

# P.L.U.

---

Plan Local d'Urbanisme  
Modification simplifiée n° 1

## Commune de **COLOMBIER SAUGNIEU**

### 4.1 Règlement (partie écrite)

---

Vu pour être annexé  
à la délibération de mise à disposition  
de la modification simplifiée n° 1 du PLU  
en date du .

Le Maire,  
Pierre MARMONIER



**Colombier  
Saugnieu**

# SOUS-TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

## Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan

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

Il fixe sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

## Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

Ces renseignements sont donnés à titre indicatif et ne présument pas des modifications législatives et réglementaires qui pourraient intervenir postérieurement à l'approbation de ce document.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal, nonobstant les dispositions du présent règlement :

1.- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du Plan Local d'Urbanisme (pièce 5.1).

2.- Les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-26 et R. 111-27 **notamment**, du Code de l'urbanisme (créés par Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015) rappelés ci-après :

**Art. R. 111-2 :** *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

**Art. R. 111-4 :** *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques <sup>(1)</sup>.*

**Art. R. 111-26 :** *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

**Art. R. 111-27 :** *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

*(1) Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal (alerter M. le Directeur Régional des Affaires Culturelles - Le Grenier d'Abondance - 6, Quai Saint Vincent - 69283 LYON CEDEX 01 - ☎ 04.72.00.44.50)*

Voie	Section	Tissu	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximum des secteurs affectés par le bruit
A432	Toute la commune	Ouvert	2	250 mètres
RD29	Limite Colombier Saugnieu/Giratoire de la route de Lyon	Ouvert	3	100 mètres
	Giratoire de la route de Lyon/RD 155	Ouvert	4	30 mètres
Déviaton de la RD 29	Toute la section	Ouvert	3	100 mètres

## Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé, en zones délimitées par un tiret dont l'axe de l'épaisseur correspond à la limite, et repérées au plan par les indices suivants :

### **Zones urbaines**

*Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

(Article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme créé par décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015).

### **Zones à urbaniser**

*Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les 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.*

(Article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme créé par décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015).

### **Zones agricoles**

*Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*Peuvent être autorisées, en zone A :*

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

(Articles R.151-22 et R.151-23 du Code de l'Urbanisme créés par décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015).

### **Zones naturelles et forestières**

*Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- 1° soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

*Peuvent être autorisées en zone N :*

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

*L'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévu à l'article L. 151-13 sur la délimitation des secteurs dans les zones naturelles, agricoles ou forestières est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.*

(Articles R.151-24 à R.151-26 du Code de l'Urbanisme créés par décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015).

**Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut :**

- 1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;*
- 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.*

**Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières** et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

*Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*

*Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

- a) des constructions ;*
- b) des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*
- c) des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

*Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.*

*Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*

**Nota Bene : dès lors qu'une zone comprend plusieurs secteurs, la règle générale de la zone s'applique à chacun d'eux, sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable au secteur visé en complément ou en substitution à la règle générale.**

Le Plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi qu'éventuellement en zone urbaine ou à urbaniser des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logements que le PLU définit.
- Des secteurs spécifiques où la préservation des ressources naturelles (indices p) justifie que les constructions ou installations de toute nature soient soumises à des conditions spéciales.
- Des secteurs dans lesquels la délivrance d'un permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.
- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.
- Des secteurs indicés Co, contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.
- Des secteurs indicés Zh, correspondant à des zones humides.

## **Article 4 - Adaptations mineures et dérogations à certaines règles**

(art. L. 152-3 à L. 152-6 du code de l'urbanisme par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Peuvent faire l'objet d'une dérogation (sur une ou plusieurs règles), par décision motivée, notamment pour permettre :
  - a. 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 ;
  - b. 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 ;
  - c. Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant ;
  - d. La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
  - e. La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
  - f. La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ;
  - g. L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement ;
  - h. Sous conditions spécifiques, la réalisation de programme de logements locatifs sociaux.

## **SOUS-TITRE II - DEFINITIONS DE BASE**

### **Accès**

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

### **Accès sur les routes départementales hors agglomération**

#### **1. Définition**

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction et de l'opération.

Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude de la voie.

