueillir (réseau, fossé, ...). Les rejets dans les réseaux seront limités au maximum. Les débits seront écrêtés conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement des eaux pluviales ou, à défaut, à celles des PPRNi.

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

Eaux usées non domestiques :

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

Le rejet des eaux de piscine sera traité à la parcelle sauf si impossibilité d'ordre technique et fera l'objet d'une « convention de rejet pour les eaux de piscine » (selon l'article L. 211-2 du code de l'environnement).

Réseaux numériques :

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

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

1 - Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

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. Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites, ce qui n'exclut pas les architectures contemporaines.

Une adaptation des dispositions du présent Titre 6 pourra être envisagée pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que soit démontrée leur intégration dans leur environnement urbain, bâti et paysager.

2 - Implantation, terrassement, accès :

L'implantation des constructions autorisées doit être prévue de façon à limiter leur impact dans le paysage.

La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse.

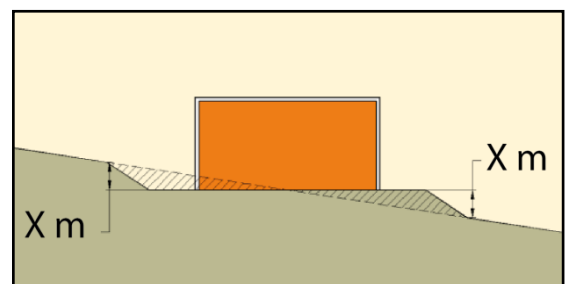
Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes artificielles tant pour la construction que pour les accès.

Toutefois, des terrassements (talus, déblais, remblais) pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires. Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être traités en harmonie avec la ou les constructions et seront végétalisés.

Les **mouvements de sols (déblais et remblais)** devront être limités aux stricts besoins de la construction et pourront être interdits s'ils sont susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti.

Dans le cas d'un terrain en pente, **l'équilibre déblais/remblais devra être recherché**. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser :

- **0,5 m** pour les terrains ayant une pente moyenne inférieure à **10%**,
- **1,0 m** pour les terrains ayant une pente moyenne **comprise entre 10% et 15%**,
- **1,5 m** pour les terrains ayant une pente moyenne **comprise entre 15% et 20%**.
- **2 m** pour les terrains ayant une pente moyenne **supérieure à 20%**.



La hauteur des déblais ou remblais est mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale. Cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès des garages, aux constructions à usage d'activité économique et aux constructions à usage agricole. Dans ces cas, les déblais et remblais seront limités au maximum et la végétalisation sera obligatoire.

Les solutions d'implantations reposant sur des constructions étagées dans la pente, présentant des niveaux décalés suivant la topographie du terrain, et des murs de soutènement pourront être imposées si un projet présenté privilégiant la réalisation d'un talus est de nature à poser des problèmes de sécurité ou avoir des impacts paysagers négatifs.

Illustration de la règle : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente.



Source : habiter en montagne référentiel d'architecture (PNRV, PNRC, CAUE 38 et 73)

Dans les secteurs d'aléas de glissements de terrain et de coulées de boue se référer aux dispositions concernant les mouvements de terrain dans l'étude spécifique (voir annexe 07.7 Etudes aléas MVT) **et rappelées dans le chapitre 4 « prise en compte des risques, nuisances et pollutions » du présent règlement.**

Sont interdits, les déblais et remblais et dépôts de terres en zone A et N sans lien avec une activité autorisée sur le tènement sauf pour les retenues collinaires pour l'agriculture et les travaux d'intérêts collectif.

Il peut être autorisé l'apport de terre végétale pour permettre la mise en place d'une culture végétale d'un maximum de 40 cm en respectant la pente du terrain.

Les murs de soutènement seront limités à une hauteur de 2,50 m et devront s'intégrer harmonieusement avec l'environnement naturel et urbain, particulièrement les constructions situées à proximité.

En cas de voirie inférieure ou égale à une largeur de 3 mètres, ils devront s'implanter à une distance par rapport à l'emprise publique et aux limites séparatives correspondante à un coefficient de retrait de 0,25 en fonction de leur hauteur (ex : 2m de hauteur x 0,25 = 0,5m de retrait) et ne pourront s'implanter en limites de parcelles sauf absolue nécessité technique dument justifiée par la topographie du terrain.

Ils seront réalisés :

- soit en maçonnerie avec un enduit identique à celui de la construction (1) ou avec un parement en pierre de pays (2),



- soit en moellon de pierre de pays (3) de facture identique aux murs anciens présents sur la commune,



- soit en gabion. Seuls les gabions en maille électro-soudé sont autorisés (4) : les mailles en torsion ne sont pas autorisées. Ils devront être remplis en pierre naturelle de pays (concassée ou bloc taillé) : le remplissage en galet est interdit. La couleur des pierres devra être en harmonie avec la ou les constructions.



Les gabions sont interdits en zone UAp.

Les soutènements avec des matériaux bruts (c'est-à-dire ceux qui sont prévus pour rester dans leur état naturel. Par exemple le bois, le métal, la pierre, ...) sont possibles.

Les murs de soutènements visibles depuis les voies ouvertes au public devront obligatoirement être réalisés en pierre de pays ou avec un parement en pierre de pays.

Les enrochements sont admis à l'exception des enrochements dits « cyclopéens » qui sont interdits sauf pour la réalisation d'ouvrages de génie civil. Dans ce cas leur intégration devra être réalisée avec le plus grand soin. La taille des blocs doit être inférieure à 40x20x20 cm. Au-delà, l'enrochement est considéré comme cyclopéen. Les murs en enrochement et en gabion devront être végétalisés dans la mesure du possible.

La pente des talus ne devra pas dépasser 40% et ils devront être plantés.

