

PLAN LOCAL D'URBANISME

5 – REGLEMENT ECRIT



Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 8 Avril 2019

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 8 Avril 2019

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....	4
Sous-Titre I : Dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire	5
Article 1. Champ d'application territorial	5
Article 2. Portée respective du règlement et des autres législations	5
Article 3. Division du territoire en zones	6
Article 4. Adaptations mineures	7
Article 5. Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol	7
Article 6. Dérogations	7
Article 7. Droit à la ville pour les personnes handicapées	8
Article 8. Application du règlement aux constructions existantes	8
Article 9. Reconstruction à l'identique	9
Article 10. Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs	9
Article 11. Article R.151-21 du Code de l'Urbanisme	9
Article 12. Dispositions relatives au paysage, au patrimoine bâti et végétal et à la diversité commerciale	9
Article 13. Risques mouvements de terrain.....	41
Sous-Titre II : Définitions.....	42
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	52
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Uc et Ue	53
SECTION 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	53
SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	55
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	62
Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ueq	65
SECTION 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	65
SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	65
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	67
Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui	69
SECTION 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	69
SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	71
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	75
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	78
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUc et AUe.....	79
SECTION 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	79
SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	81
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	87
Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUeq	90
SECTION 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	90
SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	90
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	92
Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi	94
SECTION 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	94
SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	95
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	99
Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	101
SECTION 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	101
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....	102

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A et N.....	103
SECTION 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	103
SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	105
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	110
ANNEXES.....	112
Annexe I – Nuancier.....	113
Annexe II – Guide de plantation du Département du Rhône.....	114
Annexe III – Fiche PAC relative à l'ICPE Bail Investissement.....	115
Annexe IV – Fiche PAC relative à l'ICPE Paredes & Fils.....	116

Codes couleur pour projet de Modification simplifiée n° 3 :

Proposition de rédaction suivant la demande la Ville

Proposition de mise à jour liée à des évolutions législatives ou réglementaires

Proposition de clarification de la règle sans incidence sur celle-ci

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Sous-Titre I : Dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire

Article 1. Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de GENAS.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

Article 2. Portée respective du règlement et des autres législations

a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme.

b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme.

c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent P.L.U., et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :

- le Code de la Santé Publique
- le Code Civil
- le Code de la Construction et de l'Habitation
- le Code de la Voirie Routière
- le Code Général des Collectivités Territoriales
- le Code Forestier
- le Règlement Sanitaire Départemental
- le Code Minier
- le Code Rural et de la pêche maritime
- le Code du Patrimoine
- le Code de l'Environnement
- les autres législations et réglementations en vigueur

d) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilité publique :

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan des servitudes d'utilité publique joint au dossier.

e) Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme :

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme.

De même, lorsqu'une majorité de co-lotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

f) Les dispositions des articles R. 523-1 et suivants du Code du patrimoine relatifs à la mise en œuvre des **mesures d'archéologie préventives** sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation et repérés aux plans de zonage du PLU.

g) Classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Le classement des infrastructures de transports terrestres bruyantes sur le territoire communal a été défini par l'arrêté préfectoral n°2009-3502 du 2 Juillet 2009.

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à l'annexe spécifique sur le classement sonore, jointe au dossier de PLU.

Article 3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, et en zones naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les présentes "Dispositions Générales", ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- les différents chapitres du Titre II pour les **zones urbaines, dites zones U** : (articles R.151-17 - R.151-18 du Code de l'urbanisme).

« 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 ». (R.151-18 du Code de l'urbanisme)

- les différents chapitres du Titre III pour les **zones à urbaniser, dites zones AU** : (articles R.151-17 - R.151-20 du Code de l'urbanisme).

« 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. »

- Les différents chapitres du Titre IV pour les **zones agricoles, dites zones A** : (articles R.151-17 - R.151-22 du Code de l'urbanisme).

«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 ».

- les différents chapitres du Titre IV pour les **zones naturelles et forestières, dites zones N** : (articles R.151-17 - R.151-24 du Code de l'urbanisme).

« *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. »

Article 4. Adaptations mineures

En vertu de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans ces cas, la décision doit être explicite et motivée.

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Article 5. Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol

Les modifications de façades, ainsi que l'édification de clôtures sont soumis à déclaration préalable.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Dans les espaces boisés classés :

- les demandes de défrichement sont irrecevables,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Article 6. Dérogations

En vertu de l'article L.152-4 du Code de l'urbanisme, il peut être dérogé aux dispositions du présent règlement afin de permettre :

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- la réalisation de travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

En vertu de l'article L.152-5 du Code de l'Urbanisme et dans les limites fixées par décret en conseil d'état, il peut être dérogé aux dispositions du présent règlement afin de permettre :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ;
- L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L.621-30 du même code ;
- Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L.631-1 dudit code ;
- Aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 du présent code.

Article 7. Droit à la ville pour les personnes handicapées

Toute construction doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes handicapées (mobilité réduite, déficience visuelle, etc.), qu'il s'agisse de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès, de circulation piéton ou de stationnement, dans le respect des lois et règlements afférents à ce domaine.

Les constructions neuves ou réhabilitations lourdes de logements collectifs, d'établissements recevant du public, ou de programmes de bureaux, ainsi que la voirie et les cheminements desservant ces immeubles, doivent être conformes aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Les voies doivent notamment répondre aux normes minimales en vigueur concernant la circulation des handicapés moteurs (article R.111-18 du Code de la construction et de l'habitation).

Des dispositions différentes du règlement de la zone concernée, relatives à la densité des constructions, à leur implantation, à leur hauteur, ou aux linéaires commerciaux et artisanaux ou toutes activités, peuvent être admises pour la construction, l'aménagement, l'extension ou la surélévation de logements effectivement destinés à être occupés par des personnes handicapées.

Tous les logements accessibles par ascenseur ou en rez-de-chaussée doivent être adaptables, conformément aux dispositions légales.

En outre, dans les programmes d'au moins 35 logements, réalisés en une ou plusieurs tranches, un logement et une place de stationnement au moins sur 35 devront être adaptés aux personnes handicapées et être susceptibles de répondre à toutes les pathologies.

Dans le cas de réhabilitation de locaux commerciaux, l'adaptation des accès à l'intention des personnes à mobilité réduite, en fonction de la dimension, des capacités d'accueil et de la configuration des locaux peut être exigée.

Article 8. Application du règlement aux constructions existantes

L'autorisation d'exécuter des travaux sur des constructions existantes non conformes aux dispositions applicables dans la zone où elles se situent, ne peut être accordée que sous réserve qu'elle n'entraîne pas une aggravation de la non-conformité ou qu'elle soit sans effet à l'égard de la règle.

Toutefois sont autorisés, pour tout type de construction, les travaux permettant la mise aux normes des constructions notamment en matière d'accessibilité et de sécurité.

De même, les travaux d'amélioration de la performance énergétique des constructions existantes impliquant la pose d'une isolation par l'extérieur venant en surplomb du domaine public, sous réserve de garantir un solde restant minimum de 1,40 mètres de large libre de tout obstacle pour l'éventuel trottoir, sont autorisés dans la limite d'un débord maximal de

20 cm toute hauteur. Un débordement équivalent est également autorisé dans le même cadre par rapport aux reculs et implantations minimums autorisés.

Article 9. Reconstruction à l'identique

En application de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du P.L.U., dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Toutefois, la reconstruction peut être interdite ou soumise à des conditions dans certains secteurs, en application des servitudes d'utilité publique et/ou sur des secteurs de risque.

Article 10. Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs

En application de l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 du même code, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Il est alors nécessaire de respecter également les règles du présent règlement.

Article 11. Article R.151-21 du Code de l'Urbanisme

L'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme stipule que « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.* ».

Le règlement de la commune de Genas s'y oppose, c'est-à-dire que les règles de ce document s'appliquent à chaque lot, à chaque parcelle telle qu'elle résulte de la division (et non sur l'unité foncière d'origine).

Article 12. Dispositions relatives au paysage, au patrimoine bâti et végétal et à la diversité commerciale

a) Préservation des éléments végétaux remarquables

Le plan local d'urbanisme identifie sur le zonage, des arbres isolés, des boisements, des alignements d'arbres et des haies, en tant qu'**espaces boisés classés**, soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

b) Préservation et développement de la diversité commerciale

Le plan local d'urbanisme identifie sur le zonage des linéaires dans lesquels est préservée ou développée la **diversité commerciale** (article L.151-16 du code de l'urbanisme) ; Ces éléments font l'objet de prescriptions définies dans le règlement des zones concernées.

c) Préservation des zones humides

Le plan local d'urbanisme identifie sur le zonage des zones humides pour motif d'ordre écologique (article L.151-23 du code de l'urbanisme) ; Ces éléments font l'objet de prescriptions définies dans le règlement des zones concernées.

d) Préservation du paysage et du patrimoine bâtis

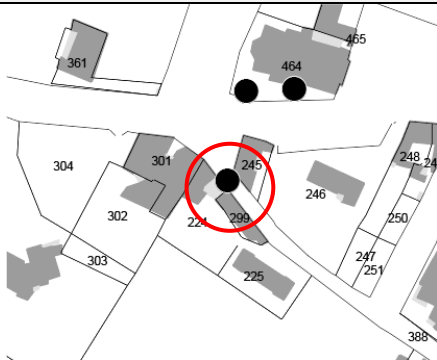



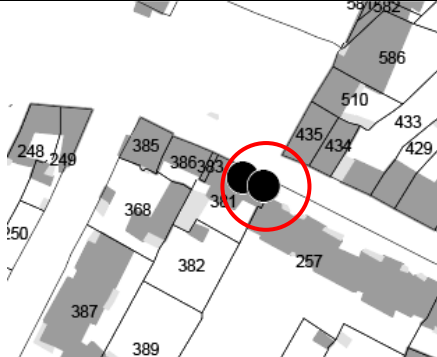

Le plan local d'urbanisme identifie sur le zonage des **voies historiques**, qui constitue des séquences urbaines à préserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L.151-19 du code de l'urbanisme) ;
Ces éléments font l'objet de prescriptions définies dans le règlement des zones concernées.

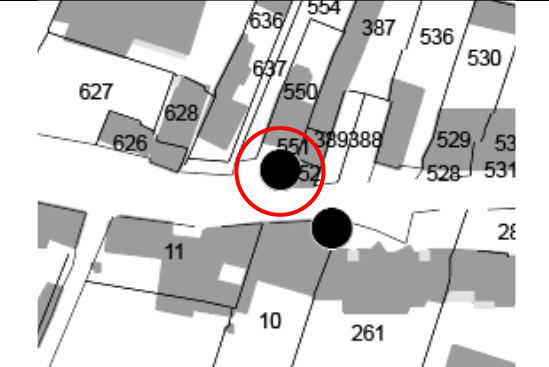
Le plan local d'urbanisme identifie sur le zonage des **percées visuelles**, à préserver pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L.151-19 du code de l'urbanisme) ;
Ces éléments font l'objet de prescriptions définies dans le règlement des zones concernées.

Le plan local d'urbanisme identifie sur le zonage des **éléments bâtis remarquables** à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L.151-19 du code de l'urbanisme) ;
Ces éléments et les prescriptions associées sont définis ci-après :

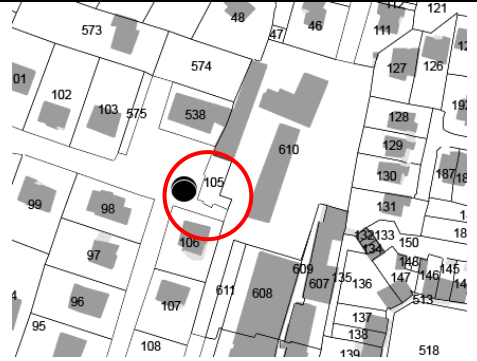
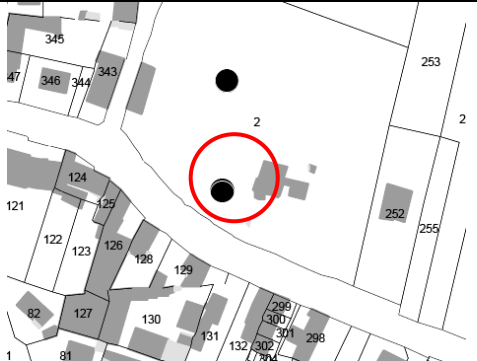
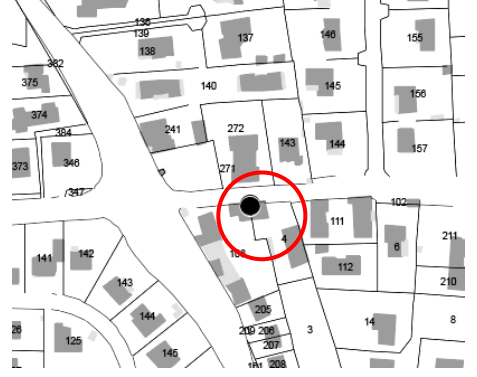

Petit patrimoine :


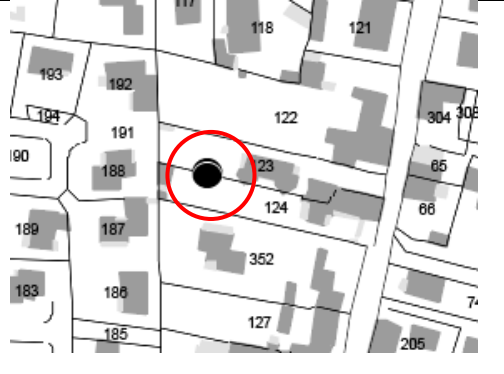
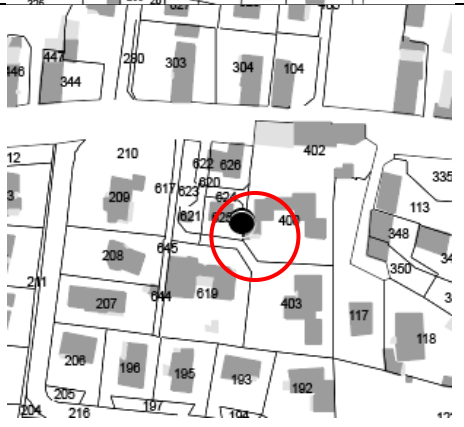
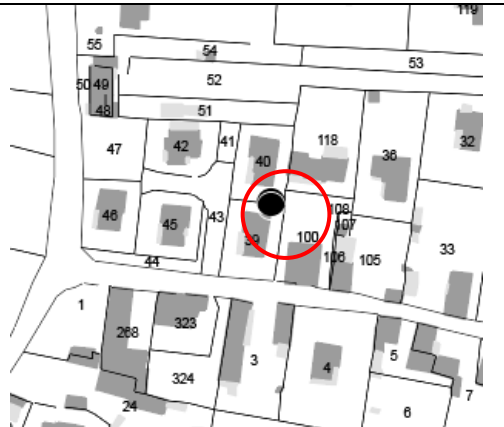
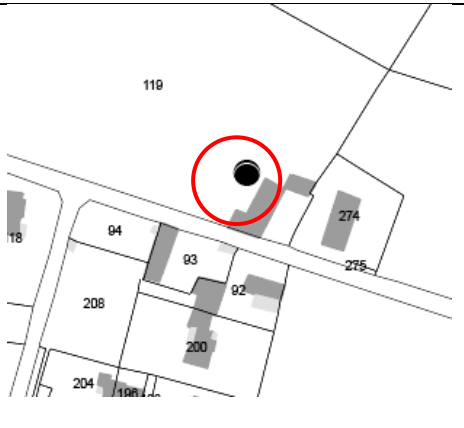

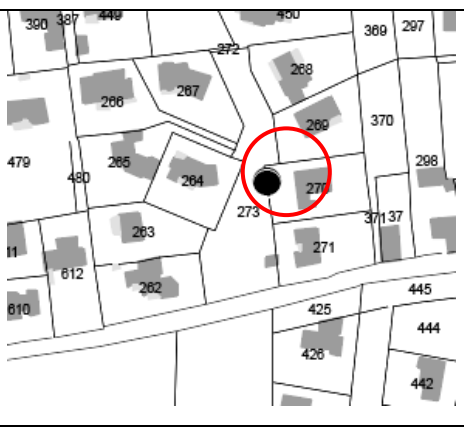
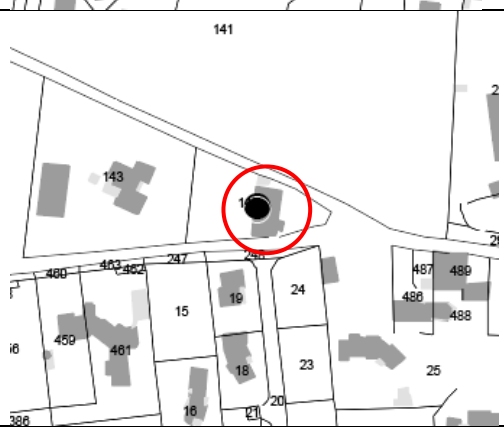
Note : les prescriptions associées sont précisées en fin de tableau.

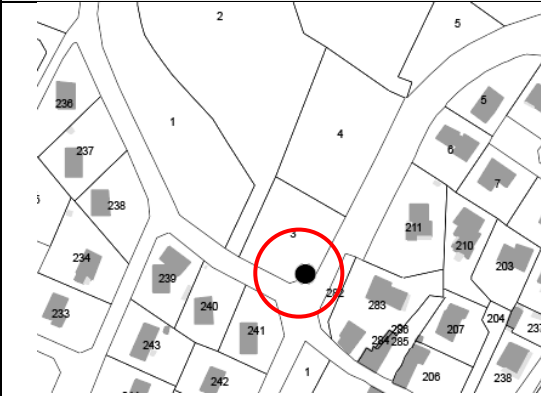



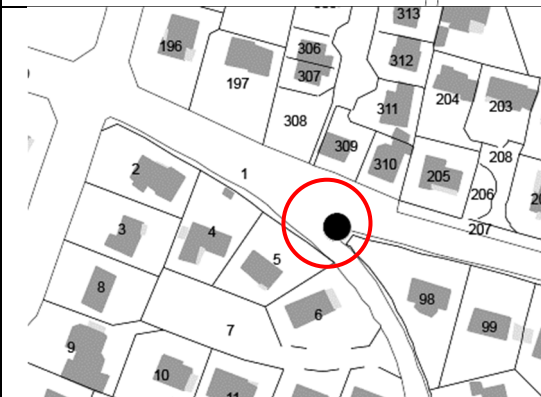

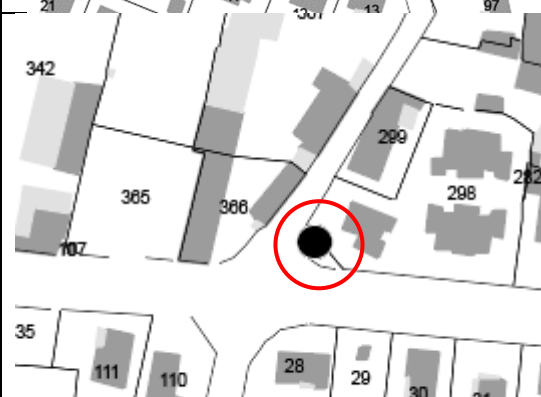

Fresques		
Localisation	Extrait de plan	Photographie
1 place de la Libération		
12 rue de la République		
12 rue de la République		

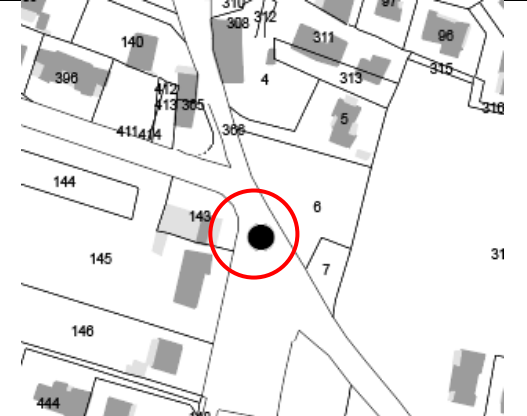

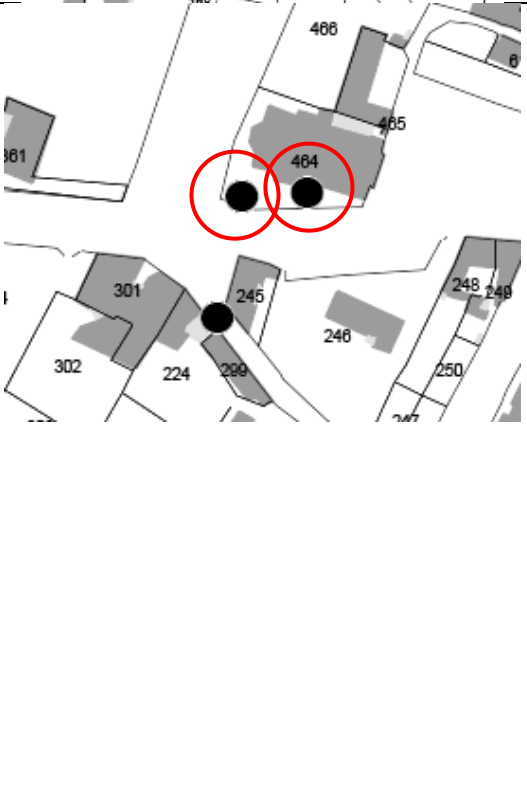


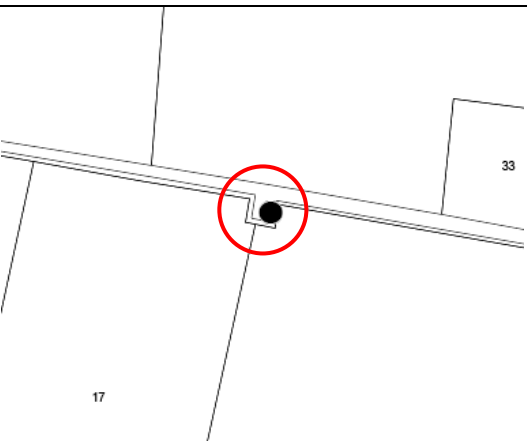

41 rue de la République		
42 rue de la République		
58 rue de la République		
16 rue Jacques Brel		
8-14 rue Jacques Brel		

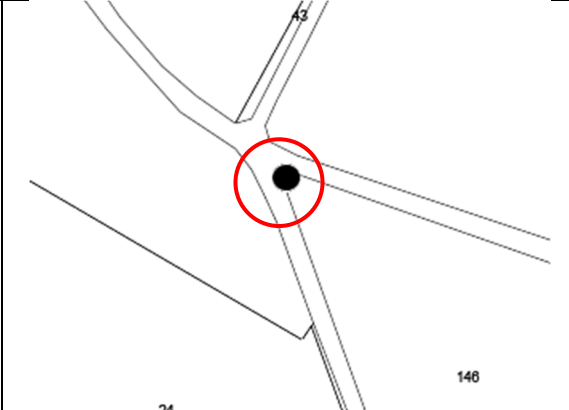

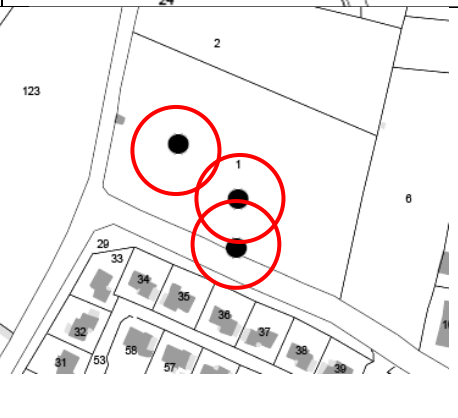
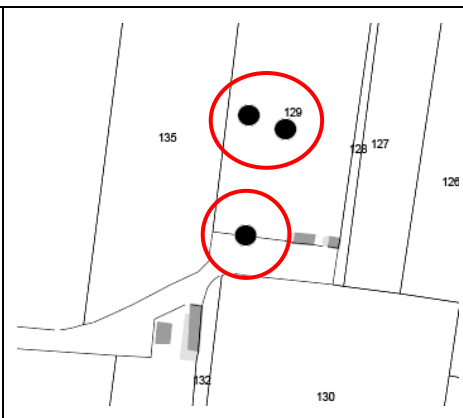
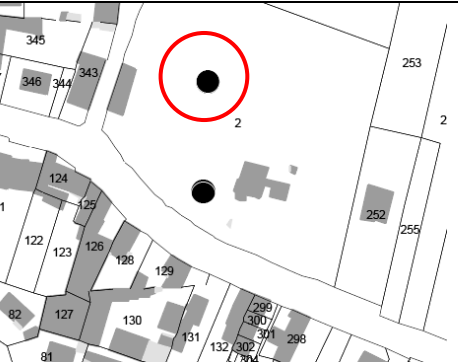
	
Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> - Préservation et entretien de la fresque existante - En cas de réfection de façade, une fresque équivalente dans son esprit sera à réaliser

Puits			
Localisation	Extrait de plan	Localisation	Extrait de plan
11 rue Danton		55 rue de la République (parc de la Colandière)	
16 rue de la Fraternité		35 rue Gambetta	

39 rue Gambetta		52 rue Jean Jaurès	
6 rue Hilaire Chardonnet		5 rue de l'Industrie	
7 rue des étangs		4 rue du Vieux Château	
4 rue Yves Montand		21 rue du Vieux Château	
Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> - Maintien et restauration à l'identique. - Evolution possible de la localisation des éléments en particulier pour des raisons d'élargissement de voirie ou d'aménagement d'espace public, de carrefour, mais repositionnement au plus près de leur emplacement originel et maintien voire amélioration si possible de leur visibilité depuis les espaces accessibles au public. 		