#### **2. Règles générales**

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

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

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

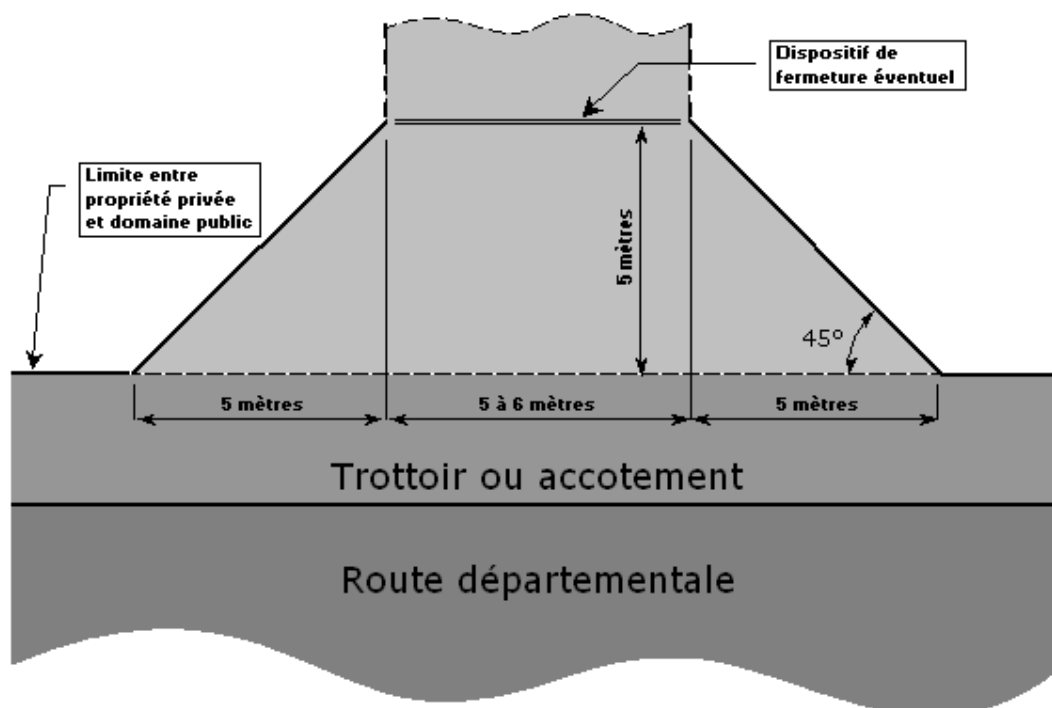
- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- le type de trafic générer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

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

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

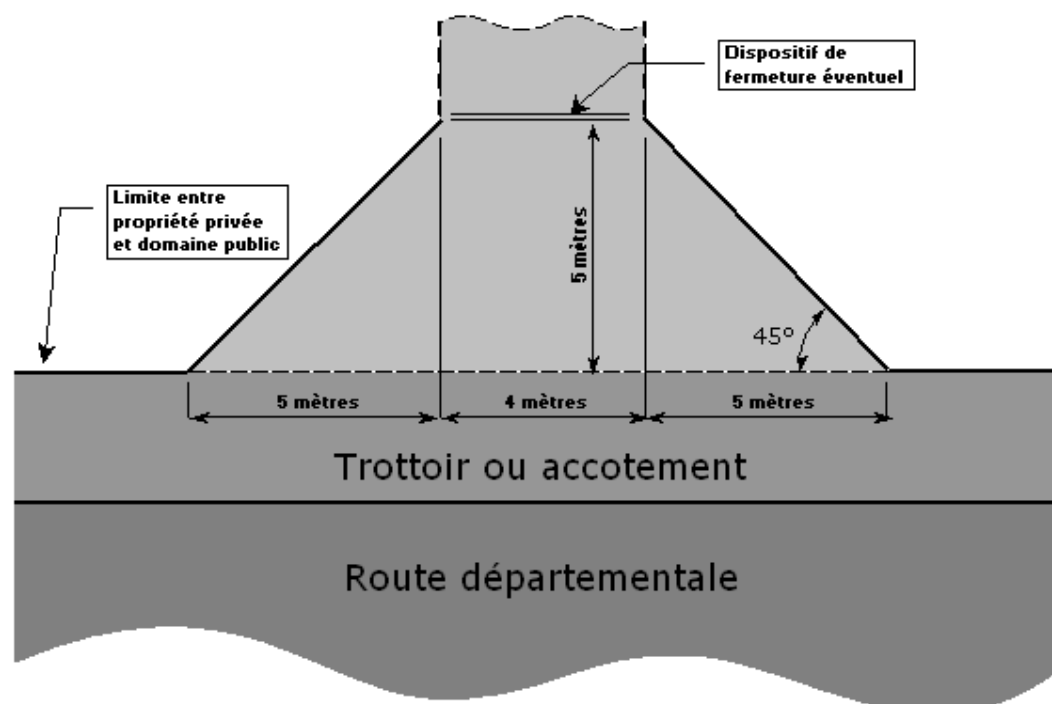
### 2.3.1. Accès collectif

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



### 2.3.2. Accès individuel

La voie d'accès aura une largeur de 4 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement (voir schéma).



De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.



## **Affouillement - Exhaussement des sols :**

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> 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.

## **Alignement**

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L 111-1 du Code de la Voirie Routière).

## **Annexes à l'habitation**

Les annexes sont des constructions ou bâtiments isolés et dont le fonctionnement est lié à la construction principale, sans usage de logement, exemples : abris de jardin, piscine, bûchers, garages, etc... à proximité de l'habitation principale.