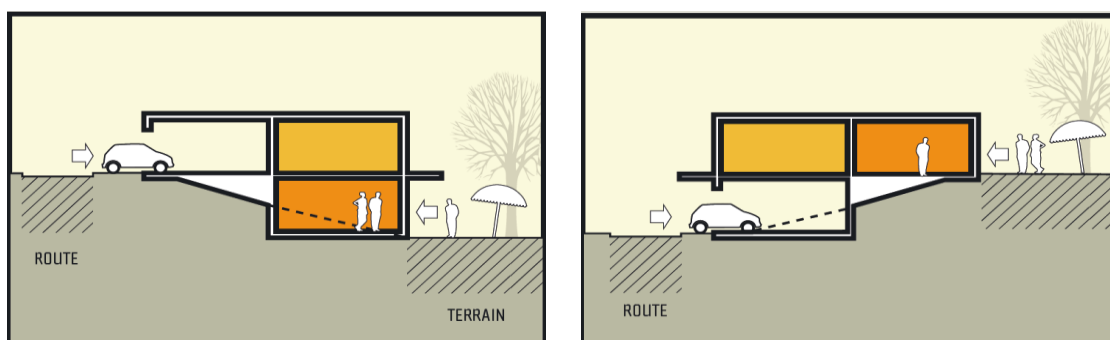
Dans tous les cas, quelle que soit la pente, les buttes de terre destinées à surélever le terrain naturel pour implanter tout ou partie de la construction en surplomb sont interdites.

La création de remblais avec des matériaux non prévus pour cet usage (pneus, plâtre, gravats, ...), notamment dont la stabilité dans le temps est inconnue, est interdite.

L'implantation des garages et des aires de stationnement doit être prévue le plus proche de l'accès à la parcelle, dans la limite des 20 mètres de distance par rapport à l'habitation en zone A et N.

Les voiries d'accès devront être aménagées de sorte que leur impact paysager et les contraintes qui lui sont liées soient limités : terrassements, entretien, récupération des eaux pluviales.

Illustration de la règle : l'impact de l'accès voiture



Source : habiter en montagne référentiel d'architecture (PNRV, PNRC, CAUE 38 et 73)

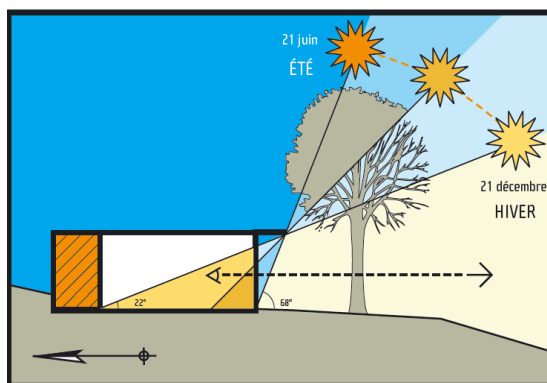
Les prescriptions d'accès aux voies communales et départementales seront respectées (voir chapitre 9 des dispositions générales).

3 - Orientation :

Le faîtage sera de préférence orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires. Suivant la pente, l'orientation des vents dominants et l'environnement bâti, la construction sera implantée préférentiellement parallèlement aux courbes de niveau.

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'il soit trop gênant l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

Illustration de la règle : optimiser les apports solaires en hiver et limiter leur impact en été



Source : habiter en montagne référentiel d'architecture (PNRV, PNRC, CAUE 38 et 73)

4 - Abords des constructions

4.1 - Clôtures

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures participent à la composition du paysage. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait. Elles peuvent également jouer un rôle important dans les fonctionnalités écologiques ainsi que la réduction de la vulnérabilité aux inondations et mouvements de terrain du territoire.

Plus largement, elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant aux choix des styles et des aspects. Les clôtures ne s'insérant pas de manière harmonieuse dans le linéaire de clôtures existantes dans la rue pourront être refusées.

Les clôtures doivent être de conception simple et établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité des carrefours.

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, ...) avec la construction principale,
- les portails seront le plus simple possible et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleur, traitement des piliers).

Les clôtures devront être constituées d'une haie vive composée de plusieurs essences végétales adaptées au climat. Les haies seront mixtes et devront être constituées d'essences locales variées avec au maximum 2/3 de persistants (voir liste dans l'OAP thématique sur la trame verte et la végétalisation).

Cette haie pourra être doublée :

- d'un grillage, de couleur gris ou vert, non brillant, éventuellement posé sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm. Si le grillage est végétalisé grâce à l'ajout de plantes grimpantes il pourra remplacer la haie vive,
- d'un dispositif à claire-voie ajouré, présentant au moins 20% de vide réparti uniformément sur l'ensemble de la clôture, de préférence en matériaux naturels, éventuellement posé sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm.

Les clôtures constituées de murs pourront être admises :

- en limites du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation à condition d'être réalisées en pierre de pays ou avec un parement en pierre de pays,
- en limites séparatives à condition d'être réalisés soit en maçonnerie avec un enduit identique à celui de la construction, soit en pierre de pays, soit avec un parement en pierre de pays.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,80m tout compris.

L'utilisation de murs pour les clôtures doit s'inscrire dans la logique globale du projet architectural.

En zone A et N pour les propriétés isolées, seuls sont autorisés les murs de clôtures maçonnés limités à 0,60m de hauteur avec grillage ou/et haie.

Sont interdites les clôtures :

- employant à nu des matériaux destinés à être recouverts,
- employant des haies artificielles ou imitations de végétations,
- employant des placages, bâches, pare vues, canisses, paillages ou essences végétales rendant totalement opaques la clôture,
- de couleurs blanches, vives ou brillantes.

Illustration de la règle : Exemples de pare-vues plaqués et panneaux occultant en bois interdits



Dans tous les cas la réalisation de murs est interdite sur les murs de soutènements existants ou à créer dans le cadre des projets et les hauteurs autorisées des clôtures et des murs de soutènements ne se cumulent pas.

Quelle que soit la solution retenue pour les clôtures, un aspect végétalisé devra être recherché.

Les teintes des murs bahuts devront être identiques à celle de la construction dans le cas d'un enduit ou en pierre naturelle de pays dans le cas d'un parement ou d'une réalisation en pierre. Les dispositifs à claire voie devront respecter le nuancier pour les menuiseries extérieures, volets, serrureries, ferronneries.

Les murs et murets traditionnels existants seront, dans la mesure du possible, conservés et doivent être restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Des ouvertures seront possibles pour la création d'un chemin d'accès sous réserve d'une autorisation d'urbanisme.

La structure des clôtures devra permettre le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc).

Dans les secteurs As et Ns, la structure des clôtures devra en plus permettre la libre circulation de la faune sauvage. Les murs pleins et les murets sont donc interdits dans ces secteurs.

5 - Aspect des constructions

5.1 - Volumétrie :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes avec une recherche architecturale et d'intégration harmonieuse dans le bâti environnant.

Les extensions de type vérandas peuvent être autorisées si elles sont intégrées de façon harmonieuse au bâtiment.