Croix, mémoriaux, calvaires		
Localisation	Extrait de plan	Photographie
Angle des rues de la liberté et Henri Réaux		
Chemin de Mayençon		
Angle des rues de la République et F. Chopin		
Angle des rues Jacquard et J. Jaurès		





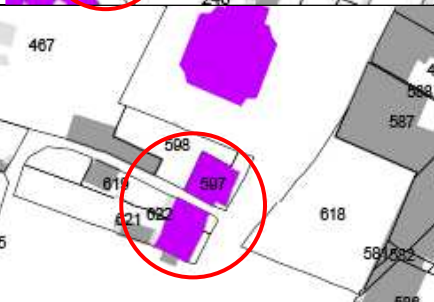

<p>Angle des rues Carnot et Revolère (place du Vercors)</p>		
<p>2 rue de la République (mémorial Antoine Roibet et calvaire de l'église du bourg))</p>		 
<p>Chemin des Fusillés (mémorial des fusillés)</p>		

Angle des rues des Tuileries et Combes			
Cimetière de Genas (croix et calvaire)		Cimetière d'Azieu (croix, croix du portail, monument aux morts)	
55 rue de la République (parc de la Colandière) (monument aux morts)			
Prescriptions	<ul style="list-style-type: none">- Maintien et restauration à l'identique.- Evolution possible de la localisation des éléments en particulier pour des raisons d'élargissement de voirie ou d'aménagement d'espace public, de carrefour, mais repositionnement au plus près de leur emplacement originel et maintien voire amélioration si possible de leur visibilité depuis les espaces accessibles au public.		

Bâtiments, ensemble bâtis, séquences architecturales/urbaines :

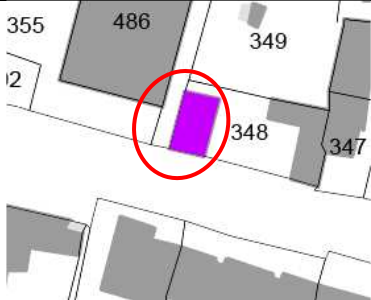

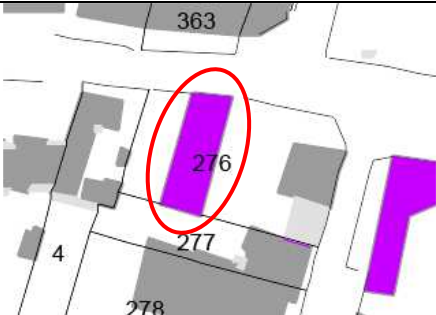

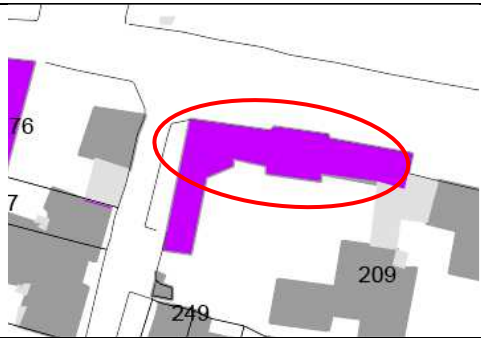

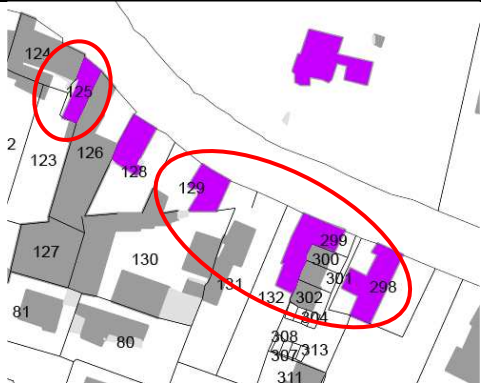



Note : les prescriptions associées sont numérotées dans le tableau suivant et précisées ci-après :

- 1** Protection forte :
- démolition interdite
 - conservation et/ou restauration des caractéristiques architecturales originelles
- 2a** Protection souple – bâtiment isolé :
- réhabilitation à privilégier
 - mutation possible sous réserve du respect de l'identité du bâti et des préservations suivantes
 - préservation de l'architecture, des volumes et modénatures, respect du mode d'implantation par rapport à la voie et le cas échéant du principe de porche ou des arches
- 2b** Protection souple – séquence architecturale/urbaine :
- réhabilitation à privilégier
 - mutation possible sous réserve du respect de l'identité du bâti et des préservations suivantes
 - préservation de l'architecture, des volumes et modénatures, respect du mode d'implantation par rapport à la voie et le cas échéant du principe de porche ou des arches
 - préservation de la séquence urbaine existante (alignement total ou alternance de pleins et de vides)



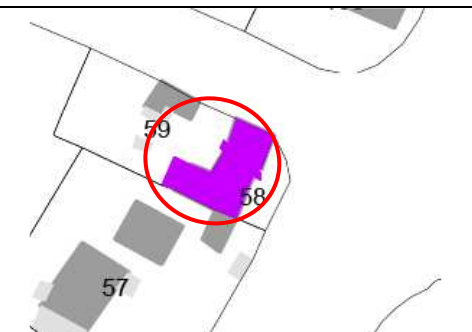
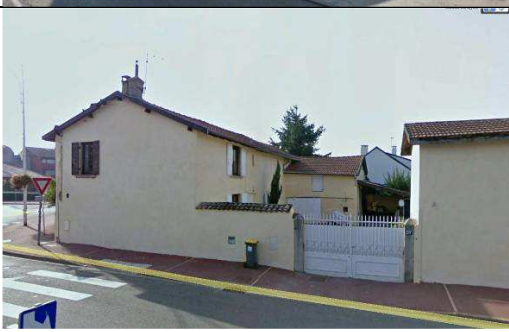


Localisation	Extrait de plan	Photographie	Prescriptions
Rue et place de la République			
Eglise			1
Maison Oignon			1
N°3, 4 et 5 place de la République			1



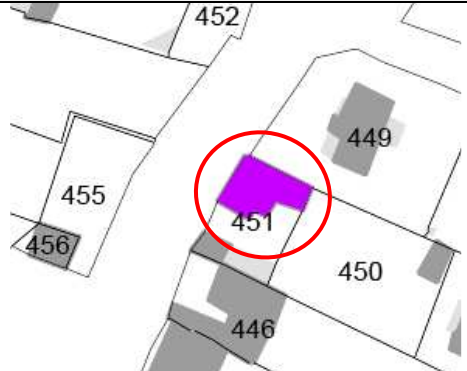

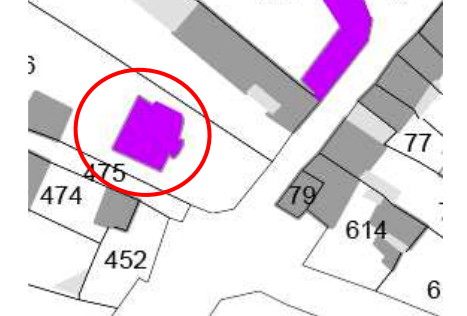

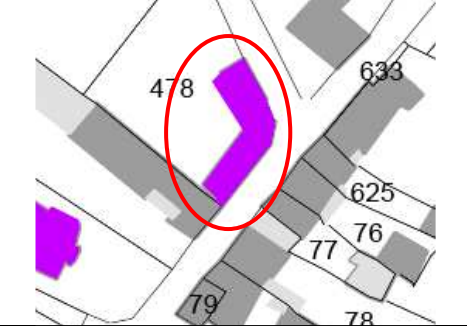

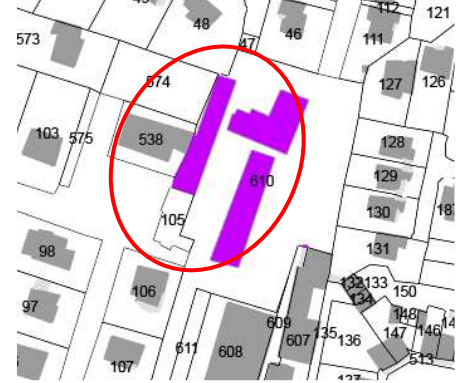

Halle de Ronshausen			1
N°8			2a
N°12			2a
N°5 à 11			2b
			

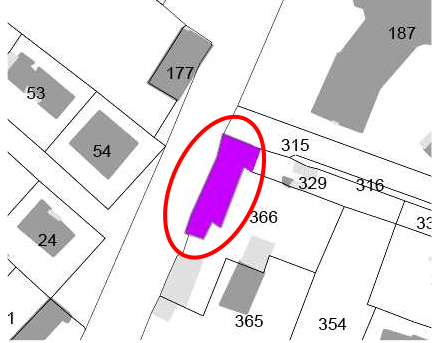





N°19 et 21			<p>2a, à l'exception des extensions commerciales existantes</p>
N°23			<p>2a</p>
N°38			<p>1</p>
N°40			<p>2a</p>

N°47			1
N°60			2a + création d'un passage pour la continuité piétonne rive Sud de la rue
N°62, Ecole Johanny Collomb			1
N°76 à 90 (hors 80)	 	 	2b





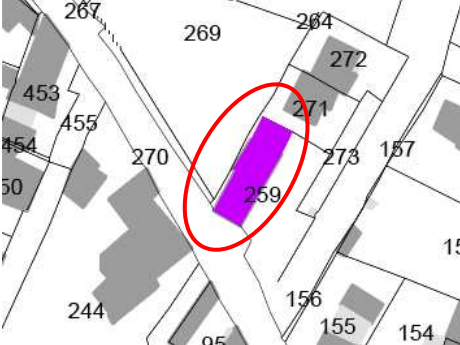

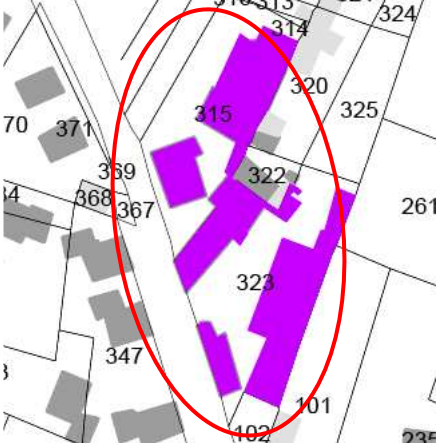



N°80			1
------	---	--	---

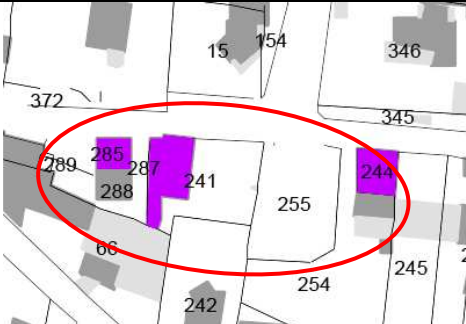



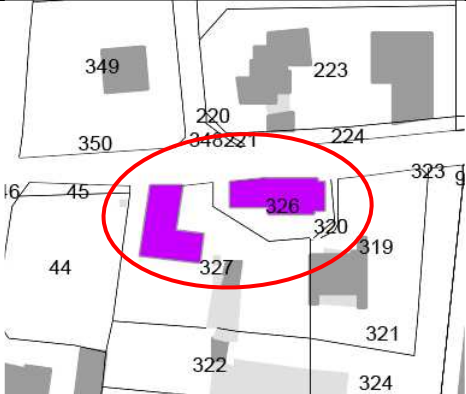


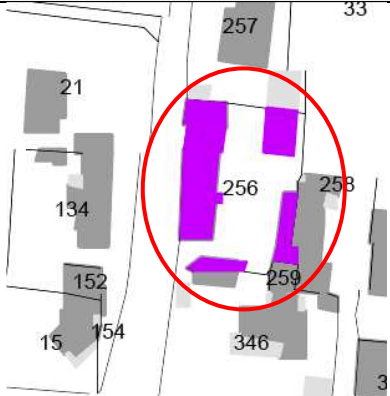

Route de Lyon			
Château Coquet (n°37) et Tour (en face)			1
N°28 bis et 30			2a
N°18, 21 et 23			2b

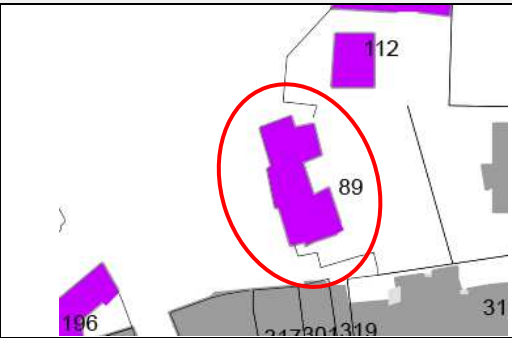

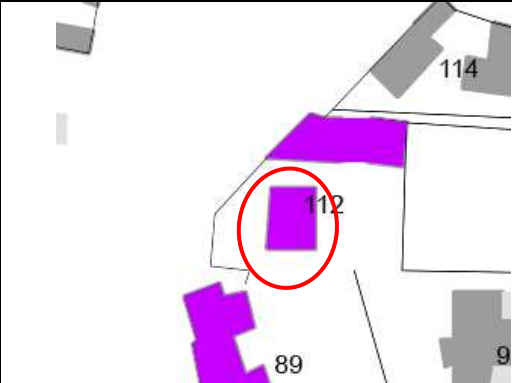

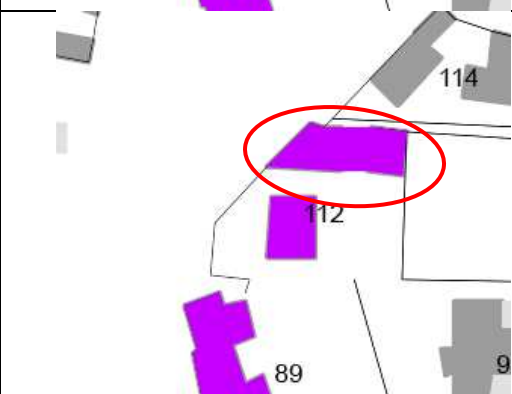
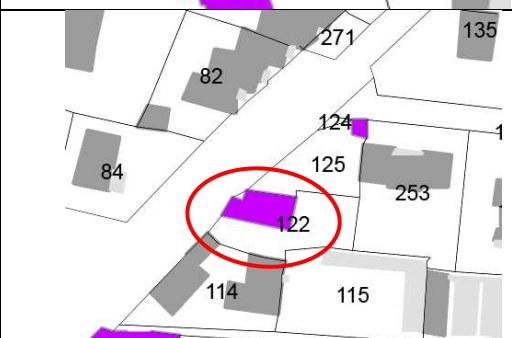

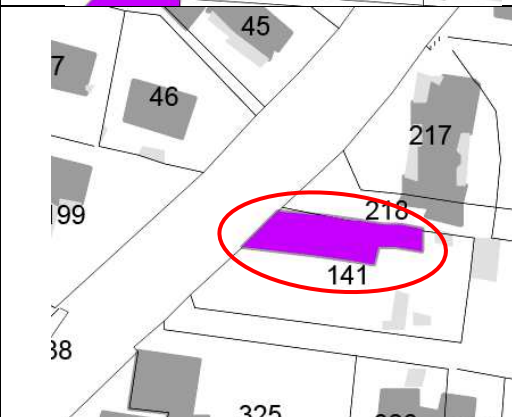
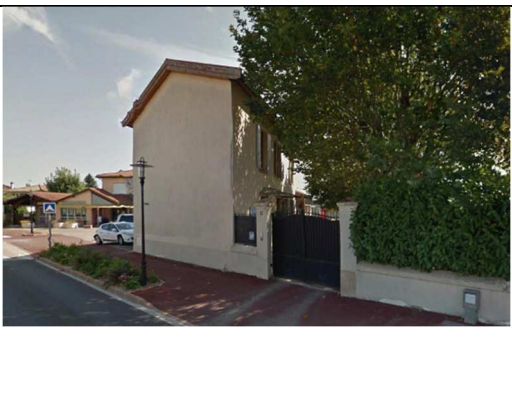
			
Rue de l'Egalité			
N°12			1
N°15			1
N°1 rue des Tuileries			2a
Avenue Charles de Gaulle			
Espace Gandil			1

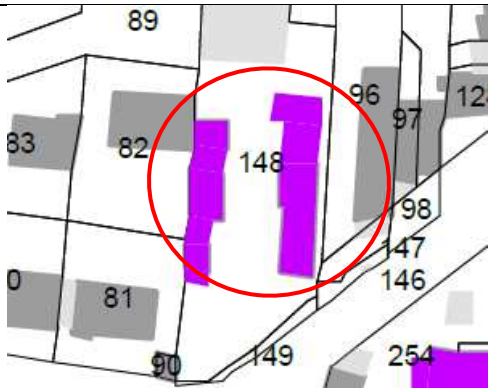

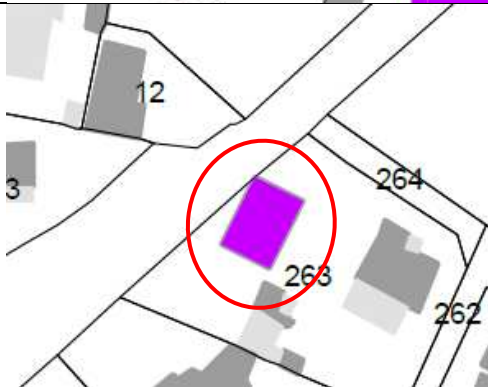

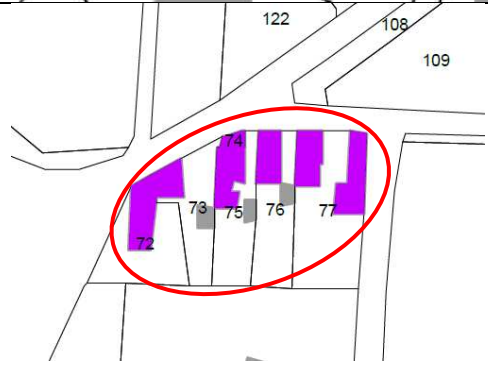

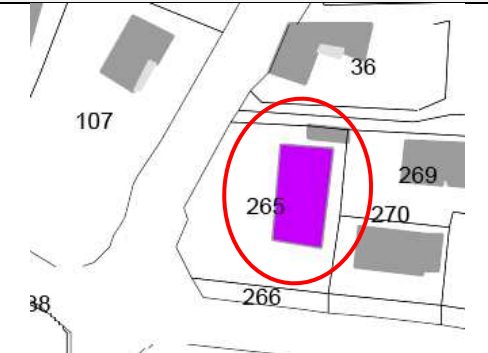

Rue Roger Salengro			
N°3 et N°5bis			2a
Rue de la Liberté			
N°2 et 2bis (école de musique)			1
N°5, 7 et 11			2b

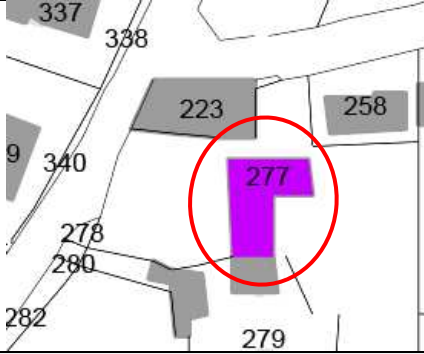









N°12			1
N°18 et 20			2a
N°23 et 25			2b

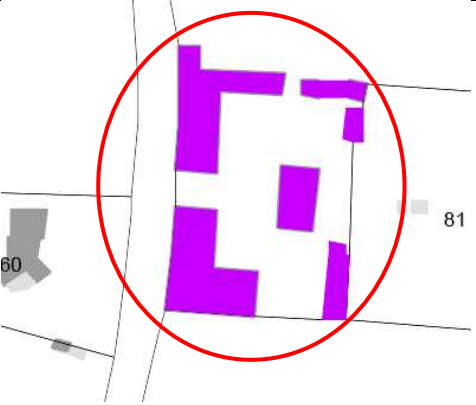

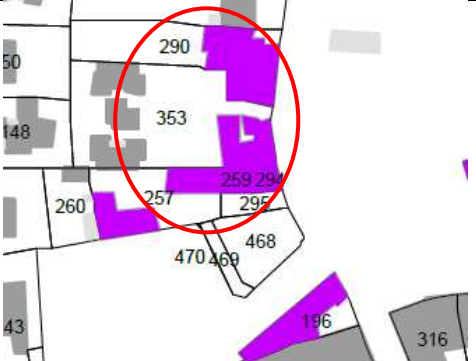

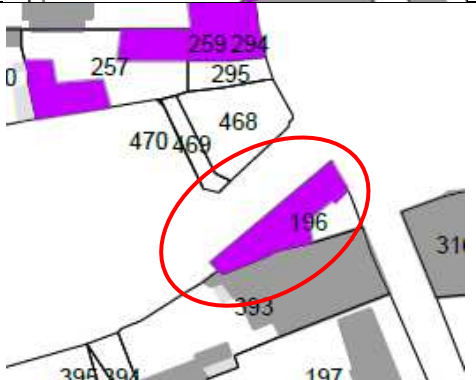

Rue Carnot			
N° 5 et 7			2b
			
N°15			2a
N°23 et 25 + ilot à l'arrière	 	 	2b

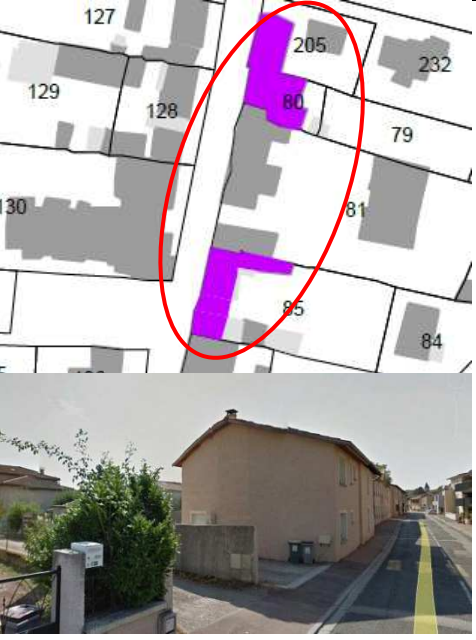

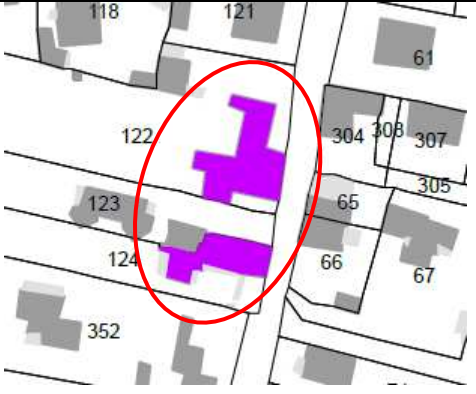

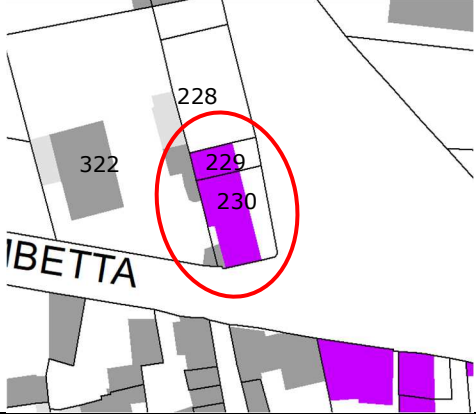

Rue Parmentier			
N°2B, 2 et 6			2b
			
N°14		 	2b
Chemin de Cadou			
N°2			2a (à l'exception des dépendances à l'arrière)

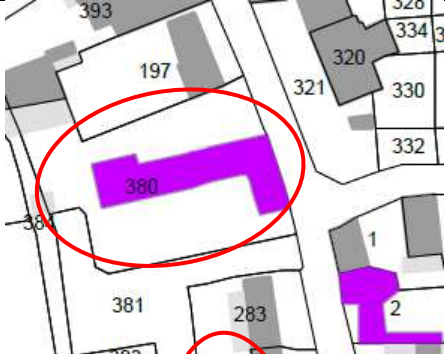

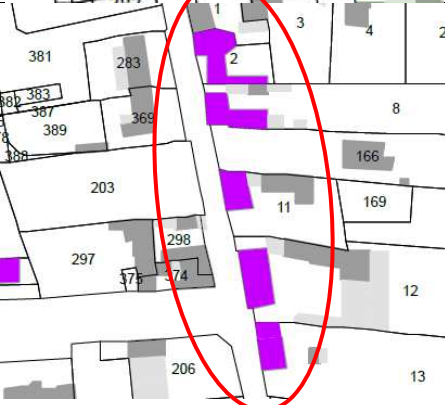

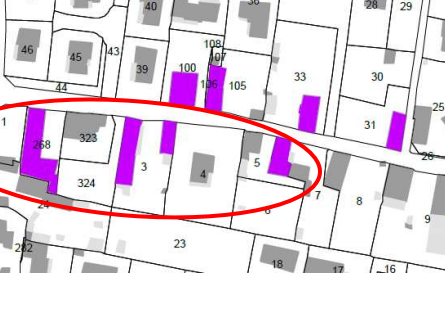



Rue Lamartine			
Ancienne école d'Azieu			1
N°2			1
N°2			2a
N°6			2a
N°14			2a

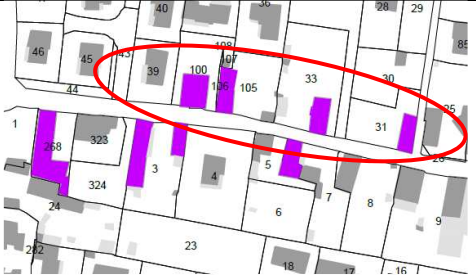






N°15			2a
N°24			2a
N°26 à 34			2b
Rue Roybet			
N°18			1

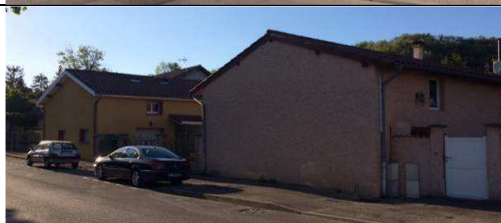
N°12			1
Rue Jean-Jaurès Nord			
Ferme			2a
N°41			2a
N°49-47 et N°57			2b
			

N°71 - La Grande Seiglière			<p>1 (pour la maison en partie centrale)</p> <p>2a (pour les dépendances)</p>
Rue Jean-Jaurès Centre			
Ilot du « Petit Genassien »			2b
Pendant de l'îlot du « Petit Genassien »			2a

N°23, 27 et 29			2b
N°50 et 54			2b
Rue Jean-Jaurès Sud			
N°4			2a

N°16			2a
N°5, N°7, N°9, N°11 et N°13			2b
Rue de l'Industrie			
N°2, 6, 8 et 10			2b
			