## **Bâti existant**

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

## **Clôture**

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Les clôtures sont soumises à autorisation (sauf lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière) dans les cas prévus à l'article R421-12 u code de l'urbanisme. Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme, concernant la nature des clôtures, leur hauteur ou leur aspect extérieur.

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

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport entre l'emprise au sol des constructions existantes ou à créer sur l'unité foncière considérée et la surface de cette unité foncière.

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction au sol. Toutefois, ne sont pas pris en compte les éléments de modénature tels que bandeaux et corniches, simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien (dans la limite d'un débord de 0,80 m par rapport à la façade), ainsi que les terrasses de plain-pied ou sans surélévation significative, c'est-à-dire supérieure à 0,50 mètre par rapport au terrain et les piscines.

## Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. 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.

## Destinations des constructions / Locaux accessoires

Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs **primaire**, secondaire ou tertiaire.

Ces destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :

1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " :

- **exploitation agricole**

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées **au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.**

- **exploitation forestière**

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

## 2° Pour la destination " habitation " :

### - **logement**

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, ainsi que les gîtes et chambres d'hôtes (dans la limite de cinq chambres).

### - **hébergement**

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.

## 3° Pour la destination " commerce et activités de service " :

### - **artisanat et commerce de détail**

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

### - **restauration**

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

### - **commerce de gros**

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

### - **activités de services avec accueil d'une clientèle**

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

### - **hôtels**

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.

### - **autres hébergements touristiques**

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.

### - **cinéma**

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.

## 4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " :

### - **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**

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.

- **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**

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.

- **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**

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.

- **salles d'art et de spectacles**

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.

- **équipements sportifs**

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

- **lieux de culte**

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

- **autres équipements recevant du public**

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

#### 5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " :

- **industrie**

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

- **entrepôt**

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

- **bureau**

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

- **centre de congrès et d'exposition**

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.

- **cuisine dédiée à la vente en ligne**

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

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Pour les destinations ou sous-destinations visées aux alinéas 3°, 4° et 5°, les parties à usage « hébergement, loge ou logement directement liés et nécessaires aux activités » sont obligatoirement incluses dans le bâtiment principal et limitées à un pourcentage maximum des surfaces de plancher ou à une surface de plancher définie maximale.

## **Emplacement Réservé**

- **Article L. 152-2 du Code de l'Urbanisme**

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a 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 mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

- **Article L 151-41 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.

- **Article L. 230.1 du Code de l'Urbanisme**

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 152-2, L. 311-2 ou L. 424-1, s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

### **- Article L. 230.3 du Code de l'Urbanisme**

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L. 102-13 et L. 424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 242-1 à L. 242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

## **Espaces végétalisés et plantations**

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront établis notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, en évitant les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies.

Sont considérés comme espaces végétalisés des surfaces enherbées, engazonnées, recouvertes de plantes tapissantes ou couvre-sol, animées par des arbustes et arbres et dont la profondeur de terre est au moins égale à 0,80 mètre. Peuvent également entrer dans la quantification, en totalité ou pondérées par un coefficient :

- les toitures végétalisées et les dalles de couverture à hauteur de :
  - la totalité des surfaces (100 %) à condition d'une épaisseur de terre au moins égale à 0,50 mètre, et d'un arrosage automatique,
  - la moitié des surfaces (pondération par application d'un coefficient de 0,50) pour un tapis végétal de type toundra ou autres bénéficiant de petites plantes à faible système racinaire (qualité environnementale des réalisations végétales),
- les ouvrages et systèmes de collecte et traitement des eaux pluviales réalisés à ciel ouvert et végétalisés sans film d'étanchéité, en totalité des surfaces en plan (100 %),
- la moitié de la surface des places de stationnement de type evergreen et autre traitement de surface dès lors que l'usage et l'entretien projetés assurent la qualité de l'espace végétalisé et l'infiltration des eaux.

Concernant la plantation des arbres exigée aux articles 6.2 des différents chapitres, la fosse pour un arbre devra avoir une profondeur minimale de 1 mètre à 1,20 mètre et un volume minimum de 2 m<sup>3</sup> en condition de pleine-terre (terrain naturel) ou de 9 m<sup>3</sup> en milieu urbain (sol « stérile »), cas des parkings notamment, avec une surface minimale de 8 m<sup>2</sup>. Pour les arbres plantés dans les aires de stationnement, l'emprise de la fosse devra correspondre à la largeur d'une place de stationnement.

Une inter-distance d'au moins 15 mètres est recommandée entre les arbres de grand développement et de 5 mètres par rapport à une façade de bâtiment ou un mur de clôture.

## Hauteur des constructions

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout de toit (hors acrotère pour une toiture-terrasse) le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant travaux, sauf précision contraire dans les articles des chapitres des zones.