5.2 - Toitures :

Pour l'ensemble des constructions :

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit (telles que les jacobines, les œils-de-bœuf ou les chiens-assis) sont interdites, sauf en cas de rénovation ou extensions de constructions intégrant déjà des éléments de ce type.

Les verrières d'angle (à la fois sur le toit et la façade) peuvent être admises lorsqu'elle participe à la qualité architecturale du projet.



Les toitures pourront avoir deux, trois ou quatre pans par volume avec une pente comprise entre 25 et 45% dans le sens convexe.

Les couvertures des toitures devront se rapprocher d'un aspect tuiles creuses ou romanes de ton rouge ou rouge nuancé en harmonie avec l'environnement existant. Elles devront présenter les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

La couleur noire est autorisée uniquement pour les tuiles photovoltaïques (intégrant le dispositif de production d'énergie dans leur volume).

Exemples de couleur

rouge



rouge nuancé



« vieux toits »



Sont interdites :

- l'utilisation de plaques ondulées imitant la tuile en terre cuite sauf pour les bâtiments en zone artisanale et agricole.

Lorsque la construction existante emploie d'autres types de tuiles, elles pourront être utilisées en couverture d'annexes et extensions ainsi que dans le cadre de travaux de rénovation.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

Les débords de toit supérieurs à 0,60 mètres reposeront sur des piliers.

Les débords de toiture d'un bâtiment en bordure de voie publique auront une hauteur minimum de 6 mètres.

Toitures terrasses : Les toitures terrasses peuvent être autorisées sous réserve de démontrer leur intégration dans l'environnement urbain, de s'intégrer à un projet sous-tendu par une réelle réflexion architecturale et paysagère d'ensemble et d'être végétalisées ou d'être utilisées pour l'installation de dispositif de production d'énergie renouvelable.

Elles sont interdites dans les secteurs patrimoniaux indicés « p » et pour les constructions patrimoniales identifiées sur le document graphique sauf pour des extensions limitées à 30 m² d'emprise au sol.

Pour les constructions à usage d'activité, notamment l'exploitation agricole, et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Des pentes inférieures à 25% sont autorisées. Les toitures pourront recevoir des couvertures différentes de type bardage imitant la tuile de coloris marron, rouge nuancé à condition de ne présenter aucune qualité de brillance. Pour les installations liées aux énergies renouvelables, un bardage noir sera autorisé.

5.3 - 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.

Les façades devront être d'une teinte en harmonie avec les constructions avoisinantes et ceci à l'échelle du secteur.

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.

En présence d'une façade mesurant 15 mètres ou plus, cette dernière devra faire l'objet d'un « séquençage » au moyen d'une rupture volumétrique dans les deux dimensions :

- Sur la hauteur de 0,50m minimum
- Un retrait de la façade sur la profondeur de 0,50m minimum.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions agricoles.

Les façades et les matériaux seront recouverts d'un enduit de type gratté, lissé ou projeté fin.

Les enduits et les peintures en façade devront respecter le nuancier défini au titre 7 du présent règlement.

Sont admises :

- les façades bois ou végétalisées. L'utilisation des bardages doit s'inscrire dans une réflexion architecturale d'ensemble. Leurs couleurs devront respecter des tons de bois naturels, ou des couleurs neutres (gris bruns) de finition mate.
- les bardages métalliques sont autorisés pour les bâtiments à usage d'activités économiques et aux constructions à usage agricole sans aspects brillants ou réfléchissants.

Sont interdits :

- le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, le ciment gris et nu, les fausses briques, les fausses pierres.
- les enduits sur les façades en pierres sauf en cas de qualité médiocre ou nécessité technique et architecturale.

Les joints des façades en pierres seront réalisés sans relief accentué.

Doivent être recouverts d'un enduit, d'un bardage ou d'une végétation persistante (ensemble des plantes qui gardent leurs feuilles toute l'année), tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc.). Cela s'applique aux façades des bâtiments, constructions et annexes, aux murs de clôtures et de soutènement, aux murets de jardin, ... L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront soit enduites dans la même tonalité que la façade, soit laissées apparentes à condition qu'elles soient bien intégrées et qu'elles participent à la composition de la façade.

Les descentes d'eaux pluviales seront placées de façon à être le moins visible possible, sauf impossibilité technique. Leur intégration sera dans tous les cas la plus harmonieuse possible. Aucune autre tuyauterie que celle des descentes d'eaux pluviales ne pourra être placée en façade.

Les tuyauteries techniques (condensat des PAC et climatisations, ...) et les câbles (téléphone, fibre, électricité, ...) ne devront pas être apparents en façades, sauf impossibilité technique.

Dans ce cas leur intégration sera la plus harmonieuse possible et privilégiera le suivi des éléments existants en façade : descente d'eau, joint creux, ...

Les ferronneries seront simples (sans ventre ni croisillon), les linteaux droits (pas d'arcades) et les piliers sobres (pas de colonnes ni de chapiteau).

Exemples d'éléments interdits





Les balcons et terrasses seront parallèles à la façade. Seuls sont autorisés les loggias, les galeries couvertes, les balcons et les vérandas.

Des aspects différents pourront être acceptés pour les extensions et annexes de tailles limitées (inférieures à 20m²).

Ouvertures et menuiseries :

Les ouvertures dans les façades et dans les toitures doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension. La multiplicité des formes d'ouvertures est proscrite. Les blocs vitrés sont autorisés s'ils sont en harmonie sur la façade.

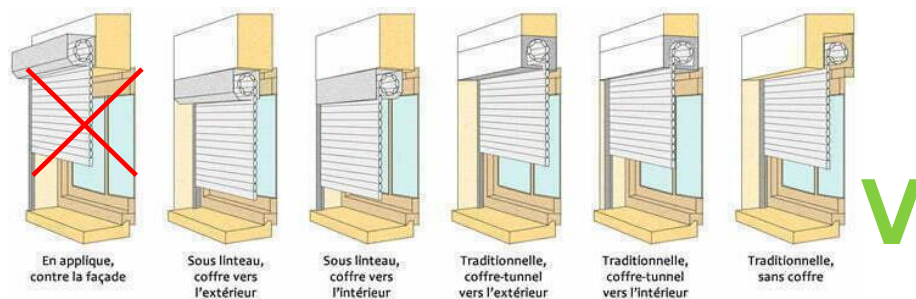


Les choix des couleurs de menuiseries et des volets seront conformes ou devront approcher les teintes retenues dans le nuancier proposé au titre 7 du présent règlement.