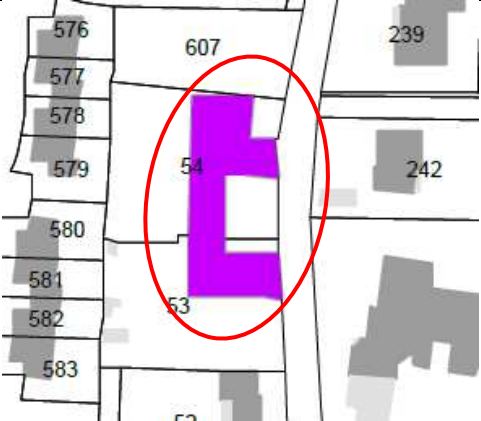



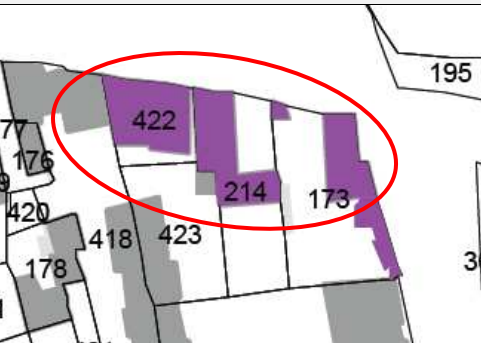
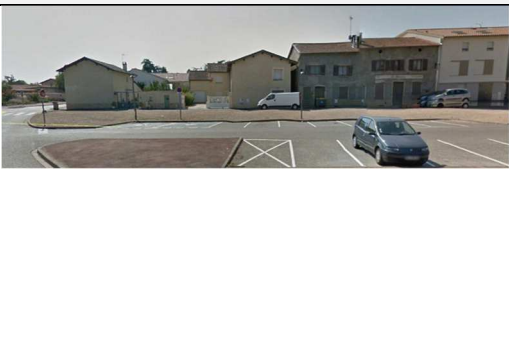
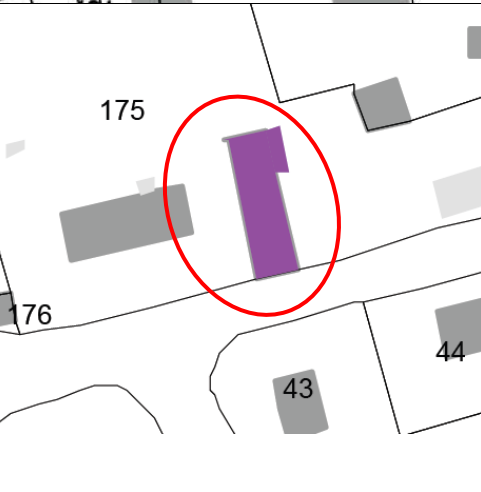
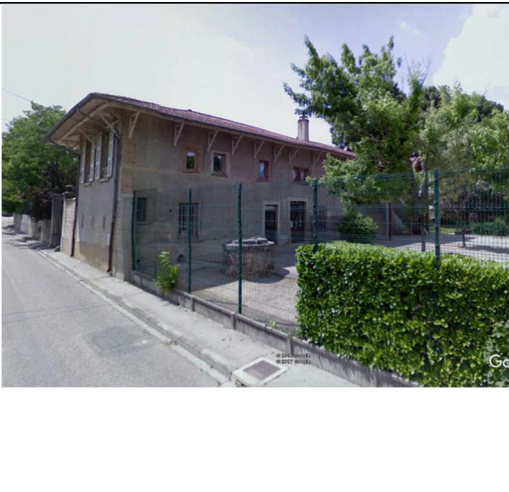
<p>N°5, 7, 9 et 11</p>			<p>2a</p>
			
			
<p>N°19, 21 et 23</p>			<p>2a</p>

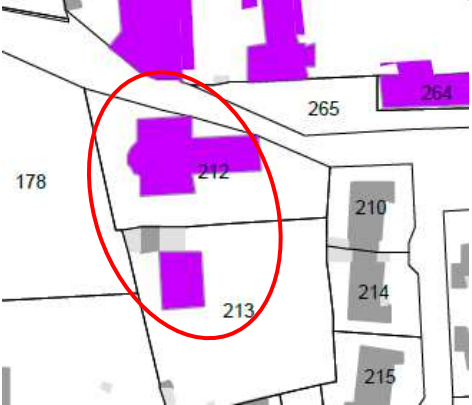
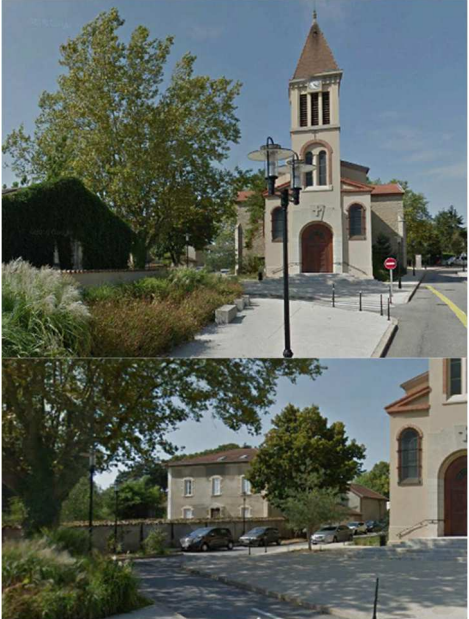
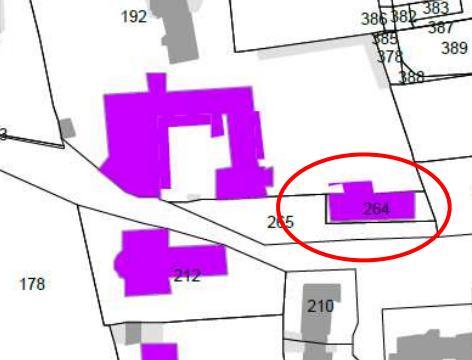

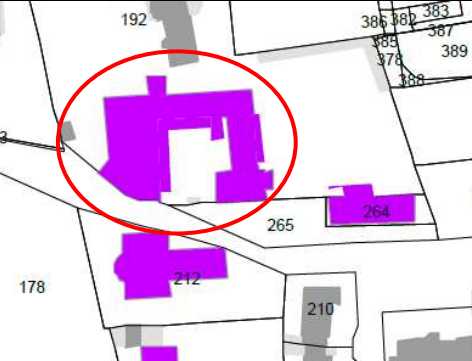

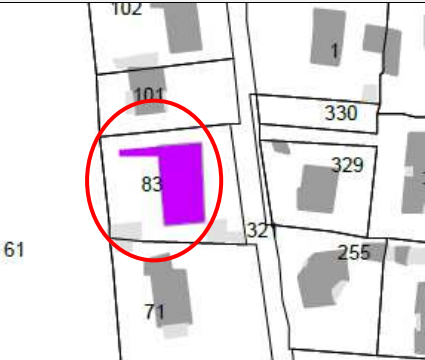

Rue Hilaire de ChardonnetN°1, 3, 5,
7 et 9**2b****Rue des Etangs**N° 5-7
(nord) et
n°6-8
(sud)**2b**




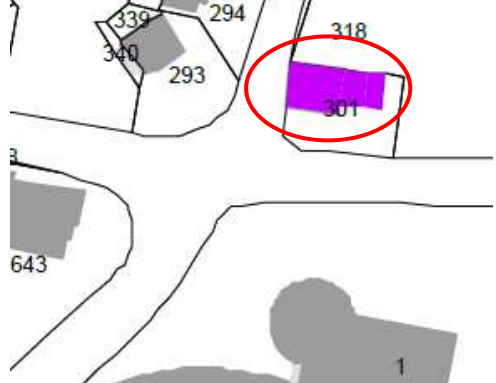

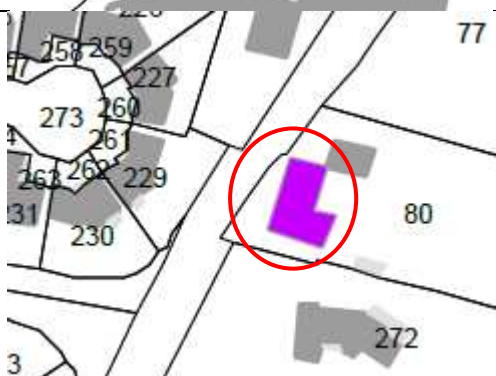



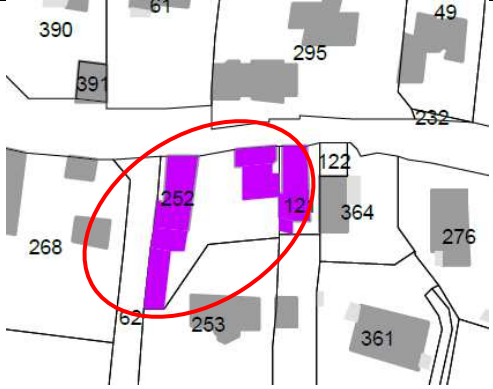

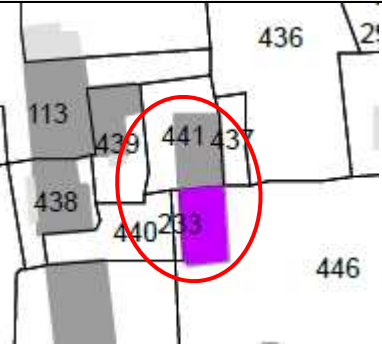



Rue Hector Berlioz



N°5 N°7	et 		2b
Rue du vieux château			
N°4			2a
Rue Gambetta			
Ilot Boutasse			2b
IME			1

Rue du Pensionnat				
Eglise et presbytère			1	
Salle saint André			1	
Ecole Jeanne d'Arc			2a	
Rue Bellevue				
N°11			2a	

Rue de Rupetit			
La Colandière			1
N°3			1
N°4			2a
N°12			1

N°26 et N°28			2b
Rue de la Fraternité			
N°11			1
N°28 à 40 côté pair (sud) et N°25 à 41 côté impair (côté nord)			2b

<p>Angle Pasteur : N°14 rue de la Fraternité</p>	 	 	<p>2a</p>
--	---	---	------------------

Article 13. Risques mouvements de terrain

Le territoire communal est concerné par le risque « mouvement de terrain ».

Il convient de se référer à l'étude cartographiant les zones à risques de mouvements de terrains et définissant des prescriptions spéciales.

Sous-Titre II : Définitions

Affouillement - Exhaussement des sols

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Aires de stationnement

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

Aires de jeux et de sports

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

Aménagement

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexes à l'habitation

Les annexes sont des constructions ou bâtiments isolés et de dimensions réduites par rapport à la construction principale à laquelle leur fonctionnement est lié, sans usage de logement (exemples : abris de jardin, remise, bûchers, garages, pool house, etc ...). Tout volume accolé à la construction principale constitue une extension de celle-ci.

Attique

Un attique est le dernier étage d'un édifice, de moindres proportions, construit en retrait de 1,2 m minimum, et servant d'amortissement à une façade. Le retrait en attique du dernier étage doit être présent sur l'ensemble de deux façades minimum.

Association foncière urbaine (A.F.U.)

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles.

Bâti existant

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque le clos et le couvert sont assurés ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

Caravane

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

Changement de destination

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination ou sous-destination différente de celle pour laquelle il a été construit ou à laquelle il est actuellement affecté si elle est différente de la destination initiale. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle destination ou sous-destination visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Claire-voie

Ouvrage fait d'entrecroisement de lattes ou de fils laissant passer la lumière. Lors de la mise en place d'un dispositif composé de lattes, l'espacement entre celles-ci devra au moins être égal à la largeur d'une latte comprise dans la clôture. **Sont notamment interdits les brise-vues et les claustras.**

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, elle est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R421-12 du code de l'urbanisme (sauf lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière). Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme.

Coefficient de Biotope par Surface (C.B.S.)

Le CBS est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un ilot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.

Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

$$\text{CBS} = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$$

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel. Par exemple :

- un sol imperméabilisé en asphalte a un coefficient égal à 0, c'est-à-dire non favorable à la biodiversité ;
- un sol en pleine terre est associé à un coefficient égal à 1, le maximum. 10 m² de pleine terre équivalent à 10 m² de surface favorable à la biodiversité (10x1).
- les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0.5 et 0.7 respectivement. 10m² de toiture végétalisée équivalent à 7 m² de surface favorable à la biodiversité (10x0.7).

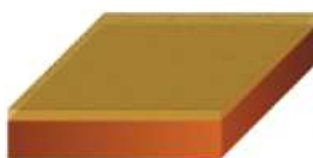
Les coefficients à considérer sont les suivants :



Surfaces
imperméables

0,0

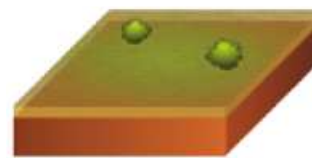
> Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier...).



Surfaces semi-
perméables

0,3

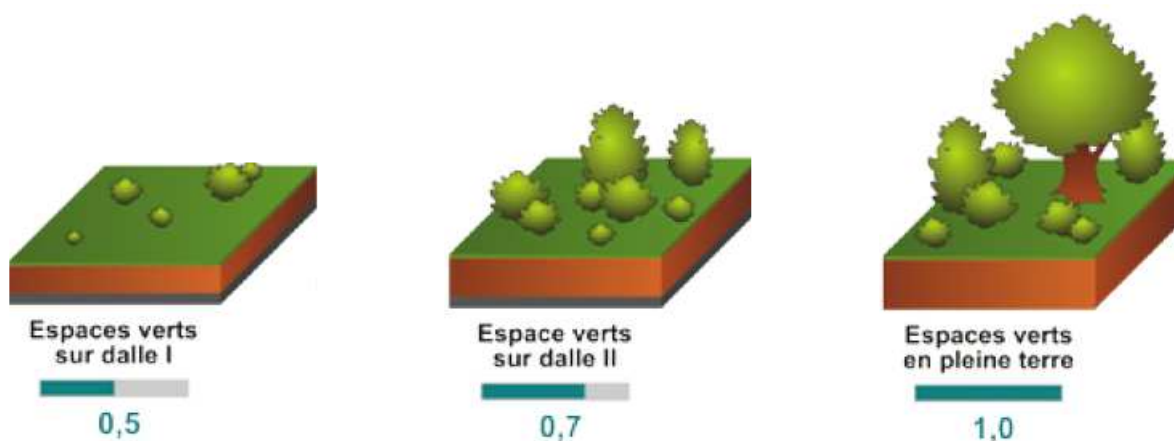
> Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (exemple : clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)



Surfaces
semi-ouvertes

0,5

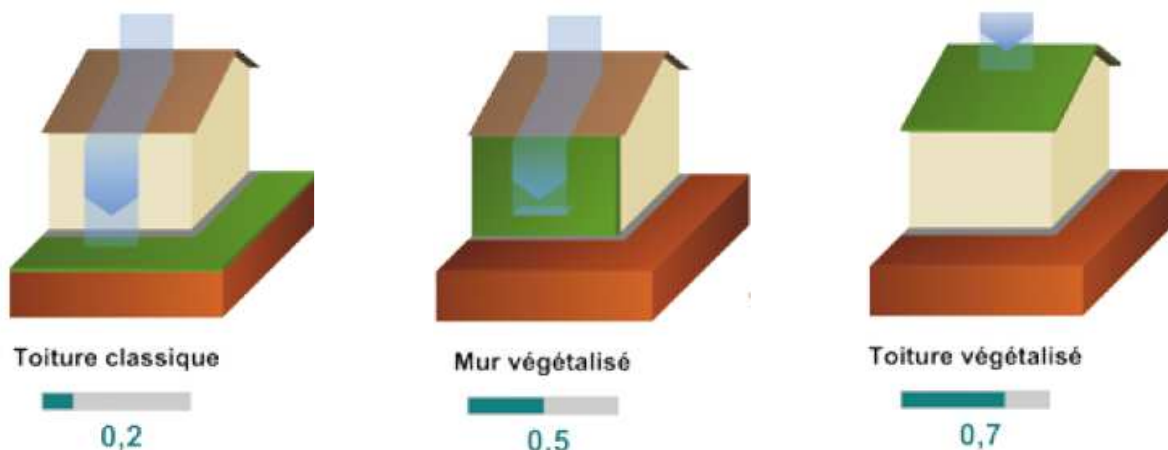
> Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (exemple : dalle de bois, pierres de treillis de pelouse...).



> Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80cm.

> Espaces verts sur dalles et/ou sans corrélation avec la terre naturelle, avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80cm.

> Espaces verts en pleine terre, en continuité avec la terre naturelle, disponibles pour le développement de la flore et de la faune. Ce coefficient peut être modulé à la baisse dans les secteurs où les caractéristiques pédologiques limitent la perméabilité du sol.



> Toiture classique avec infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées.

> Végétalisation de murs.

> Végétalisation des toitures (toitures terrasses ou toitures à pan(s) dont les caractéristiques permettent une végétalisation pérenne).

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre l'emprise au sol et la superficie du tènement **réduite des emprises des seuls emplacements réservés.**

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

Coupe et abattage d'arbres

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture.

L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré.

qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

Défrichement

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Dépôt de véhicules

Le dépôt de véhicules peut être lié à des véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage.

Destination

La destination est l'usage d'une construction parmi les catégories suivantes, qui sont elles-mêmes composées de sous-destinations :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hôtels
	Autres hébergements touristiques
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Autres équipements recevant du public
	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

L'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 **modifié par arrêté du 31 janvier 2020** définit ses sous-destinations :

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

- La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
- 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 sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « **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 sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

- La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
- La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Emplacement Réservé

Au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut, dès que le PLU est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais fixés aux articles L230-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard 2 ans à compter de la réception en Mairie de cette demande (article L230-3 du Code de l'urbanisme).

Emprise au sol

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

Sont comprises les constructions annexes, y compris les pergolas bioclimatiques.

Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,50 mètre, les sous-sols et les parties enterrées de la construction ayant une hauteur au plus égal à 0,60 mètre à compter du sol naturel.

Espaces boisés classés

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine, naturelle ou agricole.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.

Exploitation agricole

Unité économique mettant en valeur conformément à l'article L311.1 du code rural, au moins la surface minimum d'exploitation pour un exploitant travaillant à temps complet.

Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation et présentant des dimensions inférieures à la construction existante.

Façades

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures, hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure hors toiture. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Garages collectifs de caravanes

Voir dépôts de véhicules.

Habitations légères de loisirs

Constructions à usage non professionnel, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R. 111-37 du Code de l'urbanisme.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date du dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques (gainés, souches, cheminées et autres ouvrages) sont exclues du calcul de la hauteur.

Impasse

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

Installations classées pour l'environnement

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

Limite de référence des voies publiques, voies privées et emprises publiques :

Le terme « limite de référence » utilisé dans le présent règlement, désigne les limites :

- a. des voies publiques ou privées ouvertes ou non à la circulation générale ;
- b. des places ;
- c. des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places ;
- d. des parcelles occupées par des équipements publics ou directement utilisées par le public ;
- e. des marges de recul dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques ;
- f. **des espaces verts communs (aires de jeux par exemple).**

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclus les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Lotissement

Constitue un lotissement au sens de l'article L.442-1 du code de l'urbanisme la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Ombrière

Constitue une ombrière une structure destinée à fournir de l'ombre, constituée d'une surface horizontale en hauteur et de ses supports. Une ombrière photovoltaïque ou produisant de l'énergie renouvelable est une structure généralement métallique permettant de fournir de l'ombre tout en générant de l'électricité grâce à ses cellules photovoltaïques.

Opération d'aménagement

Constitue une opération d'aménagement les procédures relevant du livre 3 du code de l'urbanisme, notamment les zones d'aménagement concerté et les lotissements.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

Parcs d'attractions

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à 3 mois... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Piscine

Les piscines sont exclues du régime applicable aux constructions. Elles sont dotées d'un régime spécifique mentionné dans les articles du règlement. Elles ont un usage annexe lié à la construction principale d'habitation. Les marges de recul seront calculées par rapport aux bords du bassin. Les terrassements des abords liés à l'implantation seront autorisés dans la limite de 1,40 mètre par rapport aux bords du bassin. Elles n'entrent pas dans le champ d'application du calcul de l'emprise au sol.

Plan de composition

Le plan de composition précise, notamment, l'implantation des constructions, l'emprise au sol, les zones non-aedificandi, les accès, les aires de stationnement, l'implantation des clôtures et la nature des aménagements paysager.

Salle de restauration

La surface de la salle de restauration ne comprend que les surfaces accessibles au public (hors bar, salle de préparation, locaux techniques, etc).

Surface de plancher

Selon les termes de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° 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 ;
- 7° 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 ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Tènement

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

Toiture terrasse

Toiture sensiblement plate constituant une terrasse. On appelle toiture-terrasse, le toit-terrasse dont la pente est inférieure à 15% (au-dessus, c'est une toiture inclinée). La toiture-terrasse est protégée par une étanchéité composée essentiellement d'un isolant et d'un complexe d'étanchéité simple ou multicouche. L'élément porteur est couronné en sa périphérie par un muret ou acrotère.

Tuiles panachées

Le panachage des tuiles consiste à poser sur un toit des tuiles de différents coloris donnant à la toiture un aspect tacheté ou moucheté étranger à la région.

Voirie

Pour les emplacements réservés, les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme ou à l'emprise.

La voie comprend la chaussée, les éventuels cheminements tous modes (trottoirs, bande cycles, etc), places de stationnement, espaces verts, accotements et plantations, les espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales, etc. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que les surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaire à la réalisation des projets en cause.

ZAC

Ces zones d'aménagement concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service,
- d'installation et d'équipements collectifs publics ou privés.

Zone non aedificandi

Il s'agit d'une zone au sein de laquelle toute construction est interdite. Elle concerne également les piscines.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Uc et Ue

CARACTERISTIQUES DES ZONES

La zone **Uc**, construite ou immédiatement constructible, dans laquelle la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles, correspond aux enveloppes urbaines denses ou à densifier des bourgs de Genas, d'Azieu et du secteur de Vurey.

La vocation principale de cette zone est l'habitat, mais elle présente également une mixité des fonctions urbaines à maintenir.

La zone Uc comprend :

- un secteur **Ucg** correspondant à la structure traditionnelle du bourg de Genas.
- un secteur **Uca** correspondant à la structure traditionnelle du bourg d'Azieu ainsi qu'à la centralité de Vurey à densifier, avec des règles de hauteur différentes.

La zone **Ue**, construite ou immédiatement constructible, dans laquelle la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles, correspond aux extensions urbaines en ordre discontinu et se compose de quartiers aérés et arborés où se succèdent notamment pavillons, jardins.

La vocation principale est l'habitat individuel de faible densité, mais les équipements collectifs et les activités complémentaires compatibles avec le caractère de la zone sont également admises, pour maintenir une mixité des fonctions urbaines.

Les zones Uc et Ue sont concernées par plusieurs périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui prévoient des prescriptions s'appliquant de façon complémentaire au présent règlement et dans un rapport de compatibilité.

La zone Ue est concernée par la présence d'une canalisation de transport de gaz qui fait l'objet de servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage et d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.

SECTION 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En zone **Uc** et **Ue** :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation forestière, aux entrepôts et au commerce de gros, au centre de congrès et d'exposition.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les dépôts de matériaux de toute nature.
- les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, non mentionnés à l'article 1.1.2.

En zone **Uc** :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.

1.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

En zone **Uc** et **Ue** :

- Les mouvements de terrain (Affouillement - Exhaussement des sols) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. L'amplitude de mouvements de terrain ne doit pas excéder :
 - 1) 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15 % ;
 - 2) 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15 % et 30 %;
 - 3) 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure ou égale à 30 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux sous-sols destinés au stationnement.

Dans aucun cas, la pente du talus ne doit dépasser la plus forte des deux valeurs suivantes : 20 % ou 1,5 fois la valeur de la pente naturelle du terrain.

Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration
- Les annexes dans la limite de 40m² d'emprise au sol (hors piscine) lorsqu'elles constituent sur le tènement concerné un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, à condition d'être directement en lien avec un service public ou aménagées pour l'usage direct du public, ou à condition de permettre à une construction autorisée dans la zone de satisfaire aux exigences en matière de stationnement.

En zone **Uc** :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail dans la limite de 400m² de surface de plancher.

En zone **Ue** :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail dans la limite de 200m² de surface de plancher.
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et n'occasionnent pas de nuisances pour le voisinage.
- Les constructions à destination de bureaux ou d'activité de services sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et n'occasionnent pas de nuisances pour le voisinage.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et n'occasionnent pas de nuisances pour le voisinage.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole sous réserve d'être liées à des sièges d'exploitation existants et dans la limite de 200 m² d'emprise au sol
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes dans les limites définies précédemment pour chaque destination et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.

Article 1.2. Mixité sociale et fonctionnelle

1.2.1. Mixité fonctionnelle

Sur les linéaires commerciaux stricts identifiés au plan de zonage au titre des articles L151-16 et R151-37-4° et en rez-de-chaussée, les destinations autres que le commerce et la restauration, ainsi que le changement de destination des commerces et locaux de restauration (vers d'autres activités ou l'habitat) sont interdits.

Sur les linéaires commerciaux et d'activités de services identifiés au plan de zonage au titre des articles L151-16 et R151-37-4° et en rez-de-chaussée, les destinations autres que le commerce et les activités de services, ainsi que le changement de destination des commerces et des activités de services (vers d'autres activités ou l'habitat) sont interdits.

Ces interdictions visent la destination principale des locaux, elle n'empêche pas l'aménagement des parties communes, des locaux techniques et des halls d'accès aux logements.

1.2.2. Mixité sociale

Toute opération de 4 logements et plus **créés** devra prévoir 30% minimum de logements locatifs sociaux.

Lorsque l'opération compte 1 ou 2 logements sociaux exigés, ces derniers seront de type PLUS et à partir de 3 logements sociaux exigés, le ratio suivant sera appliqué parmi les logements exigés : 30% minimum en PLAI, 20% max en PLS et le restant en PLUS.