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que les souches de cheminée, ventilation, les machineries d'ascenseur, les dispositifs de mise en sécurité ou en accessibilité tels qu'ascenseurs, escaliers de secours, les éléments architecturaux, les silos, les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, dès lors qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues au PLU.

## Mixité sociale

### 1. Règle générale

Le règlement du PLU identifie, au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme, des « secteurs de mixité sociale ». Dans ces secteurs, un pourcentage minimum du nombre de logements des programmes de construction ou d'aménagement (lotissement, AFU...) à destination d'habitation, doit être affecté à des logements à usage locatif financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État tels : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir, et/ou à des logements destinés à l'accession sociale **grâce à des dispositifs de type PSLA ou BRS, Bail Réel Solidaire.**

Le nombre des logements à usage locatif social est arrondi au nombre entier supérieur.

Ce pourcentage ou nombre minimum et les catégories de logements à usage locatif social ou en accession sociale à réaliser, varient en fonction de la taille du programme de construction ou d'aménagement, déterminée par la surface totale de celui-ci affectée à l'habitation, dans les conditions définies aux articles 3 des chapitres des zones U « à vocation mixte » et les zones AU indicées « à vocation principale d'habitat » du Règlement.

### 2. Champ d'application de la règle et définitions

Ces dispositions sont opposables aux programmes de construction ou d'aménagement, à destination d'habitation, ou à destination mixte pour la valeur de la surface de plancher affectée à l'habitat.

Les catégories de logements auxquelles l'obligation s'applique sont les logements définis par l'article R. 111-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

La servitude de mixité sociale définie au présent règlement s'applique :

- aux constructions nouvelles,
  - aux travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des constructions existantes,
- pour toute opération portant sur un programme au moins égal à 4 logements, y compris le ou les logements existants ou à créer issus d'une ou plusieurs divisions antérieures. En effet, en cas de division d'un terrain, l'obligation d'affecter un pourcentage au logement social s'applique globalement audit terrain prenant en compte toute division antérieure à compter de la date d'approbation de la révision du PLU, soit le 28 juin 2017.

Toutefois, **dans les secteurs définis « secteur de mixité sociale »**, les aménagements et constructions devront respecter la servitude liée au programme de logements à réaliser fixant un pourcentage mais aussi un nombre minimum de logements locatifs sociaux, **ou, de logements locatifs sociaux et logements acquis grâce à un bail réel solidaire (BRS).**

### 3. Modalités de réalisation de la servitude

La servitude de mixité sociale est mise en œuvre :

- soit par la réalisation directe du programme de logements locatifs aidés (ou locatifs aidés et BRS lorsque la servitude le prévoit) ;
- soit par la cession du terrain d'assiette sur lequel sera construit ledit programme de logements locatifs aidés (ou locatifs aidés et BRS lorsque la servitude le prévoit) à un des organismes énumérés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation.

## Opération d'aménagement ou opération d'ensemble

Une opération est qualifiée d'aménagement ou d'ensemble dès lors qu'elle compte plus d'un logement. Des dispositions spécifiques s'appliquent à ce type d'opération en fonction de seuils ou autres du présent règlement.

## Piscine

Une piscine est une annexe, construction définie comme une annexe à la construction principale, c'est à dire dont le fonctionnement est lié à la construction d'habitation ; elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières. 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. Elle n'entre pas dans le champ d'application du calcul de l'emprise au sol.

## Règle de réciprocité

La distance à respecter entre les exploitations agricoles et les tiers est précisée par l'article L 111.3 du Code Rural et de la pêche maritime.

## Restauration d'une ruine

Peut être considéré comme ruine, un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs. L'essentiel des murs porteurs correspond à l'existence d'au moins trois murs porteurs extérieurs d'une hauteur minimale de 1,5 mètre.

## Stationnement automobile

### 1. Règle générale

Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles exigées ci-après se définit sur la base d'une surface de plancher affectée à une nature du projet ; il est arrondi au nombre entier supérieur. Toutefois, les opérations d'hébergement à destination d'habitation peuvent déroger au nombre défini sur la base des dispositions de l'article 7.

Lorsque la disposition ne fixe pas un ratio mais une réalisation selon les besoins de l'opération, les besoins seront estimés par le pétitionnaire. Cette estimation devra tenir compte de l'accessibilité du projet depuis les réseaux cycles et de transports en commun, des conditions de stationnement existantes ou à créer à proximité de l'opération (parkings publics, etc...) et des critères de mobilité des futurs usagers du projet (besoins, horaires et types de déplacements, existence de Plans de Déplacements des Entreprises ou des Administrations...).

Les places de stationnement banalisées sont destinées à l'accueil des visiteurs. A ce titre, elles sont accessibles sans que soit précisée la place de stationnement que les visiteurs doivent utiliser.