Les brise-soleils orientables sont autorisés à condition d'être intégrées à la physionomie de la construction.

Les volets devront être à un ou deux battants et se rabattre sur la façade à l'exception des baies en rez-de-chaussée. Les volets accordéons sont interdits. Les volets roulants sont autorisés sous réserve que leurs caissons ne soient pas saillants ou bien soient intégrés dans la maçonnerie.





5.4 - L'intégration des éléments techniques

Les équipements techniques liés aux réseaux de communication et à la transmission d'informations (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.

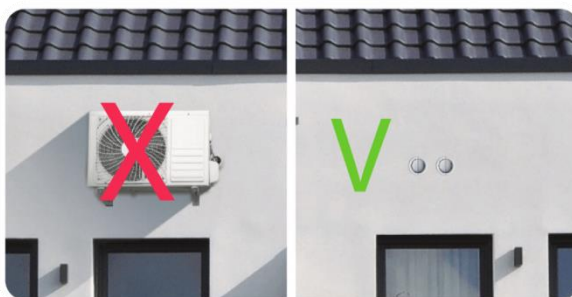
Ces équipements devront être regroupés par secteur sur une antenne commune.

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.

Les éléments techniques (les moteurs de VMC, de pompes à chaleur, de climatisation...) ne devront pas apparaître comme des éléments de superstructure rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti pour les constructions neuves. Dans tous les cas, il sera recherché une implantation la moins perceptible depuis l'espace public :

- en façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de façade et des ouvertures. Dans le cas d'une disposition en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et ne seront pas saillants. S'ils sont posés sur des toitures-terrasses, ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

Implantation en façade donnant sur l'espace public



Implantation en façade donnant sur un terrain privé



- 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.

Implantation au sol



Dans tous les cas, ils devront être habillés par un caisson en harmonie avec les teintes de la façade, notamment les pompes à chaleur.

Les autres éléments techniques devront être intégrés à l'architecture des constructions et à l'aménagement paysager :

- les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture.
- les points de regroupement et de présentation réservés aux conteneurs de déchets qui seront aménagés seront situés hors du domaine public et à proximité de la voie publique. Ils seront habillés de façon à préserver les vues depuis la rue.
- les édicules (cheminées, ouvrages techniques, etc.) devront être limités en toiture comme en façade. Quand pour des raisons de fonctionnement, la construction doit avoir plusieurs éléments techniques en toiture ou en façade, ceux-ci seront intégrés ou masqués par un élément architectural.
- les tuyaux des poêles à bois sortant en façade des constructions seront interdits. Ils ne seront autorisés qu'en émergences de toitures.
- les garde-corps doivent être le plus simple possible.

6 - Constructions indépendantes à usage fonctionnel et complémentaires au bâtiment principal

Les annexes

Les constructions à usage d'annexe d'une emprise au sol de 40 m² maximum devront s'intégrer de manière harmonieuse avec le bâtiment principal. Les façades et la toiture devront présenter des matériaux similaires de forme et d'aspect au bâtiment principal et avec les mêmes teintes.

Les abris de jardin

Les constructions à usage d'abris de jardin d'une emprise au sol de 12 m² maximum pourront être constituées de matériaux et de coloris différents par rapport au bâtiment principal avec des teintes différentes conformes au nuancier communal.

L'ensemble de ces structures aura une emprise au sol de 40 m² maximum sur le tènement.

7 - 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, et non apparaître comme des superstructures rapportées au bâti.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments de superstructures rapportés au bâti ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures.

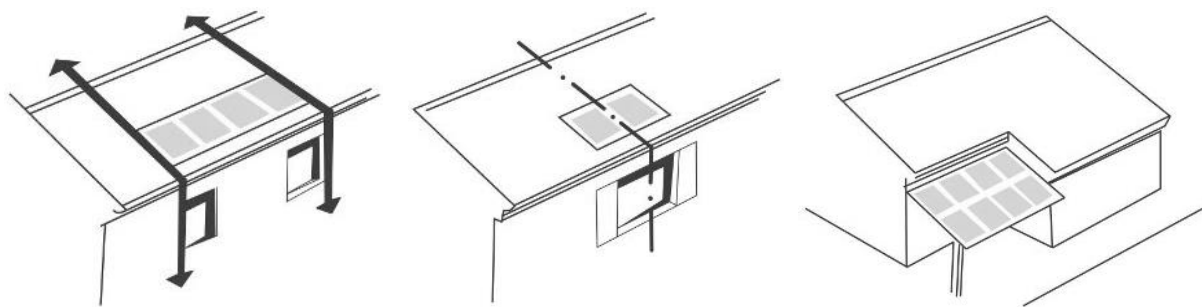
L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier :

- en toiture en pente, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture de préférence dans son épaisseur (parallèlement à la pente du toit). Une surépaisseur dans la limite de 20 cm pourra être autorisée. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée. Les panneaux devront être alignés entre eux.
- en toiture terrasse, les panneaux solaires ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.
- en façade, ils seront interdits à moins d'être implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures.
- au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

Afin d'optimiser le rendement des panneaux solaires, une exposition Sud avec une inclinaison à 30° représente la configuration idéale. En cas d'impossibilité d'obtenir cette configuration, des orientations Sud-Ouest et Sud-Est (avec des inclinaisons variant de 0 à 30°) seront privilégiées.

Illustration de la règle : Exemples de poses des panneaux autorisées ou interdites

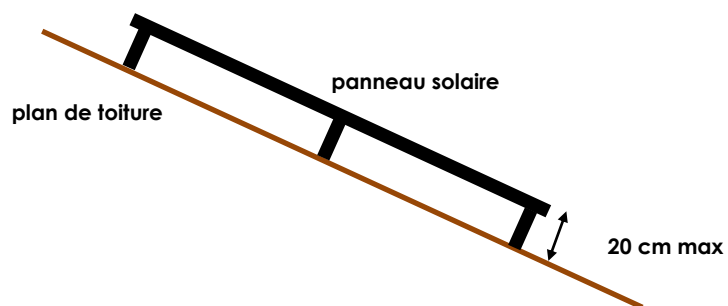
Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition générale (au droit d'une travée, sur la toiture d'un appentis, etc.)



Panneaux intégrés dans l'épaisseur de la toiture.



Panneaux en surépaisseur de 20 cm maximum par rapport au plan de toiture.