Sur les secteurs identifiés au plan de zonage au titre des articles L151-41-4° et R151-38-3°, les programmes de logements devront respecter le pourcentage de logement locatif social indiqué **ou dispositif équivalent type BRS (accession sociale) ou autre à intervenir entrant dans le parc des logements financés par des prêts aidés de l'Etat.**

SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Hauteur des constructions

- En zone **Ucg**, la hauteur maximale est fixée à :
 - 15m dans le cas de toiture à 2 pans et à 12 m dans le cas de toiture terrasse,
 - 3 étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3), ou 2 étages + attique au-dessus du rez-de-chaussée (R+2+a).
- En zone **Ucg**, la hauteur des constructions, extensions ou surélévation ne devra pas obstruer les percées visuelles figurant au plan de zonage.
- En zone **Uca**, la hauteur maximale est fixée à :
 - 12 m dans le cas de toiture à 2 pans et à 10 m dans le cas de toiture terrasse,
 - 2 étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2), ou 1 étage + attique au-dessus du rez-de-chaussée (R+1+a).
- En zone **Ue**, la hauteur maximale est fixée à :
 - 9 m dans le cas de toiture à 2 pans et à 6,5 m dans le cas de toiture terrasse,
 - 1 étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1).
- Au-delà des étages autorisés définis précédemment, l'aménagement des combles est autorisé, sous réserve que le plancher des combles ne soit pas situé en dessous du point le plus haut des murs de façades.

- *Règles alternatives :*
 - *Ces règles peuvent ne pas être exigées :*
 - *pour les dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,*
 - *pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.*
 - *En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.*
 - *Afin de mieux s'harmoniser avec un bâti voisin, il pourra être demandé d'avoir une hauteur identique à celui-ci bien qu'elle soit moindre ou plus élevée que la hauteur fixée plus haut. Le contexte général du nouveau bâtiment, la qualité de la construction existante voisine et l'impact du nouveau bâtiment sur la rue sera pris en compte pour cette règle. Elle sera notamment mise en œuvre dans les cas où la construction dénaturerait la volumétrie générale de la rue, ou si la nouvelle construction crée un pignon nu trop important, ou écrase trop les constructions existantes voisines par sa volumétrie sauf en cas de forte déclivité du terrain.*

2.1.2. Emprise au sol

- En zone **Uc** :
 - Dans une profondeur de 15 m par rapport à la limite actuelle ou future par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.
 - Au-delà des 15 m, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 35 % pour toutes les constructions.
- En zone **Ue** :
 - Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 35 % pour toutes les constructions, dont les annexes à l'habitation dans la limite de 40 m² d'emprise au sol lorsqu'elles constituent sur le tènement concerné un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée.
- Les piscines ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol.
- *Règles alternatives : ces règles peuvent ne pas être exigées pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.*

2.1.3. Implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques

- Le retrait s'applique en tout point de la construction à partir du point le plus proche de la « limite de référence » de la voie publique ou privée, ou de l'emprise publique.
- En zone **Uc** :
 - Le long des voies et dans une profondeur de 15 m par rapport à la limite actuelle ou future par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques, les façades des constructions doivent s'implanter dans une bande de 0 à 4 m.
 - Au-delà d'une profondeur de 15 m comptée à partir de la limite actuelle ou future par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques, les constructions seront autorisées après achèvement ou simultanément à la réalisation de celles implantées dans la profondeur des 15 m.
 - Pour les constructions qui s'implanteront en recul :
 - la continuité de l'alignement devra obligatoirement être assurée par des éléments architecturaux tels que porche, mur, etc... afin de clairement délimiter l'espace-rue,
 - l'espace en retrait devra faire l'objet d'un traitement particulier tels que jardin, cours fermées, etc...
 - L'implantation des constructions et extensions ne devront pas obstruer les percées visuelles figurant au plan de zonage.

- En zone **Ue** :
 - les constructions devront s'implanter à la limite actuelle ou future par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques, ou respecter un retrait minimum de 5m.
- Les piscines **et les annexes** devront respecter un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite actuelle ou future par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques.
- *Règles alternatives :*
 - *Ces règles peuvent ne pas être exigées :*
 - pour les aménagements, **extensions** et reconstructions de bâtiments existants,
 - pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.
 - *Dans un souci de continuité et/ou d'homogénéité avec le bâti voisin, il pourra être imposé d'avoir un retrait spécifique.*
 - *L'implantation d'abri de jardin devra être privilégiée en fond de parcelle.*
 - *Le long des voies historiques, identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, et dans une profondeur de 15 m par rapport à la limite actuelle ou future par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques, les constructions principales devront respecter le mode d'implantation traditionnelle et s'implanter avec la façade pignon à cette limite (sans balcon surplombant l'espace public et un débord de toit de 50cm maximum) et un axe de faîtage principal globalement perpendiculaire à la limite.*

2.1.4. Implantation par rapport aux limites séparatives

- Le retrait s'applique en tout point de la construction à partir du point le plus proche de la limite séparative.
Le retrait est calculé indépendamment pour chaque façade du bâtiment à partir de la limite séparative la plus proche, au droit de chacune des façades.
- En zone **Uc** :
 - La construction en limite séparative est autorisée sous réserve que la limite ne soit pas identique avec la limite d'une zone agricole ou naturelle. Dans ce cas, un recul minimum de 4 m est exigé par rapport à la limite séparative.
 - L'implantation des constructions et extensions ne devront pas obstruer les percées visuelles figurant au plan de zonage.
- En zone **Ue** :
 - La construction en limite séparative est autorisée :
 - Si la hauteur de la construction en limite est inférieure ou égale à 3,5m.
 - Et pour les constructions dont la hauteur en limite est supérieure à 3,5m :
 - dans le cas de constructions mitoyennes simultanées
 - ou si la construction nouvelle vient s'implanter en mitoyenneté d'une construction déjà existante, sous réserve de respecter la hauteur de la construction existante
 - En cas d'implantation en retrait, les constructions doivent être implantées en respectant en tout point de la construction une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 2m. Les règles de recul s'appliquent pour le volume bâti du projet uniquement.
 - Dans le cas d'une limite avec une zone agricole ou naturelle, un recul minimum de 4 m est exigé par rapport à la limite séparative, **y compris piscine**.
- Les piscines devront s'implanter à 3 m minimum des limites séparatives.
- *Règles alternatives :*
 - *Ces règles peuvent ne pas être exigées :*
 - pour les aménagements, **extensions** et reconstructions de bâtiments existants,
 - pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

- Dans un souci de continuité et/ou d'homogénéité avec le bâti voisin, il pourra être imposé d'avoir un retrait spécifique.

2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 2 m sauf dans le cas de constructions annexes à l'habitation et/ou d'une piscine.

Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

- Règles générales :
 - Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques dominantes de la zone.
 - Par le traitement de leur aspect, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :
 - les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
 - les spécificités architecturales des constructions avoisinantes.
- Le long des voies historiques, identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, et dans une profondeur de 15 m par rapport à la limite actuelle ou future par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques, les constructions principales devront être cohérentes avec les caractéristiques architecturales traditionnelles (notamment : volume simple, toiture à deux pans...).
- Façades :
 - Doivent être recouverts d'un enduit gratté ou lissé tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés.
 - Les façades seront conformes aux caractéristiques architecturales d'origine des constructions en cas de rénovation.
 - Les volets pourront être à battants ou roulants avec un caisson intégré à la construction pour les constructions neuves.
 - Les façades des constructions devront respecter le nuancier des couleurs autorisées annexé au présent règlement. Des teintes non autorisées par le nuancier peuvent être utilisées de manière très ponctuelle pour signaler des éléments architecturaux ou techniques en saillie : modénatures, chaînages d'angle, soubassements, poutres, poteaux, cheminées, antennes, gouttières, chéneaux, rambardes, ferronneries, pare soleils.
- Toitures :
 - Les toitures doivent comporter au moins deux pans, ou prendre la forme de toitures terrasses végétalisées.
 - Cette règle peut ne pas être exigée pour les annexes et les extensions.
 - Le pourcentage de pente des toitures (hors toitures terrasses) doit être compris entre 30 et 40%.
 - Les toitures terrasses doivent être accessibles pour leur entretien et non au sens de l'accessibilité des établissements recevant du public.
 - Le panachage des tuiles est interdit. Les tuiles nuancées sont autorisées. Elles seront obligatoirement réalisées avec des matériaux teintés dans leur masse et de couleur rencontrés localement traditionnellement ; ainsi toutes tuiles noires ou grises sont interdites, y compris les ardoises, sauf restauration à l'identique.
 - Les panneaux solaires ne pourront occuper plus de 33% de la surface d'un pan de la toiture sont autorisés. Toutefois, lorsque la surface de couverture d'un pan de la toiture dépasse 60 %, des tuiles solaires ou photovoltaïques rouges ou autres éléments assurant une qualité d'insertion en toiture pourront être exigés notamment dans le cas de co-visibilité depuis l'espace public.

- Les ouvertures en toiture de type « chien assis », ainsi que les « tropéziennes » sont interdites.
- Traitements des annexes et éléments techniques :
 - Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général.
 - Tout ouvrage technique sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale au domaine bâti et aux espaces extérieurs caractéristiques de la zone.
 - Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture, sans majorer les hauteurs autorisées
- Les clôtures et portails
 - Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.
 - Doivent être recouverts d'un enduit gratté ou lissé tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés.
 - La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m.
 - En cas de doublement de la clôture par une haie, celle-ci devra être d'essences locales et diversifiées.
 - Pour les clôtures à la limite actuelle ou future par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques (limite de référence) et sur un retour de 3m en limite séparative :
 - les clôtures doivent être composées :
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur de 80 cm surmonté d'un dispositif à claire voie ou d'une grille rigide de 120 cm ;
 - soit, pour la seule zone Uc lorsque le bâtiment est implanté dans la bande de recul de 4 mètres par rapport à la limite de référence, d'un mur bahut d'une hauteur de 80 cm surmonté d'un dispositif qualitatif translucide de 120 cm ;
 - les poteaux de portail sont limités à 2 m, y compris les éventuels ornements, qui devront respecter une exigence de sobriété.
 - Pour les clôtures en limite séparative, au-delà des 3 premiers mètres depuis la limite actuelle ou future par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques (limite de référence) :
 - les clôtures doivent être composées :
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur de 80 cm surmonté d'un dispositif à claire voie ou d'une grille rigide, d'une grillage torsadé ou d'une palissade de 120 cm ;
 - soit d'un mur plein de 2 m maximum ;
 - soit d'une grille rigide, d'une grillage torsadé ou d'une palissade ;
 - soit d'une haie d'essences locales et diversifiées à l'intérieur de laquelle peut être noyé un éventuel grillage.
 - Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes éventuellement doublée d'un grillage et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée sur ladite limite de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec l'espace naturel.
- Règles alternatives :
 - Ces règles peuvent ne pas être exigées :
 - pour les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics, ainsi que pour les parcs publics ;
 - pour des clôtures déjà existantes.

2.2.2. Éléments de patrimoine bâti repérés sur le document graphique

- Le petit patrimoine et les bâtiments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme font l'objet de prescriptions visant à leur préservation définies au Titre 1 – Sous-titre 1 – Article 12.

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

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- En zone **Uc** :
 - 15% de la parcelle devra être sous forme d'espace de pleine terre et planté.
Dans les lotissements, les Z.A.C. ou ensembles d'habitations, ces espaces pourront être traités en mails plantés le long des voies de desserte.
 - Un coefficient de biotope par surface est fixé à 0,3.
- En zone **Ue** :
 - 25% de la parcelle devra être sous forme d'espace de pleine terre et planté.
Dans les lotissements, les Z.A.C. ou ensembles d'habitations, ces espaces pourront être traités en mails plantés le long des voies de desserte.
 - Un coefficient de biotope par surface est fixé à 0,3.

- Règles alternatives :

- Ces règles peuvent ne pas être exigées :
 - pour les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics, ainsi que pour les parcs publics. Toutefois, un coefficient de biotope par surface (CBS) minimal est fixé à 0,05 pour les espaces publics.

2.3.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- Espaces libres et de plantations :
 - Les espaces de pleine terre doivent être plantés à raison d'un arbre par 100m².
 - L'ensemble des plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements,...) seront d'essences locales et diversifiées.
 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations indigènes, résistantes aux conditions climatiques et pédologiques.
 - Les espèces exotiques sont à éviter.
 - Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes éventuellement doublée d'un grillage et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée sur ladite limite de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.
- Aires de jeux :
 - Dans les lotissements, les Z.A.C. ou ensembles d'habitations y compris immeuble de logements collectifs, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à destinations d'aires de jeux à raison de 20 m² pour 10 logements.

2.3.3. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique repérés sur le document graphique

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

Article 2.4. Stationnements

- Concernant le calcul du nombre minimum de places exigées, en fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,5 et à la valeur supérieure lorsque la partie décimale du résultat est supérieure à 0,5.
- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement requises est différent selon la nature des constructions réalisées.

- Les places de stationnement dans les cours seront limitées à un minimum d'emprise au sol et aménagées tout en respectant l'ambiance et le caractère des lieux.
- Les places de stationnement devront s'intégrer dans la structure urbaine d'origine de part :
 - les constructions, adaptées au domaine bâti existant : auvents, appentis, pergolas,...
 - la texture des sols : pavés, graviers, ...
- Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres à haute tige, d'espèces appropriées et indigènes, à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Ces arbres devront comporter des fosses de volume suffisant pour les racines.
La configuration du stationnement doit permettre la sortie de chaque véhicule indépendamment les uns des autres. Cette disposition ne s'applique pas à la place dite « du midi ».
- Pour les aménagements, extensions ou surélévations :
Les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher ou de la capacité, en tenant compte du nombre de places excédentaire pour la construction existante, au regard de la norme exigée.
- Pour les changements de destination :
Le nombre de places exigible prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations ou sous destinations. Cette norme n'est pas exigible pour la création de nouveaux commerces. La capacité de stationnement existante devra être a minima conservée.
- Pour les constructions nouvelles et les reconstructions :
Le nombre de places de stationnement est celui prévu par destination, aux paragraphes ci-après.
- Stationnement des vélos :
Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux vélos doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 5 logements, de bureaux et d'équipements recevant du public. Leur dimension minimale pour cet usage est de 2,5 m² par tranche de 100 m² de la surface de plancher de l'opération pour le logement **et les activités**, et 3 m² par tranche de 100 m² de la surface de plancher de l'opération pour les résidences étudiantes. **Nonobstant, les dispositions des articles R. 113-11 à R. 113-18 du code de la construction et de l'habitation relatifs aux infrastructures de stationnement des vélos demeurent applicables.**
- Stationnement des véhicules automobiles :
 - Constructions à destination d'habitation :
 - En zones **Uc** et **Ue** :
 - 1 place pour 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logements.
 - 1 place supplémentaire non affectée pour deux logements doit être ajoutée afin de pourvoir aux besoins des visiteurs ; pour toute opération impliquant la création d'au moins 5 places visiteurs, 30% minimum de celles-ci devra être réalisé en surface.
 - Parmi les stationnements exigés, 1 place dite « du midi » devra être prévue pour les constructions à usage d'habitation, soit devant, soit derrière le portail. Ces dimensions seront de 2,4m par 5m minimum. Ces places ne seront pas exigées lorsque le projet prévoit des places visiteurs en surface.
 - Constructions à destination de commerces et activités de services :
 - Artisanat et commerce de détail : 1 place pour 60m² de surface de plancher
 - Restauration : 1 place pour 10m² de surface de salle de restauration
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place pour 60 m² de surface de plancher
 - Hébergement hôtelier et touristique : 1 place visiteur / 1 chambre ou logement loué
 - Cinéma : 1 place pour 5 personnes assises

- Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :
 - Le nombre de place de stationnement doit satisfaire aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, de sa situation géographique, de sa fréquentation et de la fréquence de la desserte par les transports collectifs et les stationnements publics situés à proximité.
 - Construction à destination de bureau :
 - 1 place pour 30 m² de surface de plancher
- Le nombre de places maximales effectivement réalisées ne devra pas excéder 1,5 fois le nombre de places exigibles au titre des dispositions qui précèdent.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous.

3.1.1. Accès

- L'accès des constructions doit être assuré et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Pour la création d'accès aux routes départementales, sont rappelées les prescriptions du Département : recul du portail de 5m par rapport à l'alignement et sortie imposée des véhicules en marche avant.

3.1.2. Voirie

- Les prescriptions suivantes s'appliquent pour l'ensemble des voies publiques ou privées, dont les voies internes des opérations.
- 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, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- En outre, les 5 premiers mètres des chemins ou voies localisés sur le terrain d'assiette d'une construction et assurant la desserte automobile interne depuis l'accès doivent présenter une pente maximale de 5 %.

Toutefois, des prescriptions spéciales peuvent être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Les voies en impasse doivent être aménagées tous les 100 m et dans leur partie terminale par une aire de retournement. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer le moins de superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple. L'aire de retournement ne sera pas exigée pour les voies desservant 2 logements maximum.

- Les voies réservées à la desserte interne des lotissements, des ensembles d'habitation et des ZAC ne peuvent avoir une chaussée d'une largeur inférieure à 4,50 m, pour ~~3~~ **4** logements desservis ou plus.

La chaussée sera complétée par deux espaces latéraux d'une largeur de 1,40 m minimum dont un au moins sera un trottoir permettant d'assurer la circulation des piétons.

Toutefois, une largeur inférieure peut être admise sous réserve ~~du respect de l'article R.111-5 du Code de l'urbanisme~~ :

- dès lors que ladite voie dessert moins de 5 logements :
 - Pour 1, 2 ~~ou 3~~ **ou 3** logements desservis, la chaussée ne pourra être d'une largeur inférieure à 3,5 m et ne disposera pas forcément d'espaces latéraux,
 - Pour ~~3 ou~~ **3 ou** 4 logements desservis, la chaussée ne pourra être d'une largeur inférieure à 4,5 m et devra disposer d'un espace latéral au moins, à usage de trottoir.
- pour les voies secondaires au sein des opérations : la chaussée ne pourra être d'une largeur inférieure à 4,5 m et devra disposer d'un espace latéral au moins, à usage de trottoir ; ces exigences peuvent être réduites si la voie secondaire dessert moins de ~~3~~ **4** logements, conformément au paragraphe ci-dessus.
- pour les voies à sens unique : la chaussée ne pourra être d'une largeur inférieure à 3 m et devra disposer d'un espace latéral au moins, à usage de trottoir.

Le gabarit des voies devra être adapté au nombre de logements desservis, existants et futurs.

- Pour les lotissements et les opérations de **moins de 20** logements **hors logements collectifs**, il devra être prévu un espace adapté au stockage des ordures ménagères. La surface et l'accès seront adaptés à l'approche des véhicules de collecte. L'emplacement de cette plate-forme sera localisé en limite de la voie publique.

Cette aire de stockage ne sera pas obligatoire pour les opérations ne comportant pas de parties communes.

Les aires de stockage disposeront d'une superficie adaptée à l'opération, suffisante pour le positionnement des conteneurs et leur déplacement. Par le traitement de leur aspect, ces aires de stockage, bâties ou non, devront s'intégrer au paysage environnant. Elles seront constituées : soit d'un mur plein d'une hauteur de 2 m, soit d'un mur bahut de 0,8 m surmonté d'un dispositif à claire voie de 1,20 m, soit d'un abri d'une hauteur maximale de 3,5 m au faîtage. Dans tous les cas, le traitement devra être identique à celui de la clôture. Dans le cas d'un abri, la configuration devra permettre la ventilation naturelle.

Pour **les lotissements et** les opérations de plus de 20 logements **hors logements collectifs**, les aires de stockages devront être enterrées, selon les prescriptions émises par l'établissement en charge du ramassage des ordures.

Pour les autres opérations de plus de 20 logements, il pourra être exigé que les aires de stockages soient enterrées ou intégrées dans un bâtiment, selon les prescriptions émises par l'établissement en charge du ramassage des ordures.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Condition de desserte par les réseaux d'eau, d'énergie et d'assainissement, de réalisation d'un assainissement non collectif

- L'ensemble des réseaux doit être enterré.
- Alimentation en eau potable :
 - Toute construction à destination d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- Assainissement des eaux usées :
 - Les constructions devront respecter les prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.
 - Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
 - L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- Assainissement des eaux pluviales :
 - Les projets doivent respecter les dispositions du zonage eaux pluviales du Schéma Directeur d'Assainissement.
 - Le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.
 - Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.
- Electricité :
 - Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

3.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

- Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, l'aménageur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés à la gestion des eaux pluviales. Il appartiendra au pétitionnaire de justifier dans son dossier de demande d'autorisation de construire ou d'aménager du respect de cette exigence.
- Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.
- La récupération et l'infiltration à la parcelle est à prioriser. Le débit de rejet est limité à 5l/s/ha, avec un dispositif de stockage adapté.
- L'imperméabilisation des surfaces est à limiter, et la végétalisation des espaces non bâtis est à rechercher.

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambre...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Le raccordement au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ueq

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

*La zone **Ueq**, construite ou immédiatement constructible, dans laquelle la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles, a vocation à accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics.*

SECTION 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Toutes les constructions, installations et occupations du sol non mentionnées à l'article 1.1.2.

1.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Les affouillements ou exhaussements de sol s'ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- Les constructions et installations à condition d'être à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Implantation par rapport aux limites séparatives

- Le retrait s'applique en tout point de la construction à partir du point le plus proche de la limite séparative.
Le retrait est calculé indépendamment pour chaque façade du bâtiment à partir de la limite séparative la plus proche, au droit de chacune des façades.
- La construction en limite séparative est autorisée si la hauteur de la construction en limite est inférieure ou égale à 3,5m.
- En cas d'implantation en retrait, les constructions doivent être implantées en respectant en tout point de la construction une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 2m. Cette règle de recul s'applique pour le volume bâti du projet uniquement.
- Dans le cas d'une limite avec une zone agricole ou naturelle, un recul minimum de 4 m est exigé par rapport à la limite séparative.

2.1.2. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 5 m.

Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

- Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques dominantes de la zone.
- Par le traitement de leur aspect, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :
 - les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
 - les spécificités architecturales des constructions avoisinantes.

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

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- 15% de la parcelle devra être sous forme d'espace de pleine terre et planté.

2.3.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- Espaces libres et de plantations :
 - Les espaces de pleine terre doivent être plantés.
 - L'ensemble des plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements,...) seront d'essences locales et diversifiées.
 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations indigènes, résistantes aux conditions climatiques et pédologiques.
 - Les espèces exotiques sont à éviter.
 - Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes éventuellement doublée d'un grillage et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée sur ladite limite de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

2.3.3. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique repérés sur le document graphique

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

Article 2.4. Stationnements

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions.
- La configuration du stationnement doit permettre la sortie de chaque véhicule indépendamment les uns des autres.
- Nonobstant, les dispositions des articles R. 113-11 à R. 113-18 du code de la construction et de l'habitation relatifs aux infrastructures de stationnement des vélos demeurent applicables.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous.

3.1.1. Accès

- L'accès des constructions doit être assuré et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

3.1.2. Voirie

- Sauf précision contraire ponctuelle, les prescriptions suivantes s'appliquent pour l'ensemble des voies publiques ou privées, dont les voies internes des opérations.
- 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, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une aire de retournement. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer le moins de superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Condition de desserte par les réseaux d'eau, d'énergie et d'assainissement, de réalisation d'un assainissement non collectif

- L'ensemble des réseaux doit être enterré.
- Alimentation en eau potable :
 - Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Assainissement des eaux usées :
 - Les constructions devront respecter les prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.
 - Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
 - L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- Assainissement des eaux pluviales :
 - Les projets doivent respecter les dispositions du zonage eaux pluviales du Schéma Directeur d'Assainissement.

- Le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.
- Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.
- Electricité :
 - Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

3.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

- Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, l'aménageur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés à la gestion des eaux pluviales. Il appartiendra au pétitionnaire de justifier dans son dossier de demande d'autorisation de construire ou d'aménager du respect de cette exigence.
- Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.
- La récupération et l'infiltration à la parcelle est à prioriser.
- L'imperméabilisation des surfaces est à limiter, et la végétalisation des espaces non bâtis est à rechercher.

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambre...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Le raccordement au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone **Ui**, construite ou immédiatement constructible, dans laquelle la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles est à vocation industrielle, artisanale et commerciale.

Cette zone, lieu d'activités principal de la Commune de Genas, doit se développer en accordant une plus grande importance à la qualité urbanistique, architecturale et environnementale, ceci dans le but d'améliorer le cadre de travail et de valoriser l'image de marque du parc d'activités.

Elle comprend :

- un secteur **Uia**, où la hauteur maximale des constructions est réduite par respect des quartiers d'habitation voisins,
- un secteur **Uib**, correspondant à un secteur de la ZAC des Grandes Terres nord, appelée "Genas Parc Affaires".
- un secteur **Uic**, correspondant à l'entrée du secteur de la ZAC des Grandes Terres nord, appelée "Genas Parc Affaires".
- un secteur **Uir**, correspondant à un tènement d'activités, dont les perspectives d'évolution sont limitées, afin de ne pas créer une gêne pour les quartiers riverains existants ou futurs.

La zone Ui est concernée par la présence d'une canalisation de transport de gaz qui fait l'objet de servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage et d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.

SECTION 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dispositions communes :

- L'habitation,
- Les exploitations agricoles et forestières,
- Le commerce de gros,
- Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrain pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, non mentionnés à l'article 1.1.2.

En zones **Uia**, **Uib** et **Uic** :

- Les installations classées pour l'environnement qui génèrent des servitudes d'utilité publique.

En zones **Ui, Uia, Uib** :

- Les cinémas

En zone **Uic** :

- L'artisanat et le commerce de détail,
- Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires (industrie, entrepôts, bureau, centre de congrès et d'exposition).

En zone **Uir** :

- Toutes les constructions, installations et occupations du sol non mentionnées à l'article 1.1.2.

1.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Dispositions communes :

- Les mouvements de terrain (Affouillement - Exhaussement des sols) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. L'amplitude de mouvements de terrain ne doit pas excéder :

- 1) 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15 % ;
- 2) 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15 % et 30 % ;
- 3) 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure ou égale à 30 %.

Dans aucun cas, la pente du talus ne doit dépasser la plus forte des deux valeurs suivantes : 20 % ou 1,5 fois la valeur de la pente naturelle du terrain.

Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

- Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, sous réserve qu'elles présentent un caractère de service pour la zone.
- Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, à condition d'être directement en lien avec un service public ou aménagées pour l'usage direct du public, ou à condition de permettre à une construction autorisées dans la zone de satisfaire aux exigences en matière de stationnement.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes, dans les limites définies aux alinéas ci-dessus pour chaque catégorie de construction et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- Au sein des zones de danger ICPE, les constructions et installations devront respecter les prescriptions de maîtrise de l'urbanisation définies dans les fiches annexées au présent règlement.