Le parc de stationnement des bâtiments neufs à usage d'habitation ou tertiaire sera équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation.

## **2. Modalités d'application**

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité. Les places en enfilade ne seront comptées que pour la place directement accessible ; cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'un logement individuel si les deux places en enfilade concernent une place dans un garage et une place à l'air libre.

La surface minimale affectée à une place de stationnement est fixée à 25 m<sup>2</sup> y compris l'espace de manœuvre.

Les dimensions minimales d'une place pour véhicule particulier sont fixées à 2,50 mètres x 5 mètres.

## **Stationnement vélo**

La surface minimale destinée au stationnement des vélos se définit sur la base d'une surface de plancher affectée à une nature du projet.

L'espace destiné aux vélos devra comporter un système de fermeture sécurisé et/ou être équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité (type arceau ou autre). Il sera couvert, clairement signalé et aisément accessible depuis les emprises et les voies par un cheminement praticable et sans discontinuité. Il sera globalement intégré au projet et à son environnement, prioritairement implanté dans le bâtiment principal.

## **Voirie**

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

## Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AFFECTES PAR UN RISQUE TECHNOLOGIQUE

Il est rappelé que la commune est traversée par sept canalisations de transport de matières dangereuses listées en page 9 du présent document au Titre I Dispositions générales.

Par arrêté préfectoral, des servitudes d'utilité publiques sont instituées dans les zones d'effets générées par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur ces canalisations. La servitude SUP1 correspond à la zone des premiers effets létaux (PEL) en cas de phénomène dangereux de référence majorant, la servitude SUP2 à la zone des premiers effets létaux (PEL) en cas de phénomène dangereux de référence réduit et la servitude SUP3 à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) en cas de phénomène dangereux de référence réduit. Elles sont portées sur un document graphique du règlement (pièce 4.2.b) et annexées au PLU (pièce 5.1).

La présence de ces canalisations de transport de matières dangereuses impose, pour tout projet (demande de permis ou de certificat d'urbanisme) situé en zone de servitude, la consultation du transporteur.

~~Il est également rappelé que la commune dénombre sept établissements visés par la législation des ICPE générant un risque technologique dépassant les limites de propriétés ; une action de maîtrise de l'urbanisation doit être appliquée suivant des distances définies Z1 et Z2 dites zones rapprochées.~~

Les risques générés par les installations liées à la société « SCAL » (société de Stockage Carburant Aviation Lyon) située sur la plateforme aéroportuaire de Saint-Exupéry justifient une maîtrise de l'urbanisation telle que définie dans le PAC (porter à connaissance) du Préfet en date de mars 2023.

### Article 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont notamment interdits :

1. Dans la bande de servitude 5 mètres liée à la canalisation de matière dangereuse, toute construction ou plantation, sauf installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des canalisations de transport de matières dangereuses.

2. Dans la bande de servitude SUP2, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit lié à la canalisation de transport de matières dangereuses,

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

3. Dans la bande de servitude SUP3, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit lié à la canalisation de matières dangereuses,

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

4. Dans les secteurs exposés aux phénomènes dangereux (thermiques et surpression) liés à l'ICPE « SCAL » :

- Pour les territoires exposés à des effets létaux significatifs (SELS), le principe qui prévaut est l'interdiction. Toute nouvelle construction est interdite, à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques,

- Pour les territoires exposés à des effets létaux (SEL), le principe qui prévaut est l'interdiction. Toute nouvelle construction est interdite, à l'exception :

- ✓ d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques,
- ✓ d'aménagements et d'extensions d'installations existantes,
- ✓ de nouvelles installations classées soumises à autorisation, compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence).

- ✓ d'infrastructures de transports si elles sont liées aux fonctions de desserte de la zone industrielle.

L'ensemble des dispositions s'applique à l'extérieur de l'établissement SCAL.

5. Dans les secteurs Z1 et Z2 :

- La construction d'immeubles de grande hauteur (au sens du R 122.2 du Code de la Construction et de l'Habitation).
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou de commerces.
- Les constructions nouvelles à usage industriel dont l'activité apporte un risque technologique susceptible d'étendre le périmètre de la zone.
- L'extension des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites, sauf s'il s'agit d'une extension très mesurée et qui ne change pas la destination des constructions.
- La reconstruction des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites.

6. Dans le secteur Z1 :

- Les nouveaux établissements recevant du public ainsi que les nouvelles installations ouvertes au public.
- Les constructions nouvelles à usage de bureaux, à l'exception de celles directement liées et nécessaires aux activités industrielles existantes.

7. Dans le secteur Z2 :

- Les nouveaux établissements recevant du public ainsi que les nouvelles installations ouvertes au public, sauf s'il s'agit d'établissements autres que de plein air, relevant de la 5<sup>ème</sup> catégorie (au sens du R. 123.19 du Code de la Construction et de l'Habitation).
- Les constructions nouvelles à usage de bureaux, dont le coefficient d'occupation des sols global est supérieur à 0,15.