8 - Dispositions particulières applicables au patrimoine bâti (secteurs patrimoniaux indicés « p » et aux constructions repérées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme)

Rappel : les constructions identifiées comme pouvant changer de destination au titre de l'article L151-1 2° sont également repérées au titre de l'article L151-19. En effet, le caractère patrimonial est un des critères retenus pour identifier une construction au titre du L151-11 2°.

En plus des dispositions applicables à l'ensemble des bâtiments, les travaux sur les constructions identifiées comme patrimoine bâti au titre de l'article **L151-19** du code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions suivantes.

Les travaux sur bâtiments anciens respecteront les caractéristiques initiales de la construction : proportions des ouvertures, matériaux, ... Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect, couleur, matériaux). Les matériaux plastiques (PVC) sont à éviter sur le bâti ancien identifié au titre de l'article L151-19.

8.1 - Toitures :

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

8.2 - Couverture :

Les couvertures des toitures doivent être d'aspect tuiles creuses, romanes (aspect terre cuite).

Pour les bâtiments existants, lorsque la tuile creuse ou l'ardoise est présente sur l'immeuble, ce mode de couverture sera reconduit dans la mesure du possible. Il privilégiera selon les cas des aspects tuiles creuses en terre cuite de teinte rouge/brun nuancé avec en chapeau, des tuiles de réemploi, des tuiles neuves d'aspect vieilli ou de l'ardoise lorsque ce matériau est déjà présent en toiture. Les rives seront traitées traditionnellement avec un doublis et une planche de bois.

Les fenêtres de toiture doivent être intégrées dans le plan de la toiture et la longueur sera positionnée dans le sens de la pente de la toiture. Elles seront alignées avec les travées en façade et présenteront des dimensions proches de 78 x 98 cm. Les verrières seront envisageables selon le projet.

8.3 - Murs et enduits :

Des encadrements de baies peints ou maçonneries pourront être réalisés en cohérence avec les encadrements existants. Les pierres d'encadrement, moulures et autres bandeaux peuvent rester apparents, mais l'enduit devra dessiner un encadrement rectangulaire.

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. La finition sera talochée ou grattée fin, la finition écrasée-projetée est exclue.

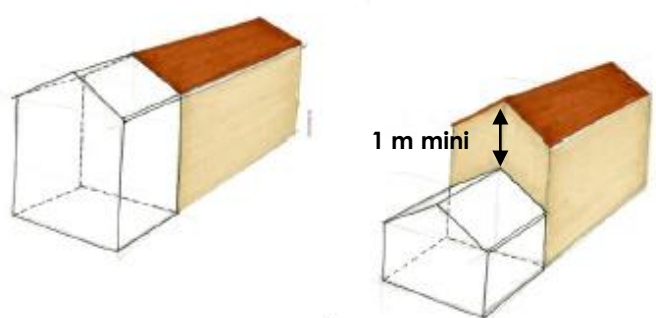
Les murs en moellons de pierre destinés à être laissés apparents seront laissés en matériaux apparents. Un enduit au mortier de chaux ne pourra être appliqué que dans le cas d'un parement très dégradé ou irréparable. Les pierres de remplacement devront être identiques d'aspect sinon de provenance à celle 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 jusqu'au-dessus des tuiles du pan de toiture situé en-dessous d'au moins 30 cm.

Exemples de volumes accolés à un volume principal

Source : PNR du Pilat

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.

Exemples de volumes accolés à un volume principal

Source : PNR du Pilat

La création d'ouvrages en saillie (balcon, bow-windows) est interdite sauf s'ils ne sont pas en bordure de voie publique.

Les loggias et les balcons intégrés dans le volume bâti sont autorisés. Un dépassement maximum de 30 cm au-dessus du domaine public et de la voie publique est autorisé à condition d'être à 5,5 m au-dessus du sol et que le dépassement n'engendre aucun risque ni ne gêne le passage sur le domaine public.

8.4 - Ouvertures :

Les ouvertures anciennes participant au caractère de la façade doivent être conservées et restaurées.

Les ouvertures à créer : les baies des fenêtres nouvelles ou modifiées respecteront les proportions et rythmes avec des ouvertures plus hautes que larges. Les dimensions et l'aspect des percements anciens de l'immeuble devront être préservés. Une ouverture importante répartie sur 2 niveaux pourra être autorisée. Dans ce cas, la création de la baie doit participer à la qualité architecturale du projet et à la mise en valeur du bâti ancien.

8.5 - Menuiseries :

Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect, couleur, rythme...). Il conviendra de maintenir le rythme d'origine (nombre de vantaux, petits bois).

Les menuiseries seront implantées en feuillure à distance du nu extérieur de la façade. Les menuiseries nouvelles devront s'inspirer des fenêtres traditionnelles. La pose en rénovation (maintien du dormant existant et fixation du nouveau dormant en surépaisseur de l'ancien) est à éviter.

Les jalousies et brises-soleil orientables sont autorisés sous réserve d'être intégrés à l'arrière d'un lambrequin.

8.6 - Volets extérieurs :

Les fenêtres des pièces principales seront équipées de volets battants extérieurs en bois peints ou en aluminium dans une teinte neutre correspondant ou approchant du nuancier communal. Ils seront à « panneaux », à lames croisées ou à lames verticales sur barres horizontales.

volet à « panneaux »



volet à lames croisées



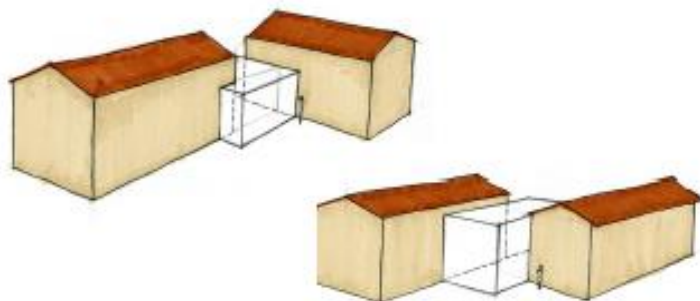
volet à lames verticales



Les volets roulants sont à éviter. Ils sont toutefois autorisés sous réserve que leurs caissons soient intégrés dans la maçonnerie ou qu'ils soient masqués par un lambrequin.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve qu'elles servent à la jonction de deux volumes, qu'elles concernent l'extension d'une construction existante ou pour les annexes, dans la limite de 20% de la surface totale de toiture et que leur insertion dans l'environnement urbain soit démontrée. Elles seront préférentiellement végétalisées.