En zones **Ui, Uia et Uib** :

- Le commerce de détail lorsqu'il s'agit :
 - soit de dépôts vente, qui compte tenu de leur consommation d'espace affecté majoritairement à leur surface de vente à l'air libre, peuvent difficilement être implantés en centre-ville (tels que de vente de matériaux, de constructions, location de matériel, jardinerie...), à la condition que les constructions affectées à la vente aient une surface de vente au plus égale au tiers de la surface de vente totale autorisée ...) ;
 - soit de commerces liés à l'automobile tels que le lavage de voitures, vente de véhicules, concession automobiles, distribution de carburant ;

- soit de commerces liés à une activité de production dont ils sont l'accessoire : surface dédiée à la vente autorisée et limitée à 10% de la surface de plancher non commerciale, dans la limite de 100 m².

En secteur **Uir** :

- Seules sont autorisées les constructions compatibles avec la vocation de la zone et ne créant pas de nuisances excessives ou de risques pour la sécurité et la salubrité du voisinage.

SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Hauteur des constructions

- En zones **Ui, Uic et Uib** :
La hauteur maximale est fixée à 18m.
- En zones **Uia** :
La hauteur maximale est fixée à 14m.
- En zones **Uir** :
La hauteur maximale est fixée à 10m.
- *Règles alternatives :*
Ces règles peuvent ne pas être exigées :
 - pour les dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
 - pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

2.1.2. Emprise au sol

- En zones **Ui, Uia et Uib** :
L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface du tènement.
- En zone **Uic** :
L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface du tènement.
- En zone **Uir** :
L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 15 % de la surface du tènement.

2.1.3. Implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques

- Le retrait s'applique en tout point de la construction à partir du point le plus proche de la « limite de référence » de la voie publique ou privée, ou de l'emprise publique.
- En zones **Ui et Uia** :
Le retrait minimum est de 10 m par rapport à la limite actuelle ou future par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques (limite de référence).
- En zone **Uib** :
Le retrait minimum est de 5 m par rapport à la limite actuelle ou future par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques (limite de référence).
Le long de la rue Antoine Pinay, les constructions devront s'implanter à une distance de 18 m minimum de la limite actuelle ou future par rapport aux voies privées et publiques et

emprises publiques ; cette limite de référence pour le retrait est la limite de propriété parallèle à l'axe de la voie (non prise en compte des décrochés liés aux ronds-points).

Le long de la RD 29, les constructions devront s'implanter à 25 m minimum de l'axe de la RD 29.

Le long de la RN 346 (Rocade Est), les constructions devront s'implanter à 50 m minimum de l'axe de la RD 346.

- En zone **Uic** :

Le long de la rue Antoine Pinay, les constructions devront s'implanter à une distance de 7 m minimum de l'alignement.

Le long de la rue Roger Salengro, les constructions devront s'implanter à une distance de 7 m minimum de l'alignement.

Le long de la RD 29, les constructions devront s'implanter à 25 m minimum de l'axe de la RD 29.

- En zone **Uir** :

Les constructions devront s'implanter à une distance de 15 m minimum de la limite actuelle ou future par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques.

- Règles alternatives :

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,
- pour l'extension des constructions existantes, à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à la limite séparative),
- pour les constructions, installations et ouvrages techniques à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

2.1.4. Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions communes :

- Le retrait s'applique en tout point de la construction à partir du point le plus proche de la limite séparative.

Le retrait est calculé indépendamment pour chaque façade du bâtiment à partir de la limite séparative la plus proche, au droit de chacune des façades.

- La distance minimum d'une construction à la limite séparative est de 5 m.
- Lorsque la limite séparative est également une limite avec une zone autorisant la destination habitation, le retrait sera au moins égal à la hauteur de la construction projetée.
- La construction en limite est autorisée à condition :
 - que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives,
 - que cette implantation ne concerne pas une limite de zone naturelle ou agricole, ou une limite de zone urbaine autorisant la destination habitation.

En zone **Uir** :

- La distance à respecter par rapport aux limites séparatives devra être égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 10 m. Cette règle de recul s'applique pour le volume bâti du projet uniquement.

- Règles alternatives :

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,
- pour l'extension des constructions existantes, à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à la limite séparative),
- pour les constructions, installations et ouvrages techniques à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 5 m.
- Règles alternatives :
Ces règles peuvent ne pas être exigées :
 - pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,
 - pour l'extension des constructions existantes, à condition de respecter la distance existante ~~(sans rapprochement par rapport à la limite séparative)~~,
 - pour les constructions, installations et ouvrages techniques à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

- Aspect extérieur
 - L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.
- Enduits et couleurs
 - Doivent être recouverts d'un enduit gratté ou lissé tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés.
 - Les couleurs des enduits et des toitures doivent être en harmonie avec celles des bâtiments environnants. Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale, ou en harmonie avec elle.
- Mouvements de sol et talus
 - Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel. Par conséquent sont interdits :
 - les exhaussements de sol sans lien avec les constructions ou des aménagements extérieurs susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : butte de terre interdites),
 - les exhaussements de sols liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.
- Clôtures
 - La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.
 - Elles seront constituées :
 - d'un muret enduit (enduit gratté ou lissé) d'une hauteur maximum de 40 cm surmonté d'un grillage rigide en limite de voie,
 - d'un grillage rigide ou d'un muret enduit (enduit gratté ou lissé) d'une hauteur maximum de 40 cm surmonté d'un grillage rigide en limite séparative,
 - d'une haie d'essences locales et diversifiées (avec au minimum 1/3 de persistants).

Pour le mur situé autour des aires de stockage des poubelles, une hauteur pleine de plus de 40cm pourra être autorisée.

 - En zone **Uir** :
 - Sur les limites Nord, Sud et Est les clôtures devront être composées d'une haie d'essences locales d'une hauteur de 2 m minimum, pouvant intégrer un dispositif rigide à claire voie d'une hauteur maximale de 2m, ne disposant pas de murets.
 - Les grillages sont autorisés à condition d'être positionnés derrière la haie, c'est-à-dire non visible depuis l'extérieur.
 - Sur la limite ouest de la zone Uir, le règlement applicable sera identique à celui de la zone Ui.

- Règles alternatives :

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- *en cas de nécessité due à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (gardiennage, sécurité).*
- *sous réserve de ne créer aucune gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.*

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

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Dispositions communes (hors zone Uir) :

- 10% de la parcelle devra être sous forme d'espace de pleine terre et planté.
- Un coefficient de biotope par surface est fixé à 0,3.

En zone **Uir** :

- 20% de la parcelle devra être sous forme d'espace de pleine terre et planté.
- Un coefficient de biotope par surface est fixé à 0,3.

2.3.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- Espaces libres et de plantations :
 - Les espaces de pleine terre doivent être plantés, à raison d'un arbre par 100m².
 - Les marges de recul par rapport aux limites séparatives et aux voies et emprises publiques devront être plantée d'arbres de hautes tiges.
 - L'ensemble des plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements,...) seront d'essences locales et diversifiées.
 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations indigènes, résistantes aux conditions climatiques et pédologiques.
 - Des rideaux de végétation peuvent être exigés afin de masquer les constructions ou installations, ainsi que les dépôts de toute nature.
 - Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes éventuellement doublée d'un grillage et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée sur ladite limite de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

2.3.3. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique repérés sur le document graphique

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

Article 2.4. Stationnements

Dispositions communes :

- Concernant le calcul du nombre minimum de places exigées, en fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,5 et à la valeur supérieure lorsque la partie décimale du résultat est supérieure à 0,5.
- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions.
- La configuration du stationnement doit permettre la sortie de chaque véhicule indépendamment les uns des autres.

- Stationnement des vélos :

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux vélos doivent être prévus pour les constructions. Leur dimension minimale pour cet usage est de 2,5 m² par tranche de 100 m² de la surface de plancher de bureaux. Pour les autres destinations, leur dimension doit répondre aux besoins de l'opération. Nonobstant, les dispositions des articles R. 113-11 à R. 113-18 du code de la construction et de l'habitation relatifs aux infrastructures de stationnement des vélos demeurent applicables.

- Stationnement des véhicules automobiles :

Il est exigé, au minimum :

- Constructions à destination de commerces et activités de services :
 - Artisanat et commerce de détail : 1 place pour 60 m² de surface de plancher
 - Restauration : 1 place pour 25 m² de surface de salle de restauration et 2 places pour la restauration à emporter
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place pour 60 m² de surface de plancher. Toutefois, le nombre de places ainsi défini pourra être adapté sous réserve de démontrer que les besoins liés au stationnement des véhicules du personnel, de fonctionnement et des visiteurs sont satisfaits, y compris dans le cadre d'un aménagement mutualisant les places.
 - Hébergement hôtelier et touristique : 1 place visiteur / 3 chambre ou logement loué
 - Cinéma : 1 place pour 5 personnes assises
- Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :
 - Le nombre de place de stationnement doit satisfaire aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, de sa situation géographique, de sa fréquentation et de la fréquence de la desserte par les transports collectifs et les stationnements publics situés à proximité.
- Construction à destination d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :
 - Industrie : 1 place / 120 m² de surface de plancher
 - Entrepôt : 1 place / 120 m² de surface de plancher
 - Bureau : 1 place pour 40 m² de surface de plancher
 - Centre de congrès et d'exposition : 1 place pour 5 personnes assises

Le nombre de places maximales effectivement réalisées ne devra pas excéder 1,5 fois le nombre de places exigibles au titre des dispositions qui précèdent.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres à haute tige, d'espèces appropriées et indigènes, à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Ces arbres devront comporter des fosses de volume suffisant pour les racines.

En zone **Uib** :

- Le long de la voie principale de desserte de la zone (rue Antoine Pinay), le retrait de 18 m devra être aménagé pour le stationnement automobile.
- En dehors de cette voie, le stationnement devra être aménagé à l'arrière du bâtiment ou latéralement.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous.

3.1.1. Accès

Dispositions communes :

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique, ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- La sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- La gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Il devra être prévu un espace adapté au stockage des ordures ménagères liées au fonctionnement des bureaux. La surface et l'accès seront adaptés à l'approche des véhicules de collecte. L'emplacement de cette plate-forme sera localisé en limite de la voie publique.

En zone **Uib** :

- Les terrains seront desservis soit par la voie principale de la Z.A.C à partir des placettes de desserte, soit par la voie reliant la voie principale à la route de Lyon au Nord.

En zone **Uic** :

- Ce secteur sera desservi par les voies internes de la Z.A.C.
- Les accès seront libres et situés avant la clôture de la Z.A.C. et le poste de garde.

3.1.2. Voirie

Dispositions communes :

- Sauf précision contraire ponctuelle, les prescriptions suivantes s'appliquent pour l'ensemble des voies publiques ou privées, dont les voies internes des opérations.
- 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, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans manœuvre.

En zones **Uib et Uic** :

- Les voies secondaires de la Z.A.C. non figurées aux documents graphiques de la Z.A.C. auront les caractéristiques suivantes :
 - une largeur d'emprise minimale de 10 m,
 - une chaussée d'une largeur minimale de 6,50 m,
 - un trottoir d'une largeur de 1,50 m d'un côté, et un espace vert d'une largeur de 1,50 m sur l'autre avec plantation d'arbres de hautes tiges.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Condition de desserte par les réseaux d'eau, d'énergie et d'assainissement, de réalisation d'un assainissement non collectif

- L'ensemble des réseaux doit être enterré.

- Alimentation en eau potable :
 - Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Assainissement des eaux usées :
 - Les constructions devront respecter les prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.
 - Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
 - L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- Assainissement des eaux pluviales :
 - Les projets doivent respecter les dispositions du zonage eaux pluviales du Schéma Directeur d'Assainissement.
 - Le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.
 - Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.
- Electricité :
 - Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

3.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

- Il est rappelé que les aménagements réalisés pour la rétention et l'écoulement des eaux pluviales ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement. Les rejets seront conformes à la législation.
- Le niveau des constructions sera calculé pour palier tout risque d'inondation.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, l'aménageur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés à la gestion des eaux pluviales. Il appartiendra au pétitionnaire de justifier dans son dossier de demande d'autorisation de construire ou d'aménager du respect de cette exigence.
- L'imperméabilisation des surfaces est à limiter, et la végétalisation des espaces non bâtis est à rechercher.

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambre...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Le raccordement au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUc et AUe

CARACTERISTIQUES DES ZONES

La zone **AUc** est destinée à assurer à terme le développement de la commune sous la forme du renforcement de la centralité du bourg de Genas et le renouvellement du site du Fort de Genas.

La zone **AUe** est destinée à assurer à terme le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente, et en accord avec le paysage naturel ou bâti existant.

La vocation principale de ces zones est l'habitat, mais les équipements collectifs et les activités complémentaires compatibles avec le caractère de la zone sont également admises, pour maintenir une mixité des fonctions urbaines, notamment au niveau du bourg de Genas.

Les zones AUc et AUe sont concernées par plusieurs périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui prévoient des prescriptions s'appliquant de façon complémentaire au présent règlement et dans un rapport de compatibilité.

Ces zones AUc et AUe sont urbanisables selon les conditions définies dans les OAP : 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.

SECTION 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En zones **AUc** et **AUe** :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière, aux entrepôts et au commerce de gros, au centre de congrès et d'exposition.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les parcs d'attractions ouverts au public
- Les dépôts de matériaux de toute nature.
- les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, non mentionnés à l'article 1.1.2.

En zone **AUe** :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail.

1.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

En zones **AUc** et **AUe** :

- Les mouvements de terrain (Affouillement - Exhaussement des sols) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. L'amplitude de mouvements de terrain ne doit pas excéder :
 - 1) 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15 % ;
 - 2) 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15 % et 30 %;
 - 3) 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure ou égale à 30 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux sous-sols destinés au stationnement.

Dans aucun cas, la pente du talus ne doit dépasser la plus forte des deux valeurs suivantes : 20 % ou 1,5 fois la valeur de la pente naturelle du terrain.

Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration à condition d'être nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration
- Les annexes dans la limite de 40m² d'emprise au sol (hors piscine) lorsqu'elles constituent sur le tènement concerné un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- Les constructions et utilisations du sol admises sont autorisées à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur concerné.
- Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, à condition d'être directement en lien avec un service public ou aménagées pour l'usage direct du public, ou à condition de permettre à une construction autorisée dans la zone de satisfaire aux exigences en matière de stationnement.

En zone **AUc** :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail dans la limite de 400m² de surface de plancher.

En zone **AUe** :

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et n'occasionnent pas de nuisances pour le voisinage.
- Les constructions à destination de bureaux ou d'activité de services sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et n'occasionnent pas de nuisances pour le voisinage.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et n'occasionnent pas de nuisances pour le voisinage.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes dans les limites définies précédemment pour chaque destination et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.

Article 1.2. Mixité sociale et fonctionnelle

1.2.1. Mixité sociale

Toute opération de 4 logements et plus **créés** devra prévoir 30% minimum de logements locatifs sociaux.

Lorsque l'opération compte 1 ou 2 logements sociaux exigés, ces derniers seront de type PLUS et à partir de 3 logements sociaux exigés, le ratio suivant sera appliqué parmi les logements exigés : 30% minimum en PLAI, 20% max en PLS et le restant en PLUS.

Sur les secteurs identifiés au plan de zonage au titre des articles L151-41-4° et R151-38-3°, les programmes de logements devront respecter le pourcentage de logement locatif social indiqué **ou dispositif équivalent type BRS (accession sociale) ou autre à intervenir entrant dans le parc des logements financés par des prêts aidés de l'Etat.**

SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Hauteur des constructions

- En zone **AUc**, la hauteur maximale est fixée à :
 - 15m dans le cas de toiture à 2 pans et à 12m dans le cas de toiture terrasse,
 - 3 étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3), ou 2 étages + attique au-dessus du rez-de-chaussée (R+2+a).
- En zone **AUe**, la hauteur maximale est fixée à :
 - 12m dans le cas de toiture à 2 pans et à 10m dans le cas de toiture terrasse,
 - 2 étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2), ou 1 étage + attique au-dessus du rez-de-chaussée (R+1+a).
- Au-delà des étages autorisés définis précédemment, l'aménagement des combles est autorisé, sous réserve que le plancher des combles ne soit pas situé en dessous du point le plus haut des murs de façades.
- *Règles alternatives :*
 - *Ces règles peuvent ne pas être exigées :*
 - *pour les dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,*
 - *pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.*
 - *En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.*
 - *Afin de mieux s'harmoniser avec un bâti voisin, il pourra être demandé d'avoir une hauteur identique à celui-ci bien qu'elle soit moindre ou plus élevée que la hauteur fixée plus haut. Le contexte général du nouveau bâtiment, la qualité de la construction existante voisine et l'impact du nouveau bâtiment sur la rue sera pris en compte pour cette règle. Elle sera notamment mise en œuvre dans les cas où la construction dénaturerait la volumétrie générale de la rue, ou si la nouvelle construction crée un pignon nu trop important, ou écrase trop les constructions existantes voisines par sa volumétrie sauf en cas de forte déclivité du terrain.*

2.1.2. Emprise au sol

- En zone **AUc** :
 - Dans une profondeur de 15 m par rapport à la limite actuelle ou future par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

- Au-delà des 15 m, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 35 % pour toutes les constructions.
- En zone **AUe** :
 - Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 35 % pour toutes les constructions, dont les annexes à l'habitation dans la limite de 40 m² d'emprise au sol lorsqu'elles constituent sur le tènement concerné un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée.
- Les piscines ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol.
- *Règles alternatives : ces règles peuvent ne pas être exigées pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.*

2.1.3. Implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques

- Le retrait s'applique en tout point de la construction à partir du point le plus proche de la « limite de référence » de la voie publique ou privée, ou de l'emprise publique.
- En zone **AUc** :
 - Le long des voies et dans une profondeur de 15 m par rapport à la limite actuelle ou future par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques, les façades des constructions doivent s'implanter dans une bande de 0 à 4 m.
 - Au-delà d'une profondeur de 15 m comptée à partir de la limite actuelle ou future par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques, les constructions seront autorisées après achèvement ou simultanément à la réalisation de celles implantées dans la profondeur des 15 m.
 - Pour les constructions qui s'implanteront en recul : l'espace en retrait devra faire l'objet d'un traitement particulier tels que jardin, cours fermées, etc...
- En zone **AUe** :
 - les constructions devront s'implanter à la limite actuelle ou future par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques ou respecter un retrait minimum de 5m.
- Les piscines et les annexes devront respecter un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite actuelle ou future par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques.
- *Règles alternatives :*
 - Ces règles peuvent ne pas être exigées :
 - pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants,
 - pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.
 - Dans un souci de continuité et/ou d'homogénéité avec le bâti voisin, il pourra être imposé d'avoir un retrait spécifique.
 - Le long des voies historiques, identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, et dans une profondeur de 15 m par rapport à la limite actuelle ou future par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques, les constructions principales devront respecter le mode d'implantation traditionnelle et s'implanter avec la façade pignon à cette limite (sans balcon surplombant l'espace public et un débord de toit de 50cm maximum) et un axe de faîtage principal globalement perpendiculaire à la limite.

2.1.4. Implantation par rapport aux limites séparatives

- Le retrait s'applique en tout point de la construction à partir du point le plus proche de la limite séparative.
Le retrait est calculé indépendamment pour chaque façade du bâtiment à partir de la limite séparative la plus proche, au droit de chacune des façades.
- En zone **AUc** :
 - La construction en limite séparative est autorisée.

- En zone **AUe** :
 - La construction en limite séparative est autorisée :
 - Si la hauteur de la construction en limite est inférieure ou égale à 3,5m.
 - Et pour les constructions dont la hauteur en limite est supérieure à 3,5m :
 - dans le cas de constructions mitoyennes simultanées
 - ou si la construction nouvelle vient s'implanter en mitoyenneté d'une construction déjà existante, sous réserve de respecter la hauteur de la construction existante
 - En cas d'implantation en retrait, les constructions doivent être implantées en respectant en tout point de la construction une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 2m. Cette règle de recul s'applique pour le volume bâti du projet uniquement.
 - Dans le cas d'une limite avec une zone agricole ou naturelle, un recul minimum de 4 m est exigé par rapport à la limite séparative, **y compris piscine**.
- Les piscines devront s'implanter à 3 m minimum des limites séparatives.
- *Règles alternatives* :
 - *Ces règles peuvent ne pas être exigées* :
 - pour les aménagements, **extensions** et reconstructions de bâtiments existants,
 - pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.
 - *Dans un souci de continuité et/ou d'homogénéité avec le bâti voisin, il pourra être imposé d'avoir un retrait spécifique.*
 - *L'implantation d'abri de jardin devra être privilégiée en fond de parcelle.*

2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 2 m **sauf dans le cas de constructions annexes à l'habitation et/ou d'une piscine**.

Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

- Règles générales :
 - Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques dominantes de la zone.
 - Par le traitement de leur aspect, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :
 - les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
 - les spécificités architecturales des constructions avoisinantes.
- Le long des voies historiques, identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, et dans une profondeur de 15 m par rapport à la limite actuelle ou future par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques, les constructions principales devront être cohérentes avec les caractéristiques architecturales traditionnelles (notamment : volume simple, toiture à deux pans...).
- Façades :
 - Doivent être recouverts d'un enduit gratté ou lissé tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés.
 - Les façades seront conformes aux caractéristiques architecturales d'origine des constructions en cas de rénovation.
 - Les volets pourront être à battants ou roulants avec un caisson intégré à la construction pour les constructions neuves.

- Les façades des constructions devront respecter le nuancier des couleurs autorisées annexé au présent règlement. Des teintes non autorisées par le nuancier peuvent être utilisées de manière très ponctuelle pour signaler des éléments architecturaux ou techniques en saillie : modénatures, chaînages d'angle, soubassements, poutres, poteaux, cheminées, antennes, gouttières, chéneaux, rambardes, ferronneries, pare soleils.
- Toitures :
 - Les toitures doivent comporter au moins deux pans, ou prendre la forme de toitures terrasses végétalisées.
 - Cette règle peut ne pas être exigée pour les annexes et les extensions.
 - Le pourcentage de pente des toitures (hors toitures terrasses) doit être compris entre 30 et 40%.
 - Les toitures terrasses doivent être accessibles pour leur entretien et non au sens de l'accessibilité des établissements recevant du public.
 - Le panachage des tuiles est interdit. Les tuiles nuancées sont autorisées. Elles seront obligatoirement réalisées avec des matériaux teintés dans leur masse et de couleur rencontrés localement traditionnellement ; ainsi toutes tuiles noires ou grises sont interdites, y compris les ardoises, sauf restauration à l'identique.
 - Les panneaux solaires ne pourront occuper plus de 33% de la surface d'un pan de la toiture sont autorisés. Toutefois, lorsque la surface de couverture d'un pan de la toiture dépasse 60 %, des tuiles solaires ou photovoltaïques rouges ou autres éléments assurant une qualité d'insertion en toiture pourront être exigés notamment dans le cas de co-visibilité depuis l'espace public.
 - Les ouvertures en toiture de type « chien assis », ainsi que les « tropéziennes » sont interdites.
- Traitements des annexes et éléments techniques :
 - Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général.
 - Tout ouvrage technique sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale au domaine bâti et aux espaces extérieurs caractéristiques de la zone.
 - Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture, sans majorer les hauteurs autorisées
- Les clôtures et portails
 - Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.
 - Doivent être recouverts d'un enduit gratté ou lissé tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés.
 - Pour les clôtures à la limite actuelle ou future par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques (limite de référence) et sur un retour de 3m en limite séparative :
 - les clôtures doivent être composées :
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur de 80 cm surmonté d'un dispositif à claire voie ou d'une grille rigide de 120 cm ;
 - soit, pour la seule zone AUc lorsque le bâtiment est implanté dans la bande de recul de 4 mètres par rapport à la limite de référence, d'un mur bahut d'une hauteur de 80 cm surmonté d'un dispositif qualitatif translucide de 120 cm ;
 - les poteaux de portail sont limités à 2m, y compris les éventuels ornements, qui devront respecter une exigence de sobriété ; en cas de doublement de la clôture par une haie, celle-ci devra être d'essences locales et diversifiées.
 - Pour les clôtures en limite séparative, au-delà des 3 premiers mètres depuis la limite actuelle ou future par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques (limite de référence) :

- les clôtures doivent être composées :
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur de 80 cm surmonté d'un dispositif à claire voie ou d'une grille rigide, d'une grillage torsadé ou d'une palissage de 120 cm ;
 - soit d'un mur plein de 2 m maximum ;
 - soit d'une grille rigide, d'une grillage torsadé ou d'une palissage ;
 - soit d'une haie d'essences locales et diversifiées à l'intérieur de laquelle peut être noyé un éventuel grillage.
- en cas de doublement de la clôture par une haie, celle-ci devra être d'essences locales et diversifiées.
- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes éventuellement doublée d'un grillage et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée sur ladite limite de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec l'espace naturel.
- Règles alternatives :
 - Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics, ainsi que pour les parcs publics. Toutefois, un coefficient de biotope par surface (CBS) minimal est fixé à 0,05 pour les espaces publics.

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

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- En zone **AUc** :
 - 15% de la parcelle devra être sous forme d'espace de pleine terre et planté.
Dans les lotissements, les Z.A.C. ou ensembles d'habitations, ces espaces pourront être traités en mails plantés le long des voies de desserte.
 - Un coefficient de biotope par surface est fixé à 0,3.
- En zone **AUe** :
 - 25% de la parcelle devra être sous forme d'espace de pleine terre et planté.
Dans les lotissements, les Z.A.C. ou ensembles d'habitations, ces espaces pourront être traités en mails plantés le long des voies de desserte.
 - Un coefficient de biotope par surface est fixé à 0,3.