## Article 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans les zones de SUP1, SUP2 et SUP3, tout projet est soumis à la consultation de l'exploitant.

Sont notamment admis sous conditions particulières :

1. Dans la bande de servitude SUP1, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant lié à la canalisation de transport de matières dangereuses, La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R 555-31 du code de l'environnement.

### 2. Dans les secteurs exposés aux phénomènes dangereux (thermiques et surpression) liés à l'ICPE « SCAL » :

- Pour les territoires exposés à des effets irréversibles (SEI), le principe qui prévaut est la non densification :
  - l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles,
  - l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles,
  - les changements de destinations sont possibles sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles.
- Pour les territoires exposés à des effets indirects, le principe qui prévaut est l'autorisation. Néanmoins, la construction devra être adaptée à l'effet de surpression qui pourrait être généré.

L'ensemble des dispositions s'applique à l'extérieur de l'établissement SCAL.

## Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U « à vocation mixte »

La zone U comprend les secteurs :

- Ua correspondant à la partie ancienne bâtie en ordre continu ou semi-continu,
- Ub correspondant à une zone bâtie de densité moyenne,
- Uc correspondant à une zone bâtie de densité faible,
- Ue réservée au développement des équipements publics ou aux services publics.

Les secteurs concernés par des « orientations d'aménagement et de programmation » correspondent aux indices OA suivant le nom de la zone. ~~En l'attente, un secteur d'attente de projet est inscrit provisoirement sur un cœur d'îlot de la zone Uc de Colombier.~~

Une zone non aedificandi est également repérée en entrée Ouest de Montcul ainsi que des secteurs de mixité sociale où des programmes minima de locatifs sociaux sont exigés.

**Il est rappelé que :**

- **dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels, indicés avec une répartition en deux classes (première lettre, B ou R) puis par types d'aléas (deuxième lettre, minuscule suivant B ou majuscule suivant R, liée à l'aléa), les dispositions définies au Chapitre I du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol ;**
- **dans les zones de dangers liées aux canalisations de transport de matières dangereuses, les dispositions définies au Chapitre II du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol ;**
- **le Plan d'Exposition au Bruit Lyon Saint-Exupéry constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document ; il convient de se reporter au PEB (pièce 5.2). Dans les secteurs de nuisances sonores aériennes liées au voisinage de l'aéroport, définies conformément à la zone de bruit modéré dite C et à la zone D, les dispositions définies au Chapitre III du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol.**

## SECTION I – Destination des constructions, usages des sols, natures d'activité

### Article U 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

**Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels**, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

**Dans les zones de dangers**, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque technologique » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

**Dans les secteurs affectés par des nuisances sonores aériennes**, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre III « Dispositions applicables aux secteurs affectés par des nuisances sonores aériennes » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

1. Les affouillements ou exhaussements de sol\* qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone, et ceux qui sont 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.
2. Les terrains de camping et de caravanage.
3. Les terrains de stationnement de caravanes et garages collectifs de caravanes.
4. Les dépôts de véhicules.
5. Les résidences mobiles de loisirs.
6. Les parcs de loisirs et d'attraction ouverts au public.
7. Les constructions et installations à destination de l'exploitation agricole et forestière.
8. Les constructions et installations à sous-destination de commerce de gros et de cinéma.
9. Les constructions et installations à sous-destination d'industrie et de centre de congrès ou d'exposition.
10. Les constructions, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à douze mètres et qui ont pour effet de créer une emprise au sol et/ou une surface de plancher inférieure ou égale à deux mètres carrés, sauf dans le secteur Ue.
11. Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est supérieure à soixante-trois mille volts.
12. **Dans le secteur Ue**, les occupations et utilisations du sol non liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
13. **Dans le secteur Ua**, le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée ayant leur accès\* public sur rue à usage d'artisanat et commerce de détail.
14. **Dans la zone non aedificandi**, tout nouvel accès et toute construction supérieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
15. **Dans le cas d'un secteur d'attente de projet**, toute construction ou installation nouvelle, sauf annexe à une habitation existante (même tènement mais hors secteur de servitude), sous réserve d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

## **Article U 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

**Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels**, les prescriptions définies à l'article 2 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

**Dans les zones de dangers**, les prescriptions définies à l'article 2 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque technologique » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

**Dans les secteurs affectés par des nuisances sonores aériennes**, les prescriptions définies à l'article 2 du Chapitre III « Dispositions applicables aux secteurs affectés par des nuisances sonores aériennes » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, sauf celles interdites à l'article U 1, ou, admises sous conditions particulières suivantes :

1. Sous condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées, c'est-à-dire dans la mesure où, leur nature et/ou leur fréquentation n'induisent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité :
  - les constructions, extensions et installations à sous-destination d'artisanat et de commerce de détail, et, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve de ne pas dépasser 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, y compris les surfaces de réserves,
  - les constructions, extensions et installations à sous-destination d'entrepôt ou de bureaux, sous réserve de ne pas dépasser 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
2. **Dans les secteurs OA**, concernés par les « orientations d'aménagement et de programmation », les aménagements et constructions devront être compatibles avec les schémas et principes inscrits aux « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU (pièce 3).