Exemples de volumes de jonction entre bâtiments



Source : PNR du Pilat

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux constructions à l'architecture singulière (église, chapelle, château, etc...), ni au petit patrimoine (four, puits, croix, ...). Pour ces dernières on veillera à préserver l'aspect et les caractéristiques originelles, voir à les mettre en valeur.

Les façades des centres historiques avec des insignes, emblèmes, statuts seront entretenus, rénover et conserver. Elles sont référencées dans le titre 9 du présent règlement. Afin d'assurer la protection de ces façades :

- les extensions et les modifications de façade feront l'objet d'un aménagement d'ensemble.
- les façades et éléments de façade feront l'objet d'une restauration d'ensemble.

Titre 7 : Nuanciers

Nota : les références fabricant ne sont données qu'à titre indicatif. Le pétitionnaire devra trouver la couleur identique (ou à défaut la plus proche) de celle présentée ici dans le nuancier de son choix.

Teintes autorisées pour les menuiseries extérieures, volets, serrureries, ferronnerie :

- Pour toutes zones hors secteurs et bâtiments patrimoniaux :

Teintes de jaune		Teintes de rouge		Teintes de bleu	
référence	teinte	référence	teinte	référence	teinte
RAL 1000	beige-vert	RAL 3003	rouge rubis	RAL 5008	bleu gris
RAL 1001	beige	RAL 3004	rouge pourpre ou basque	RAL 5011	bleu acier
RAL 1002	jaune sable	RAL 3005	rouge vin	RAL 5001	bleu vert
RAL 1013	blanc perle	RAL 3007	rouge noir	RAL 5013	bleu colbat
RAL 1014	ivoire	RAL 3009	rouge oxyde	RAL 5003	bleu saphir
RAL 1015	ivoire clair	RAL 3011	rouge brun	RAL 5022	Bleu nocturne
RAL 1019	beige-gris				
RAL 1020	jaune-olive				
Teintes de vert		Teintes de brun		Teintes de blanc et de noir	
référence	teinte	référence	teinte	référence	teinte
RAL 6000	vert patine	RAL 8002	brun de sécurité	RAL 9002	blanc gris
RAL 6003	vert olive	RAL 8003	brun argile	RAL 9006	aluminium blanc
RAL 6005	vert mousse	RAL 8007	brun fauve	RAL 9007	aluminium gris
RAL 6006	olive-gris	RAL 8011	brun noisette	RAL 9018	blanc papyrus
RAL 6007	vert bouteille	RAL 8025	brun pâle	RAL 9010	blanc pur

RAL 6008	vert brun				
RAL 6012	vert-noir				
RAL 6015	olive-noir				
RAL 6022	olive brun				
Teintes de gris					
référence	teinte	référence	teinte	référence	teinte
RAL 7000	gris petit-gris	RAL 7012	gris basalte	RAL 7037	gris poussière
RAL 7001	gris argent	RAL 7013	gris brun	RAL 7038	gris agate
RAL 7003	gris mousse	RAL 7022	gris terre d'ombre	RAL 7042	gris signalisation A
RAL 7004	gris de sécurité	RAL 7023	gris béton	RAL 7044	gris soie
RAL 7005	gris souris	RAL 7030	gris pierre	RAL 7045	télégris 1
RAL 7006	gris beige	RAL 7032	gris silex	RAL 7046	télégris 2
RAL 7010	gris tente	RAL 7035	gris clair	RAL 7047	télégris 4
RAL 7011	gris fer	RAL 7036	gris platine	RAL 7016	gris anthracite
RAL 7015	gris ardoise				

Les diverses colorations naturelles du bois sont autorisées.

– Pour les secteurs et les bâtiments patrimoniaux :

Teintes de jaune		Teintes de rouge		Teintes de bleu	
référence	teinte	référence	teinte	référence	teinte
RAL 1000	beige-vert	RAL 3004	rouge pourpre ou basque	RAL 5008	bleu gris
RAL 1001	beige	RAL 3005	rouge vin	RAL 5009	Bleu azur
RAL 1002	jaune sable	RAL 3007	rouge noir	RAL 5001	bleu vert
RAL 1013	blanc perle	RAL 3009	rouge oxyde	RAL 5024	bleu pastel
RAL 1014	ivoire	RAL 3011	rouge brun	RAL 5014	bleu pigeon
RAL 1015	ivoire clair				
RAL 1019	beige-gris				
RAL 1020	jaune-olive				
Teintes de vert		Teintes de brun		Teintes de blanc et de noir	
référence	teinte	référence	teinte	référence	teinte
RAL 6000	vert patine	RAL 8002	brun de sécurité	RAL 9002	blanc gris
RAL 6011	vert réséda	RAL 8003	brun argile	RAL 9018	blanc papyrus
RAL 6013	vert jonc	RAL 8007	brun fauve		
RAL 6019	vert blanc	RAL 8011	brun noisette		
RAL 6021	vert pâle	RAL 8025	brun pâle		
RAL 6027	vert clair				
RAL 6034	turquoise pastel				

Teintes de gris					
référence	teinte	référence	teinte	référence	teinte
RAL 7011	gris fer	RAL 7030	gris pierre	RAL 7037	gris poussière
RAL 7015	gris ardoise	RAL 7032	gris silex	RAL 7038	gris agate
RAL 7022	gris terre d'ombre	RAL 7035	gris clair	RAL 7042	gris signalisation A
RAL 7023	gris béton	RAL 7036	gris platine	RAL 7044	gris soie

Les diverses colorations naturelles du bois sont autorisées.

Teintes autorisées pour les enduits de façades :

code RVB	référence Parex-Lanko	nom	Toutes zones hors secteurs et bâtiments patrimoniaux	Secteurs et bâtiments patrimoniaux
252.232.198	J40	sable jaune	X	X
227.174.111	T80	beige	X	X
226.188.116	T70	terre beige	X	X
192.151.97	T60	terre feutrée	X	X
232.191.149	T50	terre de sable	X	X
244.202.157	T40	sable orange	X	X
217.184.141	T30	terre d'argile	X	X
255.226.197	T20	sable clair	X	X
216.196.165	T10	grège	X	X
200.173.127	T106	beige	X	X
139.108.66	T148	châtain	X	X
174.137.100	T177	sépia	X	
255.226.197	O50	beige rosé	X	
255.221.174	O40	beige rose pâle	X	X
199.141.92	O70	ocre clair	X	
239.209.159	O10	sable	X	X
252.191.142	R20	sable rosé	X	
195.91.66	R80	terre de Sienne	X	
228.215.196	V10	pierre	X	X
241.234.220	G20	blanc cassé	X	
199.208.204	G30	gris souris	X	X
186.186.186	G50	gris cendre	X	X
231.224.214	G00	naturel	X	
206.223.217	V20	vert astral	X	X

Exemples de teintes de façades donnés à titre indicatif.