2.3.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- Espaces libres et de plantations :
 - Les espaces de pleine terre doivent être plantés à raison d'un arbre par 100m².
 - L'ensemble des plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements,...) seront d'essences locales et diversifiées.
 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations indigènes, résistantes aux conditions climatiques et pédologiques.
 - Les espèces exotiques sont à éviter.
 - Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes éventuellement doublée d'un grillage et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée sur ladite limite de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.
- Aires de jeux :
 - Dans les lotissements, les Z.A.C. ou ensembles d'habitations y compris immeuble de logements collectifs, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à destinations d'aires de jeux à raison de 20 m² pour 10 logements.

2.3.3. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique repérés sur le document graphique

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

Article 2.4. Stationnements

- Concernant le calcul du nombre minimum de places exigées, en fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,5 et à la valeur supérieure lorsque la partie décimale du résultat est supérieure à 0,5.
- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement requises est différent selon la nature des constructions réalisées.
- Les places de stationnement dans les cours seront limitées à un minimum d'emprise au sol et aménagées tout en respectant l'ambiance et le caractère des lieux.
- Les places de stationnement devront s'intégrer dans la structure urbaine d'origine de part :
 - les constructions, adaptées au domaine bâti existant : auvents, appentis, pergolas,...
 - la texture des sols : pavés, graviers, ...

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres à haute tige, d'espèces appropriées et indigènes, à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Ces arbres devront comporter des fosses de volume suffisant pour les racines.

La configuration du stationnement doit permettre la sortie de chaque véhicule indépendamment les uns des autres. Cette disposition ne s'applique pas à la place dite « du midi ».

- Pour les aménagements, extensions ou surélévations :

Les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher ou de la capacité, en tenant compte du nombre de places excédentaire pour la construction existante, au regard de la norme exigée.

- Pour les changements de destination ou sous destination :

Le nombre de places exigible prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations ou sous destinations. Cette norme n'est pas exigible pour la création de nouveaux commerces. La capacité de stationnement existante devra être a minima conservée.

- Pour les constructions nouvelles et les reconstructions :

Le nombre de places de stationnement est celui prévu par destination, aux paragraphes ci-après.

Stationnement des vélos :

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux vélos doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 5 logements, de bureaux et d'équipements recevant du public. Leur dimension minimale pour cet usage est de 2,5 m² par tranche de 100 m² de la surface de plancher de l'opération pour le logement **et les activités**, et 3 m² par tranche de 100 m² de la surface de plancher de l'opération pour les résidences étudiantes. **Nonobstant, les dispositions des articles R. 113-11 à R. 113-18 du code de la construction et de l'habitation relatifs aux infrastructures de stationnement des vélos demeurent applicables.**

Stationnement des véhicules automobiles :

- Constructions à destination d'habitation :
 - En zones **AUc** et **AUe** :
 - 1 place pour 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logements.

- 1 place supplémentaire non affectée pour deux logements doit être ajoutée afin de pourvoir aux besoins des visiteurs ; pour toute opération impliquant la création d'au moins 5 places visiteurs, 30% minimum de celles-ci devra être réalisé en surface.
- Parmi les stationnements exigés, 1 place dite « du midi » devra être prévue pour les constructions à usage d'habitation, soit devant, soit derrière le portail. Ces dimensions seront de 2,4m par 5m minimum. Ces places ne seront pas exigées lorsque le projet prévoit des places visiteurs en surface.
- Constructions à destination de commerces et activités de services :
 - Artisanat et commerce de détail : 1 place pour 60m² de surface de plancher
 - Restauration : 1 place pour 10m² de surface de salle de restauration
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place pour 60 m² de surface de plancher
 - Hébergement hôtelier et touristique : 1 place visiteur / 1 chambre ou logement loué
 - Cinéma : 1 place pour 5 personnes assises
- Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :
 - Le nombre de place de stationnement doit satisfaire aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, de sa situation géographique, de sa fréquentation et de la fréquence de la desserte par les transports collectifs et les stationnements publics situés à proximité.
- Construction à destination de bureau :
 - 1 place pour 30 m² de surface de plancher

Le nombre de places maximales effectivement réalisées ne devra pas excéder 1,5 fois le nombre de places exigibles au titre des dispositions qui précèdent.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous.

3.1.1. Accès

- L'accès des constructions doit être assuré et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Pour la création d'accès aux routes départementales, sont rappelées les prescriptions du Département : recul du portail de 5m par rapport à l'alignement et sortie imposée des véhicules en marche avant.

3.1.2. Voirie

- Les prescriptions suivantes s'appliquent pour l'ensemble des voies publiques ou privées, dont les voies internes des opérations.
- 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, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

- En outre, les 5 premiers mètres des chemins ou voies localisés sur le terrain d'assiette d'une construction et assurant la desserte automobile interne depuis l'accès doivent présenter une pente maximale de 5 %.

Toutefois, des prescriptions spéciales peuvent être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Les voies en impasse doivent être aménagées tous les 100 m et dans leur partie terminale par une aire de retournement. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer le moins de superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple. L'aire de retournement ne sera pas exigée pour les voies desservant 2 logements maximum.
- Les voies réservées à la desserte interne des lotissements, des ensembles d'habitation et des ZAC ne peuvent avoir une chaussée d'une largeur inférieure à 4,50 m, pour 3 ou 4 logements desservis ou plus.

La chaussée sera complétée par deux espaces latéraux d'une largeur de 1,40 m minimum dont un au moins sera un trottoir permettant d'assurer la circulation des piétons.

Toutefois, une largeur inférieure peut être admise sous réserve du respect de l'article R.111-5 du Code de l'urbanisme :

- dès lors que ladite voie dessert moins de 5 logements :
 - Pour 1, 2 ou 3 logements desservis, la chaussée ne pourra être d'une largeur inférieure à 3,5 m et ne disposera pas forcément d'espaces latéraux,
 - Pour 3 ou 4 logements desservis, la chaussée ne pourra être d'une largeur inférieure à 4,5 m et devra disposer d'un espace latéral au moins, à usage de trottoir.
- pour les voies secondaires au sein des opérations : la chaussée ne pourra être d'une largeur inférieure à 4,5 m et devra disposer d'un espace latéral au moins, à usage de trottoir ; ces exigences peuvent être réduites si la voie secondaire dessert moins de 3 ou 4 logements, conformément au paragraphe ci-dessus.
- pour les voies à sens unique : la chaussée ne pourra être d'une largeur inférieure à 3 m et devra disposer d'un espace latéral au moins, à usage de trottoir.

Le gabarit des voies devra être adapté au nombre de logements desservis, existants et futurs.

- Pour les lotissements et les opérations de logements de moins de 20 logements hors logements collectifs, il devra être prévu un espace adapté au stockage des ordures ménagères. La surface et l'accès seront adaptés à l'approche des véhicules de collecte. L'emplacement de cette plate-forme sera localisé en limite de la voie publique.

Cette aire de stockage ne sera pas obligatoire pour les opérations ne comportant pas de parties communes

Les aires de stockage disposeront d'une superficie adaptée à l'opération, suffisante pour le positionnement des conteneurs et leur déplacement. Par le traitement de leur aspect, ces aires de stockage, bâties ou non, devront s'intégrer au paysage environnant. Elles seront constituées : soit d'un mur plein d'une hauteur de 2m, soit d'un mur bahut de 0,8m surmonté d'un dispositif à claire voie de 1,20m, soit d'un abri d'une hauteur maximale de 3,5 m au faitage. Dans tous les cas, le traitement devra être identique à celui de la clôture. Dans le cas d'un abri, la configuration devra permettre la ventilation naturelle.

Pour les lotissements et les opérations de plus de 20 logements hors logements collectifs, les aires de stockages devront être enterrées, selon les prescriptions émises par l'établissement en charge du ramassage des ordures.

Pour les autres opérations de plus de 20 logements, il pourra être exigé que les aires de stockages soient enterrées ou intégrées dans un bâtiment, selon les prescriptions émises par l'établissement en charge du ramassage des ordures.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Condition de desserte par les réseaux d'eau, d'énergie et d'assainissement, de réalisation d'un assainissement non collectif

- L'ensemble des réseaux doit être enterré.
- Alimentation en eau potable :
 - Toute construction à destination d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Assainissement des eaux usées :
 - Les constructions devront respecter les prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.
 - Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
 - L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- Assainissement des eaux pluviales :
 - Les projets doivent respecter les dispositions du zonage eaux pluviales du Schéma Directeur d'Assainissement.
 - Le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.
 - Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.
- Electricité :
 - Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

3.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

- Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, l'aménageur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés à la gestion des eaux pluviales. Il appartiendra au pétitionnaire de justifier dans son dossier de demande d'autorisation de construire ou d'aménager du respect de cette exigence.
- Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.
- La récupération et l'infiltration à la parcelle est à prioriser. Le débit de rejet est limité à 5l/s/ha, avec un dispositif de stockage adapté.
- L'imperméabilisation des surfaces est à limiter, et la végétalisation des espaces non bâtis est à rechercher.

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambre...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Le raccordement au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUeq

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone **AUeq**, est destinée à accueillir des constructions et installations relevant d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Elle est située sur le secteur du Triangle du Dormont.

Il s'agit d'une zone constructible qui peut être urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches.

La zone AUeq est concernée par un périmètre soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui prévoient des prescriptions s'appliquant de façon complémentaire au présent règlement et dans un rapport de compatibilité.

SECTION 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Toutes les constructions, installations et occupations du sol non mentionnées à l'article 1.1.2.

1.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

- Les affouillements ou exhaussements de sol s'ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Implantation par rapport aux limites séparatives

- Le retrait s'applique en tout point de la construction à partir du point le plus proche de la limite séparative.
Le retrait est calculé indépendamment pour chaque façade du bâtiment à partir de la limite séparative la plus proche, au droit de chacun des façades.
- La construction en limite séparative est autorisée si la hauteur de la construction en limite est inférieure ou égale à 3,5m.

- En cas d'implantation en retrait, les constructions doivent être implantées en respectant en tout point de la construction une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 2m. Cette règle de recul s'applique pour le volume bâti du projet uniquement.
- Dans le cas d'une limite avec une zone agricole ou naturelle, un recul minimum de 4 m est exigé par rapport à la limite séparative.

Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

- Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques dominantes de la zone.
- Par le traitement de leur aspect, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :
 - les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
 - les spécificités architecturales des constructions avoisinantes.

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

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- 15% de la parcelle devra être sous forme d'espace de pleine terre et planté.

2.3.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- Espaces libres et de plantations :
 - Les espaces de pleine terre doivent être plantés.
 - L'ensemble des plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements,...) seront d'essences locales et diversifiées.
 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations indigènes, résistantes aux conditions climatiques et pédologiques.
 - Les espèces exotiques sont à éviter.
 - Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes éventuellement doublée d'un grillage et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée sur la dite limite de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

2.3.3. Éléments de patrimoine paysager, naturel, écologique repérés sur le document graphique

- Non réglementé.

Article 2.4. Stationnements

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions.
- La configuration du stationnement doit permettre la sortie de chaque véhicule indépendamment les uns des autres.

- Nonobstant, les dispositions des articles R. 113-11 à R. 113-18 du code de la construction et de l'habitation relatifs aux infrastructures de stationnement des vélos demeurent applicables.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous.

3.1.1. Accès

- L'accès des constructions doit être assuré et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

3.1.2. 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, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une aire de retournement. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer le moins de superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Condition de desserte par les réseaux d'eau, d'énergie et d'assainissement, de réalisation d'un assainissement non collectif

- L'ensemble des réseaux doit être enterré.
- Alimentation en eau potable :
 - Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Assainissement des eaux usées :
 - Les constructions devront respecter les prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.
 - Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- Assainissement des eaux pluviales :
 - Les projets doivent respecter les dispositions du zonage eaux pluviales du Schéma Directeur d'Assainissement.
 - Le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.
 - Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.
- Electricité :
 - Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

3.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, l'aménageur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés à la gestion des eaux pluviales. Il appartiendra au pétitionnaire de justifier dans son dossier de demande d'autorisation de construire ou d'aménager du respect de cette exigence.

- Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.
- La récupération et l'infiltration à la parcelle est à prioriser.
- L'imperméabilisation des surfaces est à limiter, et la végétalisation des espaces non bâtis est à rechercher.

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambre...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Le raccordement au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

la zone **AUi** est à une zone à urbaniser opérationnelle, réservée aux activités économiques (industrielles, commerciales ou de services, artisanales) qui pourra être urbanisée dans le cadre d'une opération d'ensemble lors de la réalisation d'opérations d'aménagement.

La zone **AUi** correspond au projet de Parc EverEst.

La zone **AUi** est concernée par un périmètre soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui prévoient des prescriptions s'appliquant de façon complémentaire au présent règlement et dans un rapport de compatibilité.

La zone **AUi** est concernée par la présence d'une canalisation de transport de gaz qui fait l'objet de servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage et d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.

SECTION 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- L'habitation,
- Les exploitations agricoles et forestières,
- Le commerce de gros,
- Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrain pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des garages collectifs de caravanes et des habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les installations classées pour l'environnement qui génèrent des servitudes d'utilité publique,
- Les cinémas,
- Les dépôts de véhicules et de toute nature dans une bande de 50m par rapport à la RN346 (rocade Est) et de 50m par rapport à la RD29.
- les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, non mentionnés à l'article 1.1.2.

1.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

- Les mouvements de terrain (Affouillement - Exhaussement des sols) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. L'amplitude de mouvements de terrain ne doit pas excéder :
 - 1) 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15 % ;
 - 2) 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15 % et 30 %;

3) 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure ou égale à 30 %.

Dans aucun cas, la pente du talus ne doit dépasser la plus forte des deux valeurs suivantes : 20 % ou 1,5 fois la valeur de la pente naturelle du terrain.

Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

- Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, sous réserve qu'elles présentent un caractère de service pour la zone.
- Les dépôts de véhicules, sous réserve qu'ils ne créent pas de nuisances.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, à condition d'être directement en lien avec un service public ou aménagées pour l'usage direct du public, ou à condition de permettre à une construction autorisées dans la zone de satisfaire aux exigences en matière de stationnement.
- Le commerce de détail lorsqu'il s'agit :
 - soit de dépôts vente, qui compte tenu de leur consommation d'espace affecté majoritairement à leur surface de vente à l'air libre, peuvent difficilement être implantés en centre-ville (tels que de vente de matériaux, de constructions, location de matériel, jardinerie...), à la condition que les constructions affectées à la vente aient une surface de vente au plus égale au tiers de la surface de vente totale autorisée ...) ;
 - soit de commerces liés à l'automobile tels que le lavage de voitures, vente de véhicules, concession automobiles, distribution de carburant ;
 - soit de commerces liés à une activité de production dont ils sont l'accessoire : surface dédiée à la vente autorisée et limitée à 10% de la surface de plancher non commerciale, dans la limite de 100 m².

SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Hauteur des constructions

- La hauteur maximale est fixée à 17m et de R+3 maximum.
- *Règles alternatives :*
Ces règles peuvent ne pas être exigées :
 - pour les dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
 - pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

2.1.2. Emprise au sol

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

2.1.3. Implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques

- Le retrait s'applique en tout point de la construction à partir du point le plus proche de la « limite de référence » de la voie publique ou privée, ou de l'emprise publique.

- Les façades sur voie doivent être implantées dans une bande de 0 à 10 m par rapport à la limite de la propriété délimitée par la voie publique. Cette règle ne s'applique que sur les voies sur lesquelles le terrain dispose de son accès charretier ; elle ne s'applique pas le long des emprises de l'autoroute A46, de la route départementale 19 et de la rue Roger Salengro.
- *Règle alternative :*
Cette règle peut ne pas être exigée :
 - pour les parcelles situées à l'angle de voies ou si elles ont une géométrie complexe ; cette dérogation n'est possible que pour les parcelles disposant également d'un linéaire d'alignement sur rue inférieur à 40m et sous réserve d'une implantation harmonieuse des bâtiments avec l'environnement bâti et le projet d'ensemble de la ZAC.
- La règle ne s'applique plus pour les bâtiments de second rang, dès lors qu'un bâtiment implanté en premier rang, à proximité de la voie, respecte la règle.
- *Règles alternatives :*
Ces règles peuvent ne pas être exigées :
 - pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,
 - pour l'extension des constructions existantes, à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à la limite séparative),
 - pour les constructions, installations et ouvrages techniques à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

2.1.4. Implantation par rapport aux limites séparatives

- Le retrait s'applique en tout point de la construction à partir du point le plus proche de la limite séparative.
 Le retrait est calculé indépendamment pour chaque façade du bâtiment à partir de la limite séparative la plus proche, au droit de chacune des façades.
- La distance minimum d'une construction à la limite séparative est de 5 m.
- La construction en limite est autorisée à condition :
 - que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives,
~~qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone AUi.~~
- *Règles alternatives :*
Ces règles peuvent ne pas être exigées :
 - pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,
 - pour l'extension des constructions existantes, à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à la limite séparative) ou de respecter la règle d'implantation en limite,
 - pour les constructions, installations et ouvrages techniques à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 5 m.
- *Règles alternatives :*
Ces règles peuvent ne pas être exigées :
 - pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,
 - pour l'extension des constructions existantes, à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à la limite séparative),
 - pour les constructions, installations et ouvrages techniques à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

- Aspect extérieur
 - L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.
 - Les constructions dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdits.
- Enduits et couleurs
 - Doivent être recouverts d'un enduit gratté ou lissé tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés.
 - Les couleurs des enduits et des toitures doivent être en harmonie avec celles des bâtiments environnants. Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale, ou en harmonie avec elle.
- Mouvements de sol et talus
 - Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel. Par conséquent sont interdits :
 - les exhaussements de sol sans lien avec les constructions ou des aménagements extérieurs susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : butte de terre interdites),
 - les exhaussements de sols liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.
- Clôtures
 - La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.
 - Elles seront constituées :
 - d'un grillage rigide en limite de voie,
 - d'un grillage rigide ou d'un muret enduit (enduit gratté ou lissé) d'une hauteur maximum de 40 cm surmonté d'un grillage rigide en limite séparative,
 - d'une haie d'essences locales et diversifiées (avec au minimum 1/3 de persistants).

Règles alternatives :

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- *en cas de nécessité due à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (gardiennage, sécurité).*
- *sous réserve de ne créer aucune gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.*

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

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Dispositions communes :

- 10% de la parcelle devra être sous forme d'espace de pleine terre et planté.
- Un coefficient de biotope par surface est fixé à 0,3.

2.3.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- Espaces libres et de plantations :
 - Les espaces de pleine terre doivent être plantés, à raison d'un arbre par 100m².
 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes, indigènes, résistantes aux conditions climatiques et pédologiques.
 - Des rideaux de végétation peuvent être exigés afin de masquer les constructions ou installations, ainsi que les dépôts de toute nature.
 - La surface de terrain située entre le bâtiment et la voie publique sera engazonnée et éventuellement plantée.
 - Pour 50 % du linéaire des limites séparatives avec les fonds voisins il sera réalisé une banquette engazonnée et plantée de 2 m de largeur.
 - Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes éventuellement doublée d'un grillage et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée sur la dite limite de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.
 - Les bassins de gestion des eaux pluviales créés en surface seront plantés. Les pentes des bassins extérieurs devront garantir leur végétalisation. Les bâches sont interdites.

2.3.3. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique repérés sur le document graphique

- Non réglementé.

Article 2.4. Stationnements

- Concernant le calcul du nombre minimum de places exigées, en fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,5 et à la valeur supérieure lorsque la partie décimale du résultat est supérieure à 0,5.
- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions.
- La configuration du stationnement doit permettre la sortie de chaque véhicule indépendamment les uns des autres.

- Stationnement des vélos :

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux vélos doivent être prévus pour les constructions. Leur dimension minimale pour cet usage est de 2,5 m² par tranche de 100 m² de la surface de plancher de bureaux. Pour les autres destinations, leur dimension doit répondre aux besoins de l'opération. Nonobstant, les dispositions des articles R. 113-11 à R. 113-18 du code de la construction et de l'habitation relatifs aux infrastructures de stationnement des vélos demeurent applicables.

- Stationnement des véhicules automobiles :

Il est exigé, incluant le stationnement nécessaire au personnel :

- Constructions à destination de commerces et activités de services :
 - Artisanat et commerce de détail : 1 place pour 60m² de surface de plancher
 - Restauration : 1 place pour 25 m² de surface de salle de restauration et 2 places pour la restauration à emporter
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place pour 60 m² de surface de plancher. Toutefois, le nombre de places ainsi défini pourra être adapté sous réserve de démontrer que les besoins liés au stationnement des véhicules du personnel, de fonctionnement et des visiteurs sont satisfaits, y compris dans le cadre d'un aménagement mutualisant les places.

- Hébergement hôtelier et touristique : 1 place visiteur / 3 chambre ou logement loué
- Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :
 - Le nombre de place de stationnement doit satisfaire aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, de sa situation géographique, de sa fréquentation et de la fréquence de la desserte par les transports collectifs et les stationnements publics situés à proximité.
- Construction à destination d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :
 - Industrie : 1 place / 120 m² de surface de plancher
 - Entrepôt : 1 place / 120 m² de surface de plancher
 - Bureau : 1 place pour 40 m² de surface de plancher
 - Centre de congrès et d'exposition : 1 place pour 5 personnes assises

La réalisation d'aires de stationnement entre le bâtiment et la limite de la voie publique est interdite. Cette règle ne s'applique que sur un seul des côtés dans le cas d'un terrain ayant une limite donnant sur plusieurs voies ou emprises publiques.

Les aires de stationnement seront réalisées à l'arrière du bâtiment ou latéralement.

Le nombre de places maximales effectivement réalisées ne devra pas excéder 1,5 fois le nombre de places exigibles au titre des dispositions qui précèdent.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres à haute tige, d'espèces appropriées et indigènes, à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Ces arbres devront comporter des fosses de volume suffisant pour les racines.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous.

3.1.1. Accès

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique, ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

La sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

La gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

3.1.2. 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, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans manœuvre.
- Les accès véhicules seront complétés par des trottoirs et des circulations modes doux en nombre et en largeur suffisantes.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Condition de desserte par les réseaux d'eau, d'énergie et d'assainissement, de réalisation d'un assainissement non collectif

- L'ensemble des réseaux doit être enterré.
- Alimentation en eau potable :
 - Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Assainissement des eaux usées :
 - Les constructions devront respecter les prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.
 - Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
 - L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- Assainissement des eaux pluviales :
 - Les projets doivent respecter les dispositions du zonage eaux pluviales.
 - Le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.
 - Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.
 - Les bassins créés en surface seront plantés. Les pentes des bassins extérieurs devront garantir leur végétalisation. Les bâches sont interdites.
- Electricité :
 - Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

3.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

- Il est rappelé que les aménagements réalisés pour la rétention et l'écoulement des eaux pluviales ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement. Les rejets seront conformes à la législation.
- Le niveau des constructions sera calculé pour palier tout risque d'inondation.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, l'aménageur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés à la gestion des eaux pluviales. Il appartiendra au pétitionnaire de justifier dans son dossier de demande d'autorisation de construire ou d'aménager du respect de cette exigence.
- La récupération et l'infiltration à la parcelle est à prioriser.
- L'imperméabilisation des surfaces est à limiter, et la végétalisation des espaces non bâtis est à rechercher.

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambre...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Le raccordement au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

*La zone **AU** est une zone à urbaniser stricte, bloquée, dont l'ouverture à l'urbanisation nécessite une évolution du PLU.*

SECTION 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Toutes les constructions, installations et occupations du sol non mentionnées à l'article 1.1.2.

1.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

- Les affouillements ou exhaussements de sol s'ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et ne bloquent pas l'urbanisation future de la zone.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLEES ET NATURELLES

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A et N

CARACTERISTIQUES DES ZONES

*La zone **A** est une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

La zone A comprend :

- un secteur **Ag** correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage.
- un secteur **Ae** correspondant à une activité économique non agricole (entreprise EST METAL)

*La zone **N** est une zone équipée ou non, 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 ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.*

La zone N comprend :

- un secteur **NI** correspondant à des secteurs à vocation de loisirs, de parc urbain ou périurbain et d'espaces de jardins partagés
- un secteur **Ne** correspondant à des secteurs à vocation d'équipements de loisirs et de sports, de stationnement public ou de gestion des eaux pluviales.

A titre d'information il est précisé que la commune est concernée par un Périmètre de Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains (PENAP), annexé au dossier de PLU.

Les zones A et N sont concernées par la présence de canalisations de transport de gaz qui font l'objet de servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage et d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.

SECTION 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.1.2.

1.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

En zones **A (y compris les zones Ag et Ae)** et **N (y compris les zones Ne et NI)** :

- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées à des équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de ne pas générer de nuisances sonores, olfactives, visuelles, etc., pour le voisinage.

En zones **A (hors zones Ag et Ae) et N (hors zones Ne et NI) :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité agricole ou forestière, sous réserve de ne pas générer de nuisances sonores, olfactives, visuelles, etc., pour le voisinage.
- L'adaptation, la réfection des constructions existantes.
- Pour les constructions existantes à usage d'habitation d'une surface de plancher supérieure ou égale à 60m² :
 - L'extension et l'aménagement dans la limite de +33% de la surface de plancher initiale et de 200 m² de surface de plancher au total (existant + extensions) et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ;
 - Les annexes (hors piscine) des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et sous réserve d'une implantation inférieure à 20 m de la construction principale ;
 - Les piscines liées à une habitation existante ou réalisée simultanément, dans la limite d'une par tènement et de 50m² maximum de superficie de bassin et sous réserve d'une implantation inférieure à 20 m de la construction principale.

En zone **A :**

- Les constructions et installations et utilisations du sol nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
- 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 (CUMA).
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition d'être strictement nécessaires à une exploitation agricole, dans la limite de 200 m² de surface de plancher (hors annexe) et d'être implanté à moins de 100m de l'exploitation.

En zone **Ag :**

- Les constructions, installations et ouvrages techniques à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics, nécessaire au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage. dans la limite de 50m² de surface de plancher.

En zone **Ae :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à une activité économique existante.
- Les constructions, installations et utilisations du sol nécessaires à l'activité économique existante, dans la limite de 500m² d'emprise au sol.

En zone **N :**

- Les utilisations du sol nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.

En zone **Ne :**

- Les constructions, installations et ouvrages techniques à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics, dans la limite de 50m² de surface de plancher
- Les installations sportives légères et les aires de jeux ouvertes au public sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu.

En zone **NI :**

- L'adaptation, la réfection (sans changement de destination) des constructions existantes.
- Les installations légères et ouvrages techniques à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.
- Les installations sportives légères et les aires de jeux ouvertes au public sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu.