## **Article U 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Tout projet comportant des surfaces destinées à l'habitation, ou toute opération ou programme d'habitation, devra affecter à des logements à usage locatif social au moins 25 % du nombre de logements.

**De plus, dans le secteur défini « secteur de mixité sociale »** (pièce 4.1a Annexe 1 du règlement), les aménagements et constructions devront respecter la servitude liée au programme de logements à réaliser fixant un nombre minimum de locatifs sociaux. Cette disposition est applicable dès le premier logement créé et vise à produire à minima, en premier lieu, le nombre minimum de logements locatifs sociaux, complété le cas échéant pour respecter le pourcentage minimum défini par la servitude.

## **SECTION II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article U 4 – Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Article U 4.1 – Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- 30 % de la surface du tènement dans les secteurs Ua,
- 25 % de la surface du tènement dans les secteurs Ub et Uc.

Le coefficient d'emprise au sol peut être dépassé dans le cas d'aménagement de bâtiments existants à condition de ne pas modifier le volume de ces bâtiments.

Les pergolas n'entrent pas dans l'emprise au sol, y compris les pergolas bioclimatiques, sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et que les faces ne soient pas fermées par des dispositifs fixes ou mobiles. Pour les pergolas d'une emprise supérieure à 20 m<sup>2</sup> ou dont le volume serait clos ou pouvant être fermé, leur emprise au sol entre dans le calcul de l'emprise globale des constructions édifiées sur l'unité foncière.

#### **Article U 4.2 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toit (hors acrotère pour une toiture-terrasse), est limitée à :

- 9 mètres dans le secteur Ua,
- 6 mètres dans les secteurs Ub et Uc.

**Dans le secteur Ua<sub>OA12</sub>**, la hauteur est mesurée non pas par rapport au terrain naturel, mais par rapport à la route du Dauphiné.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée :

- pour une réhabilitation ou extension d'un bâtiment existant ; la hauteur ne dépassera pas celle du bâtiment existant,
- dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 20 % ; la hauteur maximale sera au plus majorée de 2 mètres du côté du point le plus bas
- dans les secteurs déjà bâtis présentant une unité d'aspect et dont la hauteur moyenne est supérieure à la hauteur autorisée.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

La hauteur des clôtures\* est limitée à 2 mètres. Lorsque la différence de niveau entre deux fonds voisins nécessite la construction d'un mur de soutènement, celui-ci ne doit pas excéder de plus de 2 mètres la partie haute du terrain et de 3,50 mètres la partie basse du terrain. Dans le cas de mise en place d'enrochement en limite d'emprise publique une clôture devra être installée à l'alignement.

#### **Article U 4.3 – Densité minimale des constructions**

Non réglementé.

## Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

La zone Ui comprend les secteurs :

- Uia correspondant à d'anciennes activités d'enfouissement,
- Uic correspondant à une activité de carrière existante, dont un sous-secteur Zs d'intérêt écologique identifiant la ZNIEFF de type 1.

Le secteur concerné par une « orientation d'aménagement et de programmation » correspond à l'indice  $OA$  suivant le nom de la zone (Ui  $OA$ ).

Il est rappelé que :

- dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels, indicés avec une répartition en deux classes (première lettre, B ou R) puis par types d'aléas (deuxième lettre, minuscule suivant B ou majuscule suivant R, liée à l'aléa), les dispositions définies au Chapitre I du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol ;
- dans les zones de dangers liées aux canalisations de transport de matières dangereuses, les dispositions définies au Chapitre II du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol ;
- le Plan d'Exposition au Bruit Lyon Saint-Exupéry constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document ; il convient de se reporter au PEB (pièce 5.2). Dans les secteurs de nuisances sonores aériennes liées au voisinage de l'aéroport, définies conformément à la zone de bruit modéré dite C et à la zone D, les dispositions définies au Chapitre III du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol.

### SECTION I – Destination des constructions, usages des sols, natures d'activité

#### Article Ui 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

**Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels**, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

**Dans les zones de dangers**, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque technologique » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

**Dans les secteurs affectés par des nuisances sonores aériennes**, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre III « Dispositions applicables aux secteurs affectés par des nuisances sonores aériennes » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.