T10



T50



T106



T20



T60



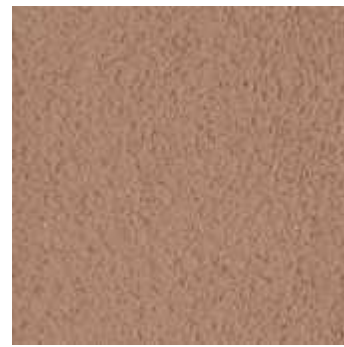
T148



T30



T70



T177



T40



T80



J40



R80



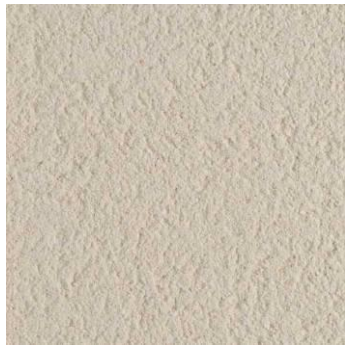
G50



O10



O40



G20



R20



V10



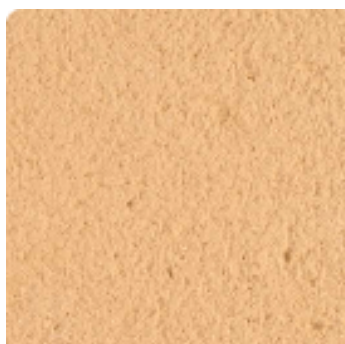
O50



G00



G30



O70



V20

Titre 8 : Définitions

Accès

L'accès est la partie de limite de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction de l'opération.

Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Adaptation

Voir aménagement.

Affouillements et exhaussements de sol

Les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration préalable si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 100 m², ou à permis d'aménager si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 2 hectares.

Aires de stationnement ouvertes au public

Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à déclaration préalable lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de 10 à 49 emplacements, ou à permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 emplacements.

Alignement

Limite entre les fonds privés et le domaine public. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

Aménagement

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de changer la destination de la construction ou/et de modifier le volume existant.

Annexe

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, pool-house ...).

Baie

Ouverture dans un mur ou une charpente.

Changement de destination

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée. Les piscines ne sont pas comprises dans l'emprise au sol.

Coefficient de pleine terre (C.P.T.)

Rapport entre la surface de pleine terre et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

Coefficient d'imperméabilisation

Rapport entre la surface occupée par des constructions et des revêtements imperméables et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

Sont considérés comme imperméables les revêtements ne laissant pas s'infiltrer les eaux pluviales : béton, enrobé, sol stabilisé avec un liant hydraulique (sol ou terra armée), pavés, ...

Ne sont pas considérés comme imperméables les revêtements laissant s'infiltrer les eaux pluviales : herbe, espace planté, dalles alvéolaires (type evergreen), gravier, pavé drainant, béton ou enrobé drainant, ...

Emprise au sol

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

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions,

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

Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol des constructions :

- les clôtures les saillies traditionnelles,
- les éléments architecturaux,
- les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 mètres,
- les sous-sols,
- les parties de la construction ayant une hauteur maximale de 0,60 m à compter du sol naturel,
- les piscines.

Exploitation agricole

Article L.311-1 du Code Rural et de la pêche maritime

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20.

Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Hauteur

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

Impasse

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

Logement abordable

Les logements abordables sont définis par des prix à la location ou à l'accession en dessous des prix du marché libre et selon un accès (location ou accession) soumis à des plafonds de ressources.

Sont ainsi considérés logements abordables :

- les différentes formes de logements sociaux définis à l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH) ;
- les différentes formes de logements intermédiaires définis à l'article L302-16 du code de la construction et de l'habitation ;
- l'accession à prix maîtrisé pour les primo-accédants dans le cadre d'un partenariat avec les acteurs de la construction et les collectivités aboutissant à un positionnement des prix inférieurs à minimum de 20% des prix du marché ;
- les logements communaux qui seraient également positionnés selon des prix inférieurs à minimum de 20% des prix du marché ;
- tout logement conforme à la définition.

Moellon de pierre

Pierre de petites dimensions, brute, ébauchée ou équarrie (moellon d'appareil), employée avec du mortier pour maçonner un mur.

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.

Parement pierre

Revêtement réalisé avec des morceaux de pierre naturelle de faible épaisseur et appliqué sur une structure support (maçonnerie en général). L'aspect fini s'approche de celui d'un mur réalisé en moellon de pierre.

Piscine

Une piscine est un bassin artificiel, étanche, rempli d'eau et dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement.

Réfection

Action de remettre en état, de réparer, de remettre à neuf.

Surface de plancher

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments

ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,

- des surfaces de plancher des caves ou des celliers annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Surface de pleine terre (S.P.T.)