- Les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics, dans la limite de 9m² d'emprise au sol.
- L'aménagement à destination de restauration, à condition de se réaliser dans le bâti existant, par changement de destination et dans la limite de 200m² de surface de plancher, surface totale considérée à l'échelle de l'ensemble de la zone NI.
- Au sein de la zone **NI** de Mathan les constructions autorisées le sont uniquement au sein des polygones d'implantation délimités au plan de zonage.

SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Hauteur des constructions

- En zone **A (hors zones Ae et Ag) :**
 - La hauteur maximale est fixée à :
 - 9 m pour les constructions à usage d'habitation et leurs extensions dans le cas de toiture à 2 pans et à 6,5 m dans le cas de toiture terrasse, sans dépasser 1 étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1). Dans le cas d'un bâtiment couvert par une toiture-terrasse, sa surface projetée en plan et sa hauteur seront inférieures respectivement à celle de la construction principale couverte par une toiture à 2 pans.
 - 3 m pour les annexes à l'habitation,
 - 12 m pour les constructions à usage agricole.
 - Règles alternatives :
 - Ces règles peuvent ne pas être exigées :
 - pour les dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
 - pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics
 - aux aménagements et extensions des constructions existantes (hormis celles à usage d'habitation) possédant une hauteur supérieure à celles énoncées précédemment, à condition de respecter la hauteur existante.
 - Dans le cas de construction existante à usage d'habitation possédant une hauteur inférieure, la hauteur existante ne pourra être dépassée.
- En zone **Ae :**
 - La hauteur maximale est fixée à :
 - 9 m pour les constructions à usage économique.
 - Règles alternatives :
 - Ces règles peuvent ne pas être exigées :
 - pour les dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
 - aux aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles énoncées précédemment, à condition de respecter la hauteur existante.
- En zone **Ag :**
 - La hauteur maximale est fixée à : 3 m.
- En zone **N (hors zones Ne et NI) :**
 - La hauteur maximale est fixée à :
 - 9 m pour les constructions à usage d'habitation et leurs extensions,
 - 3 m pour les annexes à l'habitation,

- *Règles alternatives :*
 - *Ces règles peuvent ne pas être exigées :*
 - *pour les dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,*
 - *pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics*
 - *aux aménagements et extensions des constructions existantes (hormis celles à usage d'habitation) possédant une hauteur supérieure à celles énoncées précédemment, à condition de respecter la hauteur existante.*
 - *Dans le cas de construction existante à usage d'habitation possédant une hauteur inférieure, la hauteur existante ne pourra être dépassée*
- En zones **Ne et NI :**
 - La hauteur maximale est fixée à : 3 m.
 - *Règles alternatives :*
 - *Ces règles peuvent ne pas être exigées :*
 - *pour les dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,*
 - *pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics*
 - *aux aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles énoncées précédemment, à condition de respecter la hauteur existante.*

2.1.2. Emprise au sol

- En zones **Ne et NI :**
 - Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 10 % pour toutes les constructions.

2.1.3. Implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques

- Le retrait s'applique en tout point de la construction à partir du point le plus proche de la « limite de référence » de la voie publique ou privée, ou de l'emprise publique.
- Le retrait minimum est de 15 m par rapport à la limite actuelle ou future par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques.
- Les piscines et les annexes devront respecter un retrait minimum de 15 m par rapport à la limite actuelle ou future par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques.
- *Règles alternatives :*
 - *Ces règles peuvent ne pas être exigées :*
 - *pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants,*
 - *pour l'extension des constructions existantes, à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à la limite actuelle ou future par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques),*
 - *pour les constructions, installations et ouvrages techniques à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.*

2.1.4. Implantation par rapport aux limites séparatives

- Le retrait s'applique en tout point de la construction ou d'une piscine à partir du point le plus proche de la limite séparative.
Le retrait est calculé indépendamment pour chaque façade du bâtiment ou pour tous bords de piscine à partir de la limite séparative la plus proche, au droit de chacune des façades ou bords de la piscine.
- Le retrait minimum est de 4 m par rapport aux limites parcellaires, y compris les piscines.
- L'implantation d'abri de jardin devra être privilégiée en fond de parcelle.

- Règles alternatives :
 - Ces règles peuvent ne pas être exigées :
 - pour les aménagements, **extensions** et reconstructions de bâtiments existants,
 - pour l'extension des constructions existantes, à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à la limite séparative),
 - pour les constructions, installations et ouvrages techniques à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- En zones **A et N** :
 - Les constructions annexes à l'habitation (dont les piscines) doivent être implantées à moins de 20 m des constructions principales à usage d'habitation.
- En zone **A** :
 - Sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiée (distances d'éloignement des tiers par exemple), les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation ou du bâtiment principal de manière à minimiser la consommation du foncier agricole, l'impact sur le parcellaire agricole et former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.

Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

- Règles générales :
 - Toute nouvelle construction exprimera sa fonctionnalité et s'intégrera par son implantation, ses couleurs et son expression architecturale dans le paysage et la topographie du site, tout en préservant la vocation naturelle ou agricole de la zone.
- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - Façades :
 - Doivent être recouverts d'un enduit gratté ou lissé tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés.
 - Les façades seront conformes aux caractéristiques architecturales d'origine des constructions en cas de rénovation.
 - Les volets pourront être à battants ou roulants avec un caisson intégré à la construction pour les constructions neuves.
 - Les façades des constructions devront respecter le nuancier des couleurs autorisées annexé au présent règlement. Des teintes non autorisées par le nuancier peuvent être utilisées de manière très ponctuelle pour signaler des éléments architecturaux ou techniques en saillie : modénatures, chaînages d'angle, soubassements, poutres, poteaux, cheminées, antennes, gouttières, chéneaux, rambardes, ferronneries, pare soleils.
 - Toitures :
 - Les toitures doivent comporter au moins deux pans, ou prendre la forme de toitures terrasses végétalisées.
 - Cette règle peut ne pas être exigée pour les annexes et les extensions.
 - Le pourcentage de pente des toitures (hors toitures terrasses) doit être compris entre 30 et 40%, sauf pour les bâtiments annexes à usage agricole ou économique.
 - Les toitures terrasses doivent être accessibles pour leur entretien et non au sens de l'accessibilité des établissements recevant du public.

- Le panachage des tuiles est interdit. Les tuiles nuancées sont autorisées. Elles seront obligatoirement réalisées avec des matériaux teintés dans leur masse et de couleur rencontrés localement traditionnellement ; ainsi toutes tuiles noires ou grises sont interdites, y compris les ardoises, sauf restauration à l'identique.
- Les panneaux solaires ne pourront occuper plus de 33% de la surface d'un pan de la toiture sont autorisés. Toutefois, lorsque la surface de couverture d'un pan de la toiture dépasse 60 %, des tuiles solaires ou photovoltaïques rouges ou autres éléments assurant une qualité d'insertion en toiture pourront être exigés notamment dans le cas de co-visibilité depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.
- Les ouvertures en toiture de type « chien assis », ainsi que les « tropéziennes » sont interdites.
- Traitements des annexes et éléments techniques :
 - Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général.
 - Tout ouvrage technique sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale au domaine bâti et aux espaces extérieurs caractéristiques de la zone.
 - Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.
- Clôtures et portails :
 - En zones **A, N, Ae et Ag** : les murs de clôture sont interdits. Les clôtures seront constituées de dispositifs à claire-voie et éventuellement doublés d'une haie.
 - Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes éventuellement doublée d'un grillage et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée sur ladite limite de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec l'espace naturel.
- En zone **NI** : les bâtiments existants seront aménagés et/ou étendus de façon à conserver le caractère du lieu, tant en ce qui concerne le bâti que l'espace vert environnant.
- En zone **A**, pour les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole :
 - Les constructions s'inspireront des caractéristiques des fermes de la Plaine de l'Est Lyonnais.
 - Les toitures de grandes surfaces seront de matériaux non-réfléchissants.
 - Doivent être recouverts d'un enduit gratté ou lissé tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés.
- En zone **Ae**, pour les constructions et installations à vocation économique :
 - Les toitures de grandes surfaces seront de matériaux non-réfléchissants.
 - Doivent être recouverts d'un enduit gratté ou lissé tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés.

2.2.2. Eléments de patrimoine bâti repérés sur le document graphique

- Le petit patrimoine et les bâtiments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme font l'objet de prescriptions visant à leur préservation, définies au Titre 1 – Sous-titre 1 – Article 12.

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

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- En zone **Ne** :
 - 20% de la parcelle devra être sous forme d'espace de pleine terre et planté.

- En zone **NI** :
 - 60% de la parcelle devra être sous forme d'espace de pleine terre et planté.

2.3.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- L'ensemble des plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements,...) seront d'essences locales et diversifiées.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes, indigènes, résistantes aux conditions climatiques et pédologiques.
- Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations, ainsi que les dépôts de toute nature.
- Les haies et les bosquets existants seront conservés et complétés afin de constituer une structure globale et cohérente du paysage et de revaloriser les fonctions écologiques et microclimatiques de la zone agricole de Genas.
- Les limites avec la zone urbaine seront aménagées avec des éléments tels que buissons, haies et allées d'arbres, de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine naturel et une lisière intéressante pour le domaine bâti.

2.3.3. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique repérés sur le document graphique

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- Au sein des zones humides identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, seuls sont autorisés les travaux, aménagements, exhaussement et affouillement de sols nécessaires à l'entretien d'usage ou contribuant à préserver ou à restaurer les secteurs humides (gestion des eaux de ruissellement, plantations, ...), ainsi que les travaux, constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

Article 2.4. Stationnements

En zones **A, Ae, Ag et N** :

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Les places de stationnement dans les cours seront limitées à un minimum d'emprise au sol et aménagées tout en respectant l'ambiance et le caractère des lieux.
- La configuration du stationnement doit permettre la sortie de chaque véhicule indépendamment les uns des autres.

En zones **Ne et NI** :

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions.
- La configuration du stationnement doit permettre la sortie de chaque véhicule indépendamment les uns des autres.

Nonobstant, les dispositions des articles R. 113-11 à R. 113-18 du code de la construction et de l'habitation relatifs aux infrastructures de stationnement des vélos demeurent applicables.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous.

Les accès et voiries publiques ou privées seront aménagées en accord avec le caractère agricole ou naturelle de la zone à l'aide d'éléments paysagers (allées, haies, etc.).

3.1.1. Accès

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique, ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès à une nouvelle construction sera établi par la voie la plus sûre.

3.1.2. Voirie

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions auront les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies en impasse seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans manœuvre.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Condition de desserte par les réseaux d'eau, d'énergie et d'assainissement, de réalisation d'un assainissement non collectif

- L'ensemble des réseaux doit être enterré.
- Alimentation en eau potable :
 - Toute construction à destination d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
 - En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.
- Assainissement des eaux usées :
 - Les constructions devront respecter les prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.
 - Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
 - L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
 - En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain, selon la réglementation en vigueur et le schéma directeur d'assainissement.

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- Assainissement des eaux pluviales :
 - Les projets doivent respecter les dispositions du zonage eaux pluviales du Schéma Directeur d'Assainissement.
 - Lorsqu'un réseau de collecte publique d'eaux pluviales dessert le terrain, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction ou installation nouvelle doit s'y raccorder dans les conditions fixées par le règlement des services d'assainissement.
 - En l'absence de réseaux, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.
 - Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

3.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, l'aménageur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés à la gestion des eaux pluviales. Il appartiendra au pétitionnaire de justifier dans son dossier de demande d'autorisation de construire ou d'aménager du respect de cette exigence.

- Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.
- La récupération et l'infiltration à la parcelle est à prioriser. Le débit de rejet est limité à 5l/s/ha, avec un dispositif de stockage adapté.
- L'imperméabilisation des surfaces est à limiter, et la végétalisation des espaces non bâtis est à rechercher.

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambre...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Le raccordement au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

ANNEXES

Annexe I – Nuancier



Annexe II – Guide de plantation du Département du Rhône



RHÔNE

LE DÉPARTEMENT

permis de *(bien)* planter !



**Idées et conseils
pour des haies
belles et vivantes
dans votre jardin**



mettez de la **vie** et de la **personnalité**

Vous rénovez ou construisez votre maison, un atelier ou un garage. Voilà l'occasion de réfléchir aux plantations que vous ferez aux abords de ces aménagements. Avant de planter, lisez ce document. Vous y trouverez des idées et des conseils pour réaliser des haies à la fois belles, originales et résistantes.



♦♦♦ Stop à la monotonie !

Les haies de jardin en ville ou en périphérie sont très souvent plantées d'une seule essence. Alignement de thuyas, de cyprès ou de lauriers cerises s'étendent le long des routes et des lotissements et ce, quelle que soit la région. Outre les problèmes d'entretien que pose ce type de haies, son développement important crée un paysage banal, monotone et peu favorable à la faune.

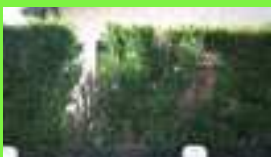
C'est pourquoi depuis plusieurs années, dans le cadre de sa politique en faveur des espaces naturels, le Département du Rhône mène des actions d'information et de sensibilisation pour promouvoir la plantation de haies diversifiées. Des haies aux essences variées et bien adaptées à leur région mettent en valeur le paysage et favorisent la biodiversité.



Haies uniformes, des contraintes à connaître

Issus d'une production horticole visant la constitution de haies persistantes de croissance rapide et bon marché, les végétaux classiquement utilisés présentent des inconvénients importants :

- Ils sont sensibles à certaines maladies et à des parasites de plus en plus résistants aux traitements.



- Ils nécessitent un entretien exigeant

Si l'on ne les taille pas régulièrement, ces haies évoluent rapidement en un « mur végétal » qui assèche le sol et dont l'ombre projetée devient gênante.

- Ils génèrent une production importante de déchets organiques

Les déchets de taille, par exemple ceux des lauriers (lauriers-cerises), ne sont pas valorisables sous forme de compost.

é dans votre haie



♦♦♦ Bienvenue à la diversité !

Une haie composée d'espèces diversifiées d'arbres et d'arbustes est un îlot de vie dont vous apprécierez les qualités. Ses formes variées offrent d'innombrables possibilités d'aménagement et d'ambiances paysagères qui donneront à votre jardin une vraie personnalité.

Grâce à elle, votre jardin sera plus accueillant pour les oiseaux et les insectes, notamment ceux qui se nourrissent des parasites, vous évitant ainsi de faire des traitements nocifs pour l'environnement. Vous serez protégés des vis-à-vis ou du vent, vous profiterez des couleurs changeantes de votre haie au fil des saisons, sans oublier qu'elle ne vous demandera qu'un entretien limité.

Enfin, vous contribuerez grâce à votre haie à mieux fixer les polluants présents dans l'atmosphère et vous respirerez donc un air de meilleure qualité.



Avant de planter votre haie quelques conseils



Quelques règles sur les distances de plantation

(code civil articles 666 à 673)

● Aucune plantation ne doit être réalisée à moins de 50 cm de la limite de propriété, exceptions faites de plantations communes partagées entre deux riverains (haies mitoyennes).

● Les arbres et arbustes doivent être plantés à au moins 0,5 m de la limite de propriété pour les haies inférieures à 2 m de hauteur, à au moins 2 m si la haie dépasse 2 m de hauteur.

(Tout arbre qui ne respecterait pas ces règles depuis plus de 30 ans bénéficie de la prescription trentenaire)

● Un voisin gêné par la ramure d'un arbre surplombant sa propriété, est en droit de contraindre son propriétaire à élaguer au minimum à l'aplomb de la limite séparative, au frais de ce dernier.

◆◆◆ Pour vivre en bon voisinage, respectez la réglementation

Le code civil définit les règles vis-à-vis des plantations. Il peut y avoir des règlements particuliers au niveau de la commune (charte paysagère, plan local d'urbanisme) ou des lotissements (cahiers des charges) dont vous devrez également tenir compte. Renseignez-vous auprès de votre mairie ou du lotisseur.

◆◆◆ Définissez bien votre attente

Les haies aux essences variées peuvent remplir de multiples fonctions selon leur composition.

Pour vous aider à choisir vos essences selon l'effet que vous recherchez, vous trouverez dans ce document des haies « types » : la haie défensive pour vous protéger des intrusions, la haie fleurie pour le plaisir des yeux et des animaux, la haie brise-vent pour un jardin tranquille, la haie « fruitière » pour récolter fruits et baies et bien sûr la haie brise-vue pour profiter de votre jardin en toute intimité...

Les modules de plantations proposés vous aideront à composer vos haies. Vous pouvez « mélanger » différents types de haies dans votre jardin, vous affranchir de la ligne droite et de l'alignement strict : votre jardin y gagnera en diversité et en agrément.

haie s importantes

... Pour choisir vos plantes

Quelques principes

- **Privilégier des espèces végétales locales.**

Les plantes présentent naturellement dans notre région sont celles qui s'y adaptent le mieux. Elles devront donc constituer l'armature de la haie, sans pour autant exclure les autres espèces.

- Lorsque vous plantez votre haie, il est conseillé de **varier les essences** et de ne pas planter, sur 10 plants, plus de 3 pieds de la même espèce.

- **Planter des végétaux jeunes** (jeunes plants, jeunes touffes, touffes) de moins de 3 ans, car ils s'adaptent plus vite. Pour les arbres fruitiers et les arbres à laisser grandir, choisir des baliveaux (forme naturelle élancée) de moins de 2 m de hauteur.

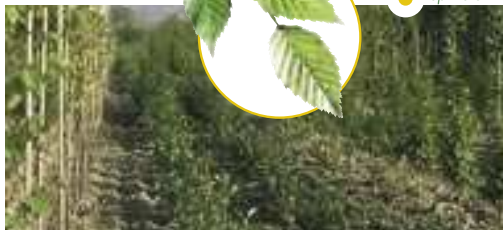


Pensez à l'avenir

À moins de 10 m de distance d'une maison, ne plantez pas un arbre (surtout un persistant) pouvant mesurer à terme plus de 10 m. Vous perdrez de la lumière.



Pépinière



Quelles espèces ?

Vous trouverez à la fin de cette brochure une liste des végétaux recommandés dans le département du Rhône, selon le type de haie que vous souhaitez planter. Elle comprend de nombreuses espèces locales et quelques espèces exotiques originaires de régions aux hivers plus doux, adaptées à l'environnement urbain et à l'évolution prévisible du climat rhodanien dans les prochaines décennies. Les qualités de ces végétaux sont détaillées sur le tableau en pages 16-17.

Où les trouver ?

En général, les jardinerie proposent des végétaux classiques, ou des variétés horticoles, souvent moins résistantes. Les plantes locales et les jeunes végétaux à racines nues, auront de bonnes chances de reprise si vous les prenez chez un pépiniériste local.

Attention aux allergies...

- Certains végétaux produisent des **pollens** qui peuvent provoquer des allergies graves chez les personnes sensibles. Si vous êtes allergiques, renseignez-vous sur les espèces qui vous concernent.

Une vingtaine d'arbres présents dans le Rhône tel que l'aune, le bouleau, le charme, le châtaignier ou le chêne sont particulièrement **allergisants**.

... et aux espèces envahissantes à proscrire

- Ce sont les arbres et arbustes comme le **buddleia** (arbre aux papillons) et l'**érable negundo** qui se disséminent très rapidement dans les espaces naturels et remplacent les essences locales.

la haie d'agrément

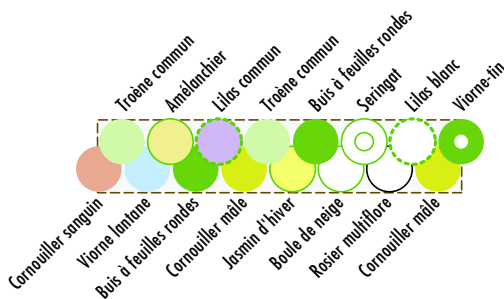


Une haie aux essences variées agrmente l'ambiance de votre jardin. Elle apporte une touche fleurie, des parfums et donne de la profondeur et de la souplesse aux limites de votre propriété. Complétée par des parterres de plantes vivaces, elle crée un effet très naturel de lisière.



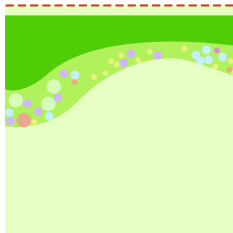
● La haie devient décor (aranger du Mexique, rosier liane Albéric Barbier, et plantes herbacées)

/ haie fleurie (exemple d'un module de 10 m)



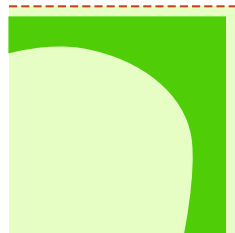
aménager une lisière

› la haie devient un massif décoratif



arrondir un angle

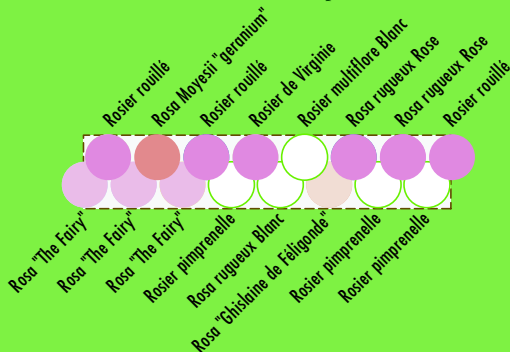
› atténue la perception des limites



belle et défensive

Une belle haie de roses remplit les deux fonctions. Pour la réussir, soyez attentifs au choix des essences : privilégiez une dominante de rosiers sauvages, indigènes et exotiques, agrémentés éventuellement d'hybrides résistants aux maladies.

/ haie de roses (exemple d'un module de 10 m)



la haie défensive



Une haie peut remplir un rôle défensif et contribuer à protéger votre propriété en toutes saisons. Il est néanmoins indispensable de veiller à une taille d'entretien scrupuleuse, afin d'éviter tout danger depuis l'espace public ou les propriétés riveraines.

● Genévrier commun

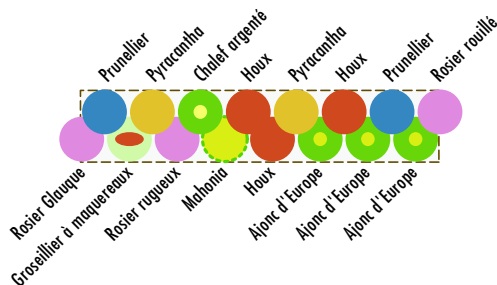


● Églantier chinois



● Houx commun

haie défensive semi-persistante (exemple d'un module de 10 m)



Exemples de végétaux défensifs

(●:persistant)

À cette liste peuvent s'ajouter les rosiers proposés dans l'encart ci-dessous, en prenant soin de ne pas les « étouffer » entre deux végétaux persistants vigoureux.

- › *Ilex aquifolium* (houx commun) ●
- › *Juniperus communis* (genévrier commun) ●
- › *Mahonia aquifolium* (mahonia) ●
- › *Pyracantha coccinea* (buisson ardent)
- › *Ribes uva crista* (groseillier à maquereau)
- › *Eleagnus ebbingei* (éléagnus argenté) ●
- › *Ulex europaeus* (ajonc d'Europe) ●

ses



● Rosier glauque en haie



● Fruits du rosier de Virginie

Exemples de rosiers adaptés aux haies

Si l'on choisit des rosiers « naturels » capables de prospérer dans la promiscuité et de ne nécessiter aucun traitement, il faut aussi privilégier les formes érigées ou « à tresser », penser aux fruits décoratifs et appréciés des oiseaux en hiver, l'étagement des floraisons, etc.

Grands rosiers pour arrière de haie « buissons érigés »

- › *Rosa moyesii* (« Geranium » rouge simple ou « Cerise Bouquet », rose double)
- › *Rosa rubiginosa* (rosier à odeur de pomme, églantines, rose)
- › *Rosa rubrifolia* (rosier glauque, églantines, rose)
- › *Rosa virginiana* (rosier de Virginie, églantines, rose)

Petits rosiers pour avant de haie « buissons érigés »

- › *Rosa spinosissima* (rosier pimprenelle, blanc précoce)
- › *Rosa rugosa* (rosier rugueux, remontant blanc ou rose ou rouge)
- › *Rosa* « The Fairy » (myriades perpétuelles de mini fleurs doubles, rose)

Rosiers pour haies « sarmenteux à tresser »

- › *Rosa multiflora* (multitude de petites églantines blanches)
- › *Rosa* « Ghislaine de Féligonde » (remontant, fleurs doubles, beige rosé)

la haie *brise-vue*



Marquer les limites de propriété en se protégeant des vues du voisinage immédiat est l'une des fonctions premières d'une haie. Les moyens de répondre à cette exigence sont très variés. Trois modules types de haies vous sont proposés, selon la place dont vous disposez et l'exigence d'avoir ou non une haie persistante, garantissant une protection visuelle tout au long de l'année.



● Troène



● Charme

belle et efficace

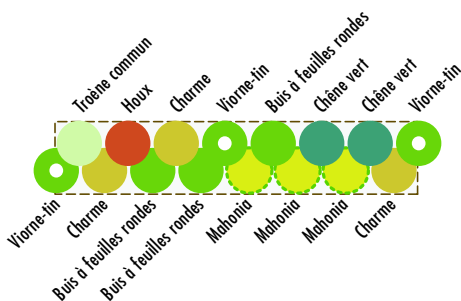
/ haie semi-persistante

(exemple d'un module de 10 m)

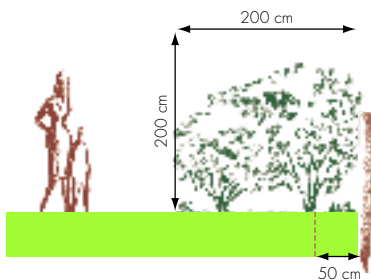
Ce mélange de végétaux persistants et marcescents* vous permet de conserver les qualités esthétiques et écologiques d'une haie épaisse et variée, tout en s'assurant d'un écran visuel efficace toute l'année.

**marcescent*

› Se dit d'une plante dont les feuilles mortes persistent tout l'hiver sous forme desséchées sur leur support.



● Buis



originale et peu encombrante

/ haie tressée

(exemple d'un module de 10 m)

Inspirée des treilles (support des vignes de table) et plessages (haies de végétaux pliés et tressés), cette proposition utilise des plantes grimpantes sur une structure verticale, que vous pouvez relier à une pergola, par exemple.

Des idées pour combiner protection et esthétique



Treille-pergola

L'utilisation d'une treille brise-vue en limite de propriété peut se combiner à une structure fonctionnelle ou décorative (ici couloir en vigne et buis).



Treille libre

Une treille à vigne peut être éloignée des limites, pour être plus efficace, et décorative.

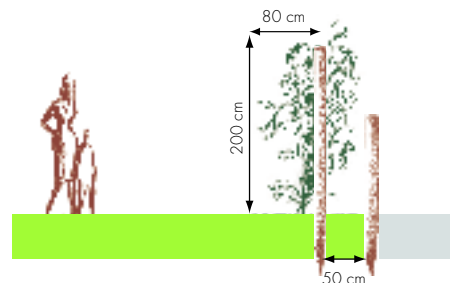
version treille

› kiwi, vigne



version décor persistant

› chèvrefeuille du Japon et Rosier Albéric Barbier

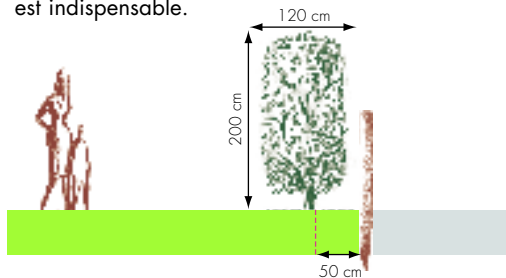


classique ou plus originale

/ haie persistante étroite

(exemple d'un module de 10 m)

Sur le modèle des haies étroites les plus classiques, cette proposition intègre des végétaux persistants durables et résistants. La plantation d'une seule espèce ne doit s'appliquer qu'à de très petits linéaires (type jardinet d'entrée) ou la sobriété est indispensable.



version terrain sec au soleil



Viorne-in
Chêne vert
Châtaignier
Viorne-in
Châtaignier
Chêne vert
Buis à feuilles rondes
Pyracantha
Buis à feuilles rondes

version mi-ombre



Viorne-in
Pyracantha
Buis à feuilles rondes
Houx commun
Viorne-in
Chêne vert
Buis à feuilles rondes
Pyracantha
Houx commun

la haie « fruitière »



Récolter des fruits, grignoter des groseilles ou des cassis en se promenant dans son jardin, la haie peut être « productive ».
Pour réussir une haie fruitière, quelques règles doivent être respectées.

La plupart des essences fruitières nécessitent ensoleillement et aération.

> Les **fruitiers « en arbres »** doivent donc respecter un certain écartement entre eux et la végétation intermédiaire ne doit pas nuire à l'aération de leur ramure. Il est conseillé de choisir des variétés locales qui ont fait leurs preuves et peuvent se passer de traitement.

> Les **fruits sauvages** quant à eux se développent bien dans une haie dense. Ils favorisent la présence d'oiseaux, d'insectes et de nombreux autres petits animaux, qui garantiront une santé de fer à votre haie.

Il est important de savoir que plus les oiseaux auront de nourriture (fruits sauvages, insectes, vers, etc.) moins ils se rabattront sur votre récolte.

(voir aussi le brise-vue sur treillage, page précédente)

Pommier

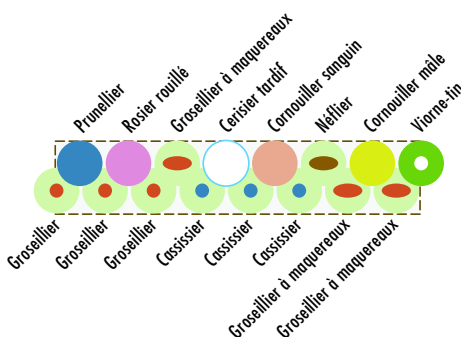


Groseillier à maquereaux

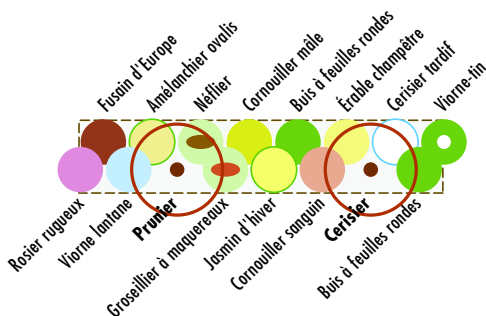
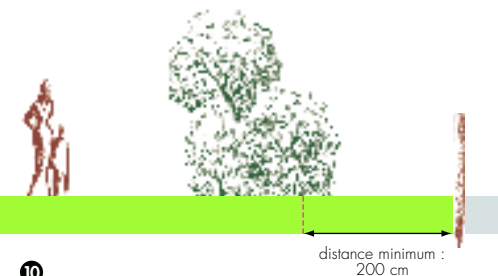


Fusain d'Europe

/ haie buissonnante à petits fruits (exemple d'un module de 10 m)



/ haie taillée garnie d'arbres fruitiers (exemple d'un module de 10 m)



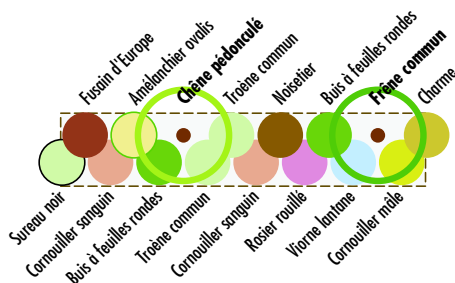
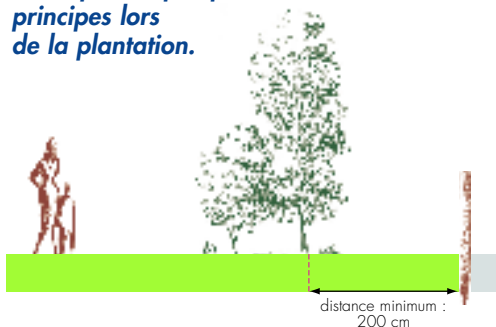
la haie *brise-vent*



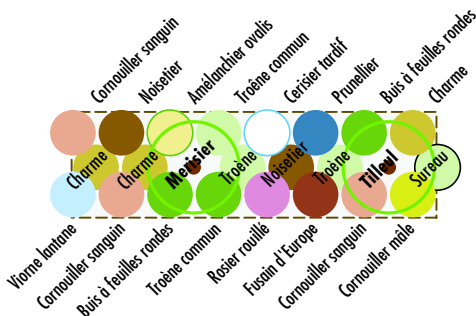
Les vents dominants empêchent parfois de profiter de son jardin. Pour y remédier, la haie est un moyen efficace de se protéger du vent, à condition de disposer d'un peu de place et de respecter quelques principes lors de la plantation.

L'épaisseur d'une haie brise-vent est primordiale. En effet, les premiers végétaux face au vent vont voir leur croissance limitée par le stress éolien, mais vont protéger la seconde ligne. Une haie brise-vent peut être réalisée sur deux ou trois rangs.

/ haie sur deux rangs



/ haie sur trois rangs



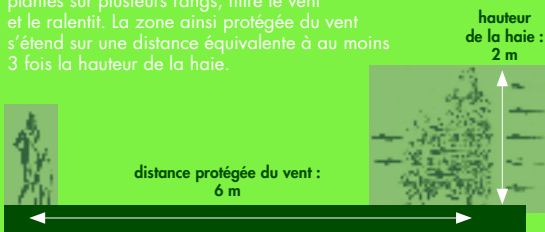
> L'effet « mur »

Un mur, comme une haie persistante dense, provoque une turbulence immédiatement à l'arrière de celui-ci. Les tourbillons engendrés sont tout aussi gênants que le vent lui-même.



> L'effet « filtre »

Une succession de végétaux au port naturel, plantés sur plusieurs rangs, filtre le vent et le ralentit. La zone ainsi protégée du vent s'étend sur une distance équivalente à au moins 3 fois la hauteur de la haie.





planter votre haie

Pour pousser rapidement et vigoureusement, une haie doit être bien plantée. Vous pouvez confier cette mission à une entreprise ou bien la réaliser vous-même. Dans tous les cas, vérifiez bien que toutes les étapes décrites ci-dessous sont respectées.

♦♦♦ Les étapes de plantation



①

creuser des trous suffisamment larges pour que les racines puissent s'étaler. Les trous doivent faire environ deux fois le volume des racines.



②

garnir le fond de chaque trou avec 2 ou 3 poignées d'un engrais organique à décomposition lente comme la cornaille (cornes et sabots broyés), bien mélangé à la terre du fond afin de ne pas brûler les racines.



③

couper l'extrémité des racines trop longues ou endommagées.



④

tremper les racines dans un mélange composé de terre argileuse et d'eau. Cette boue - le pralin - doit former une gangue étanche autour des racines, leur offrant ainsi une nourriture immédiatement disponible.



⑤

disposer le végétal préparé au fond du trou, ses racines correctement étalées et non contraintes. Le collet du plant (limite entre tige et racines) doit être exactement au niveau du sol.



⑥

tasser modérément la terre et former une cuvette au pied de chaque plant après avoir comblé le trou de plantation.



⑦

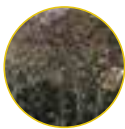
arroser copieusement la cuvette pour compléter le tassement : cette opération s'appelle le plombage et permet d'assurer la parfaite adhérence de la terre aux racines.



⑧

pailler pour éviter que les herbes se développent et concurrencent votre plant. La paille, matériau naturel, remplit très bien ce rôle de protection

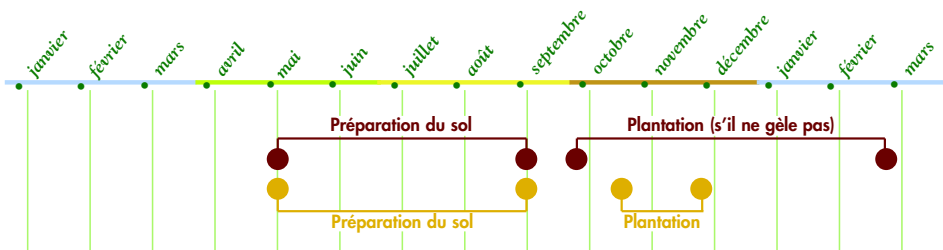
Dans le cas d'une plantation de végétaux en godets, vous n'avez pas à suivre les étapes 3 et 4 mais il est indispensable de bien faire tremper les godets dans l'eau avant la plantation.



● Plantation protégée par un paillage

♦♦♦ La bonne période pour planter

- › La plantation d'une haie s'étale sur plusieurs mois. De la préparation du sol, jusqu'à la mise en terre des plants qui doit intervenir pendant le repos végétatif des arbres et arbustes, c'est-à-dire à la fin de l'automne et en hiver.
- › Si l'expérience donne raison au dicton « À la Sainte-Catherine, tout bois prend racine », il est toutefois possible de planter jusqu'en mars. Il convient cependant d'éviter les périodes de gel, de fortes pluies et de vents forts.
- › Préparer le sol est une opération importante, elle consiste à minima 3 mois avant la plantation à éliminer la végétation concurrente sur environ 1,5 m autour de l'espace que l'on souhaite planter, à ameublir le sol en le bêchant et à le protéger d'éventuelles repousses par de la paille avant de planter.



- Pour les végétaux en godet ou en pot, la plantation doit être effectuée entre fin septembre et fin février.
- Pour les végétaux à racines nues, la plantation doit se dérouler entre mi-octobre et fin novembre. Les plantes bénéficient d'un sol encore réchauffé de la période estivale et ont davantage de temps pour s'ancrer dans le sol et développer leurs racines.

liste des végétaux à planter dans le Rhône

Des haies pour le Rhône



***Vous trouverez ci-après
une liste de végétaux à planter
dans le Rhône, en ville et dans
les zones résidentielles.
Elle n'est pas exhaustive,
mais comprend des végétaux
variés, pour lesquels de
nombreuses informations
vous sont données, afin de
vous aider au mieux à choisir
en fonction de vos attentes
et de vos goûts.***





♦ ♦ ♦ Des informations pour chaque essence proposée

› Sols et humidité

Classement des végétaux proposés comme « tous sol » (sauf extrêmes) : acides, résistants à la sécheresse ou humides.

NB : En site urbain à périurbain, l'origine des terres végétales rapportées n'est pas souvent connue. Dans le cas d'une zone particulière (connue pour ses terrains acides, particulièrement sableux ou argileux), il est recommandé de procéder à une analyse de sol.

› Exposition

Décrit les conditions optimales pour une plante : soleil, mi-ombre, ombre.

› Floraison

Couleur (simplifiée) et époque de floraison, capacités odorantes et mellifères* des plantes.

› Mellifère

Se dit des plantes qui produisent des substances récoltées par les insectes butineurs pour être transformées en miel.

› Fruits

Signalent des fruits comestibles pour l'homme comme ceux appréciés des petits animaux.

› Feuillage

Résistance du feuillage en hiver (P : persistant, M : marcescent, C : caduc) et qualité de sa couleur automnale.

› Ampleur

Plante destinée à un développement moyen ou grand (arbre et arbuste).

› Origine

Signale si la plante est présente à l'état naturel dans le département ou la région. Si elle est exotique, indique son continent d'origine.

- E : Europe • At : Atlantique
- Am : Amérique • AmC : Amérique centrale
- Asi : Asie • Af : Afrique
- N : nord • S : sud

♦ ♦ ♦ Bibliographie

› Guide de plantation et d'entretien des haies champêtres

Département du Rhône, 2004 - 20 pages (téléchargeable sur www.rhone.fr)

› La taille des arbres libres

1. Arbres et arbustes fruitiers,
2. Arbres et arbustes d'ornement.

Pontoppidan, A. - 1995

› Les droits de l'arbre, aide-mémoire des textes juridiques

Ministère de l'écologie et du développement durable, 2003 - 44 pages et annexes





NOM COMMUN

ajonc d'Europe
amélanchier
arbousier commun
baguenaudier
boule de neige
buis à feuilles rondes
buisson ardent
cassis
cerisier tardif
chalef argenté
charme
châtaignier
chêne pédonculé
chêne pubescent
chêne vert
chèvrefeuille du Japon
cormier
cornouiller mâle
cornouiller sanguin
érable champêtre
frêne commun
fusain d'Europe
genêt à balais
genévrier commun
groseillier à maquereau
groseillier rouge
houx
laurier-tin, viorne tin
lierre arborescent
lilas commun
mahonia
merisier
néflier d'Allemagne
noisetier
oranger du Mexique
poiriers
pommiers
prunellier
pruniers
rosiers tolérant haies
seringat commun
sorbier des oiseaux
sureau noir
sureau rouge
tamaris de printemps
tilleul à petites feuilles
troène
viorne lantan

GENRE

Ulex
Amelanchier
Arbutus
Colutea
Viburnum
Buxus
Pyracantha
Ribes
Prunus
Eleagnus
Carpinus
Castanea
Quercus
Quercus
Quercus
Lonicera
Sorbus
Cornus
Cornus
Acer
Fraxinus
Euonymus
Cytisus
Juniperus
Ribes
Ribes
Ilex
Viburnum
Hedera
Syringa
Mahonia
Prunus
Mespilus
Corylus
Choysia
Pyrus
Malus
Prunus
Prunus
Rosa
Philadelphus
Sorbus
Sambucus
Sambucus
Tamarix
Tilia
Ligustrum
Viburnum

ESPÈCES

europaeus
ovalis
unedo
arborescens
opulus roseum
sempervirens rotundifolia
coccinea
nigrum
serotina
ebbingei
betulus
sativa
robur
pubescens
ilex
halliana japonica
domestica
mas
sanguinea
campestre
excelsior
europaeus
scoparius
communis
uva crista
rubrum
aquifolium
tinus
helix arborescens
vulgaris et variétés
aquifolium
avium
germanica
avellana
ternata
variétés locales
variétés locales
spinosa
variétés locales
variétés résistantes
coronarius
aucuparia
nigra
racemosa
pentandra
cordata
vulgare
lantana

TYPE DE HAIE					• sols	• exposition	• floraison	• fruit	• feuillage	• ampleur	• origine														
DÉFENSIVE	AGRÈMENT	BRISE-VUE	FRUITIÈRE	BRISE-VENT	fort intérêt environnemental	acide +	neutre à calcaire	résist. sécheresse	humide	soleil	mi-ombre	ombre	odorant	couleur	époque	mellifère	comestible	animaux jardin	P/M/C	couleur automne	arbre	arbuste	indigène stricte	régionale	exotique
•		•		•	•	•	•	•	•	•			•	●	Oc-Jn	•			P		•	•			EAt
	•		•			•	•	•		•	•		•	○	Av-Mi	•	•	•	C		•	•	•	•	E
		•			•		n	•		•	•			○	Oc-Nv	•	•	•	P		•			•	EAsiAf
							•	•	•	•	•		•	●	Mi-Jt				C			•	•	•	EAsi
							•	•		•	•			○	Mi-Jn				C		•	•			
									•	•		•	•	●	Mr-Av	•			P			•		•	
•	•					n	•			•	•		•	●	Av-Mi		•		C			•			EAsi
	•				•	•	n	•			•	•	•	○	Mi-Jn	•	•	•	C		•	•	•	•	AmN
•		•				•	•	•		•	•	•	•	●	Nv-Mr				P			•			EAsi
		•				•	•	•		•	•				Av-Mi				M		•			•	E
						•	•	•	•	•	•			●	Jn-Jt	•	•		C	●	•			•	EAsi
						•	•	•		•	•				Av-Mi				C		•		•	•	EAsi
						•	•	•		•				Av				CM			•		•	•	ES
						•	•	•		•				Av-Mi				P		•				•	EAtS
		•				•	•	•		•		•	•	●	Ao-Oc	•			P			gr			Asi
	•	•			•	•	n	•		•	•			○	Av-Mi	•	•	•	C		•			•	E
	•				•		•	•	•	•	•			●	Mr-Av	•	•	•	C	●		•			E
		•					•	•		•	•			○	Mi-Jt	•			C	●		•	•		EAsi
							•	•		•	•			●	Av-Mi	•			C	●	•	•	•	•	E
					•		•	•		•	•			Av				C		•	•		•	•	E
		•				•	•	•	•	•	•		•	●	Mi-Jn			•	C	●	•		•	•	E
•		•			•	•	•	•	•	•			•	●	Mi-Jt				P			•	•	•	E
•						•	n		•		•	•		●	Av-Mi	•	•		P		•	•	•	•	EAsi
		•			•	•	•				•	•		●	Mr-Av	•	•		C			•	•	•	EAt
	•					•	•	•		•	•	•		○	Mi-Jn			•	P		•	•	•	•	EAtfN
		•					•	•		•	•	•	•	○	Nv-Mr				P					•	E
		•			•		•	•		•			•	●	Sp-Oc	•		•	P			gr		•	
	•	•				•	•	•		•	•		•	○	Av-Mi				C			•			E
	•	•			•	•	•		•	•	•	•		●	Mr-Av				P			•			AmN
						•	•	•	•		•		•	○	Av-Mi	•	•	•	C	●	•		•	•	EAsi
						•	•	•		•	•		•	○	Mi-Jn	•	•	•	C		•	•		•	E
		•			•		•	•	•	•	•	•		●	Jv-Mr	•	•	•	C		•	•	•	•	Asi
•							•	•		•	•		•	○	var				P			•			AmC
•						•	•	•		•	•	•	•	○	Mi-Jn	•	•	•	C		•	•	•	•	EAt
•					•		•	•		•	•		•	●	Av-Mi	•	•	•	C		•	•			EAsi
						•	•	•	•	•	•			○	Av	•	•	•	C		•	•	•	•	EAsi
	•					•	•			•	•		•	○	Av-Jn	•		•	C		•	•			EAsi
	•						•			•	•		•	○	Mi-Jt	•		•	C			•		•	EAsi
							•			•	•		•	●	Mi-Jn	•		•	C			•			EAsi
					•	b	n		•	•	•	•	•	○	Mi-Jn		•		C		•		•	•	EAsi
						•	n	•	•	•	•		•	○	Jn-Jt	•	•	•	C		•	•		•	EAsi
		•				•	n	•	•	•	•		•	●	Av-Mi	•			C		•	•		•	EAsi
		•				•	•	•		•	•		•	●	Av-Mi	•			C		•	•			EAsi
	•				•	n	•	•	•	•	•		•	●	Jt	•			C			•			EAsi
	•				•		•			•	•	•	•	○	Mi-Jn	•			PM		•	•	•	•	EAsi
	•				•		•			•			•	○	Mi-Jn	•			C		•	•	•	•	EAsi

17

Des haies pour le Rhône



Pour toute information
supplémentaire, conseil,
coup de pouce...

Vous pouvez contacter :

- **Frapna Rhône**
114, bd du 11 novembre 1918
69100 Villeurbanne
Tél. 04 37 47 88 50
- **Fédération départementale
des chasseurs du Rhône**
2, quai du Commerce
69009 Lyon
Tél. 04 78 47 13 33



RHÔNE

LE DÉPARTEMENT



Département du Rhône • Service agriculture et environnement

29-31 cours de la Liberté • 69483 Lyon cedex 03 • Tél. 04 72 61 25 26 • Fax 04 72 61 27 50

www.rhone.fr

Annexe III – Fiche PAC relative à l'ICPE Bail Investissement

Fiche

BAIL INVESTISSEMENT à GENAS

Activité principale : Stockage de biens et d'équipements associés à la grande distribution

Coordonnées : 5 Chemin de la Fonderie- Parc de Genève – 69740 GENAS

Dernière date de mise à jour de la fiche : 22/04/2004

Groupe de subdivisions : GS 69

Subdivision : LY3

Volet 1 : Etudes des dangers

Numéro d'ordre	Objet de l'étude (établissement, unité particulière...)	Date de l'étude si elle a déjà été remise ou échéance de remise dans le cas contraire	Le cas échéant, date de la tierce expertise (réalisée ou attendue)	Le cas échéant, date du dernier rapport d'évaluation au Préfet
1	Entrepôt	10 janvier 2000		18 août 2000
2	Entrepôt modification	Mars 2001		25 février 2002

Volet 2 : Action conduite par la DRIRE en matière de maîtrise de l'urbanisme

Néant

Volet 3 : Liste des scénarios, périmètres de risque associés et éléments d'approche probabiliste

Installation source	Numéro d'ordre de l'EDD	Scénario	Type d'effet (thermique, toxique, surpression)	Distances de dangers	
				Z1	Z2
Cellule	1	incendie	thermique	36 m	57 m

Volet 4 : Liste des scénarios à retenir pour la maîtrise de l'urbanisation, validée par le Chef du Service Régional de l'Environnement Industriel

Scénarios décrits au volet 3. Les distances sont arrondies selon la méthode retenue.

Installation source	Numéro d'ordre de l'EDD	Scénario	Type d'effet (thermique, toxique, surpression)	Distances de dangers	
				Z1	Z2
Cellule	1	incendie	thermique	40 m	60 m

Ces distances s'appliquent à partir des bâtiments de stockage.

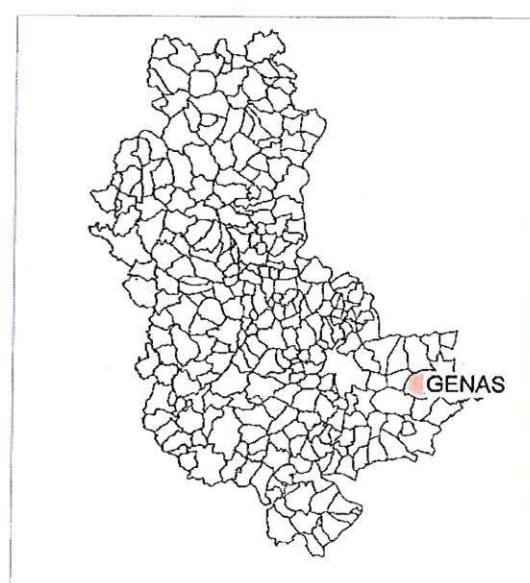
Volet 5 : Cartographie des zones de dangers

Les distances mentionnées au volet 4 sont reprises sur la carte ci-jointe.

FICHE Bail Investissement Genas



100 mètres



Annexe IV – Fiche PAC relative à l'ICPE Paredes & Fils

Fiche

PAREDES ET FILS à GENAS

Activité principale : Fabrication, conditionnement, stockage et distribution de produit d'essuyage et d'hygiène

Coordonnées : 1, rue Georges BESSE- ZI de REVOISSON -BP 302-69745 GENAS

Dernière date de mise à jour de la fiche : 08/07/2004

Groupe de subdivisions : GS 69

Subdivision : Lyon3

Volet 1 : Etudes des dangers

Numéro d'ordre	Objet de l'étude (établissement, unité particulière...)	Date de l'étude si elle a déjà été remise ou échéance de remise dans le cas contraire	Le cas échéant, date de la tierce expertise (réalisée ou attendue)	Le cas échéant, date du dernier rapport d'évaluation au Préfet
1	Etablissement	07 mars 1990		29 novembre 1994
2	Etablissement	20 octobre 1998		09 avril 1999

Volet 2 : Action conduite par la DRIRE en matière de maîtrise de l'urbanisme

néant

Volet 3 : Liste des scénarios, périmètres de risque associés et éléments d'approche probabiliste

Installation source	Numéro d'ordre de l'EDD	Scénario	Type d'effet (thermique, toxique, surpression)	Distances de dangers	
				Z1	Z2
Stockage de bobines de ouates	2	Incendie	Thermique	42.6 m	53.3 m

Volet 4 : Liste des scénarios à retenir pour la maîtrise de l'urbanisation, validée par le Chef du Service Régional de l'Environnement Industriel

Installation source	Numéro d'ordre de l'EDD	Scénario	Type d'effet (thermique, toxique, surpression)	Distances de dangers	
				Z1	Z2
Stockage de bobines de ouates	2	Incendie	Thermique	45 m	50 m

Ces distances s'appliquent à partir de la zone de stockage des bobines mères de ouate.

Volet 5 : Cartographie des zones de dangers, validée par le Chef du Service Régional de l'Environnement Industriel

Les distances mentionnées dans le volet 4 sont reprises sur la carte ci-jointe.

FICHE Paredes et Fils Genas



100 mètres