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

Tènement

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

Voirie

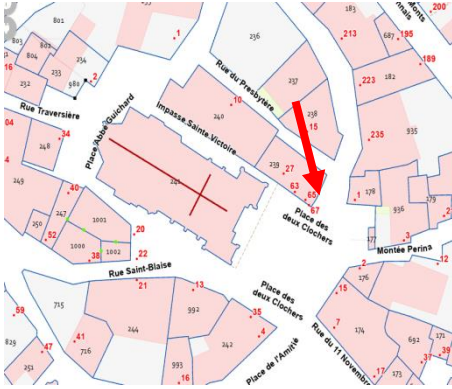
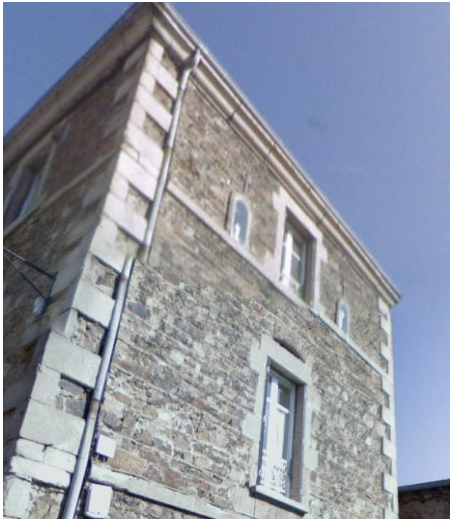
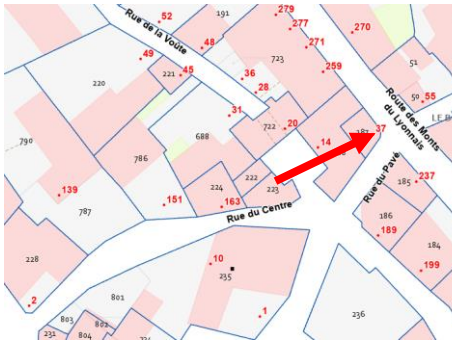
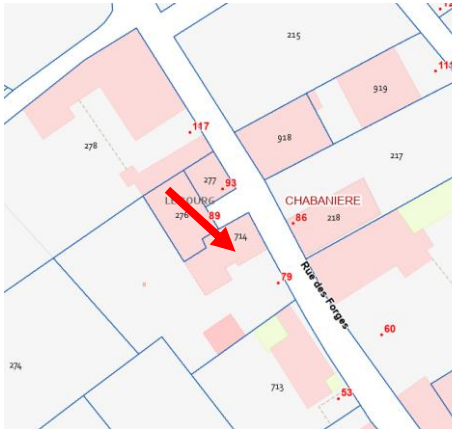
La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

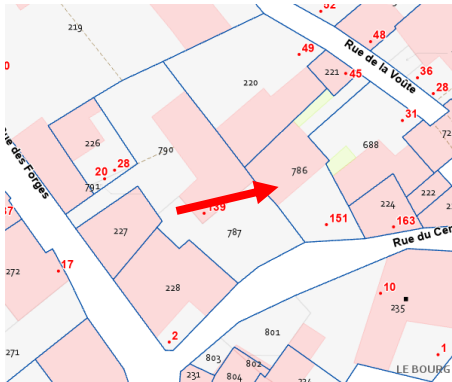
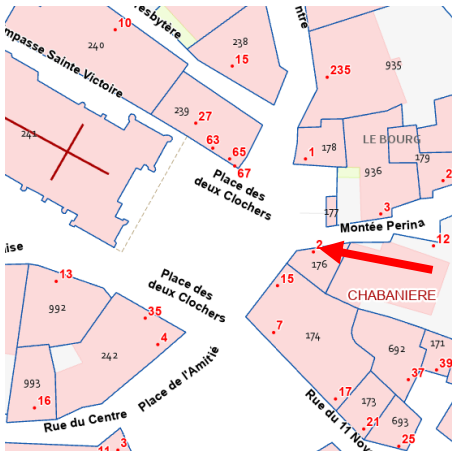
Volume

Un volume simple se définit par trois dimensions : la longueur, la largeur et la hauteur. On considère comme un volume différent, le changement d'au moins deux dimensions dont la hauteur.

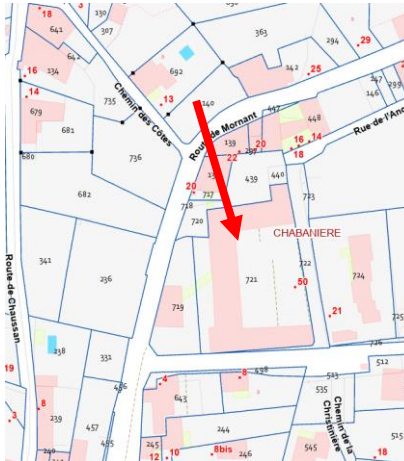
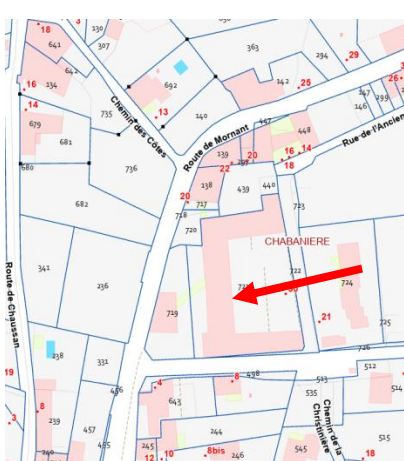
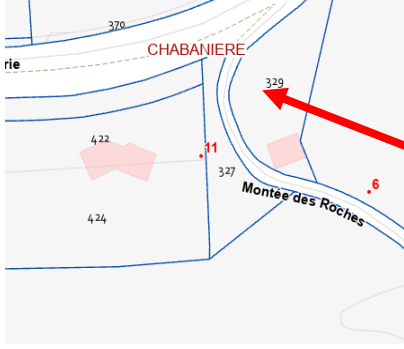
Titre 9 : Façades à préserver

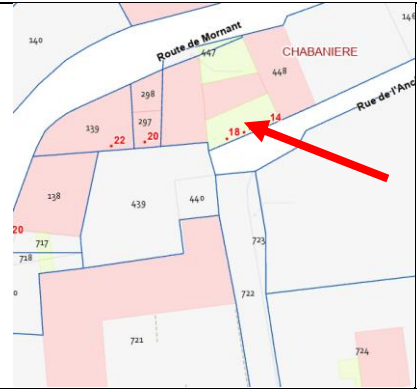
SAINT-DIDIER-SOUS-RIVERIE

	Adresse bâtiment	N° parcelle	Bâtiments	Situation	photos
1	63, 65 et 67 place des deux clochers	195 C n° 239	2 Statues et croix sur façade		
2	37 rue du Pavé	195 C n° 187	Statue sur façade		
3	79 rue des Forges	195 C n° 714	Statue sur façade		

4	151 rue du Centre	195 C n° 786	Statue sur façade		
6	2 et 15 Place des deux clochers	195 C n° 174 et C n° 176	Cadran solaire		

SAINT-SORLIN

	ADRESSE TERRAIN	N° PARCELLE	BATIMENTS	SITUATION	PHOTOS
1	50 RUE DE L'ANCIEN COUVEN T	237 A N°721	STATUE SUR BATIMENT DE LA CHRISTINIE RE		
2	50 RUE DE L'ANCIEN COUVEN T	237 A N°721	CLOCHETON SUR BATIMENT DE LA CHRISTINIE RE		
3	MONTE E DES ROCHE S	237 B N° 329	PLAQUE SUR CROIX DU SANCTUAIR E		

9	RUE DE L'ANCIEN COUVENT	237 A N°448	BLASON		
---	-------------------------	-------------	--------	--	---