1. Les affouillements ou exhaussements de sol\* qui ne seraient pas compatibles avec le caractère de la zone.
2. Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes.
3. Les dépôts de véhicules.
4. Les constructions, installations ou aménagements privés à usage de stationnement de véhicules non lié et nécessaire à une activité artisanale ou industrielle déjà implantée dans la zone.
5. Les résidences mobiles de loisirs.
6. Les constructions et installations à destination de l'exploitation agricole et forestière.
7. Les constructions et installations à destination d'habitation.
8. Les constructions et installations liées à de nouvelles activités à sous-destination d'artisanat et de commerce de détail sauf celles spécifiquement visées à l'article Ui 2.
9. Les constructions et installations à sous-destination de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et de cinéma.
10. **En Uia et Uic**, les nouvelles occupations et utilisations, sauf celles précisées à l'article Ui 2.

## **Article Ui 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

**Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels**, les prescriptions définies à l'article 2 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

**Dans les zones de dangers**, les prescriptions définies à l'article 2 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque technologique » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

**Dans les secteurs affectés par des nuisances sonores aériennes**, les prescriptions définies à l'article 2 du Chapitre III « Dispositions applicables aux secteurs affectés par des nuisances sonores aériennes » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Dans la mesure où ils sont **compatibles avec leur proche environnement urbain et/ou naturel**, sont admis :

1. Les constructions et les lotissements à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
2. Les constructions et installations à sous-destination de restauration, hôtels et autres hébergements touristiques.
3. Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
4. Les constructions et installations liées à des activités existantes déjà implantées sur le territoire communal de Colombier Saugnieu à sous-destination d'artisanat et de commerce de détail dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans le cas d'une délocalisation ou d'une extension (surface supplémentaire totale au regard de la surface existante à la date d'approbation de la révision du PLU).

5. Les aires de jeux et de sports lorsqu'elles présentent un caractère de service pour la zone.
6. **Dans le secteur Ui<sub>OA</sub>**, concerné par une « orientation d'aménagement et de programmation », les aménagements et constructions devront être compatibles avec le schéma et les principes inscrits aux « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU (pièce 3).
7. **Dans le secteur Uia**, seuls sont admis, sous réserve des servitudes d'utilité publique instituées :
- Les aménagements et utilisation du sol assurant le respect des servitudes liées à la gestion de l'ancien centre d'enfouissement des déchets,
  - Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable,
  - Les constructions et abris légers à usage de stockage artisanal ou industriel ne nécessitant pas de fondation ayant une profondeur supérieure à 0,40 mètre,
  - Les installations et travaux divers suivants, sous réserve qu'elles ne nécessitent pas d'affouillement de sol, ni d'exhaussement supérieur à 5 mètres mesurés par rapport au niveau de la voirie :
    - Les aires de stockage nécessaires à une activité existante ou autorisée,
    - Les dépôts de véhicules liés à une activité existante ou autorisée, compatibles avec le caractère de la zone,
  - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liés.
8. **Dans le secteur Uic**, seuls sont admis :
- Les aménagements et installations liés et nécessaires à l'exploitation de la carrière existante pendant la durée de son exploitation.
  - Dans la mesure où à la fin de l'exploitation, les terrains seront restitués à l'espace agricole, le remblaiement et la remise en état du site,
  - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liés.

**Dans le sous-secteur Zs**, les enjeux des espaces naturels en présence doivent être pris en compte et une intégration environnementale des projets au regard de la biodiversité, des habitats et de leurs fonctionnalités (trame verte et bleue et corridors) doit être assurée.

### **Article Ui 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## **SECTION II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article Ui 4 – Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Article Ui 4.1 – Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

#### **Article Ui 4.2 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 12 mètres hors tout.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques. Toutefois, dans le secteur UiOA11, la hauteur maximale pourrait être portée à 16 mètres pour une construction à sous-destination d'hôtel ou à sous-destination de bureau sous réserve d'un projet valant signal en entrée l'agglomération positionné au droit du carrefour giratoire.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ferroviaires.

#### **Article Ui 4.3 – Densité minimale des constructions**

Non réglementé.

#### **Article Ui 4.4 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

##### **4.4.1. Règles générales**

Les constructions doivent être implantées par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer avec un recul minimum de :

- 50 mètres par rapport à l'axe de l'A432 dans la zone délimitée par l'ex-RD29 et le CR54 au Sud (du PR 27,2 au PR 27,6),
- 60 mètres par rapport à l'axe de l'A432 dans la zone délimitée par l'ex-RD29 et l'impasse de la Croix au Nord (du PR 27,2 au PR 26,8),
- 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation,
- 2 mètres à partir de la limite des emprises ferroviaires, en dehors des zones agglomérées et sauf indication graphique contraire.

## **Chapitre II -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU indicées a, b, c et e**

Il s'agit de zones destinées principalement à l'habitation (AUa, AUb, AUc) ou aux équipements publics (AUe), nécessitant la réalisation d'équipements internes, qui peuvent être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par les « orientations d'aménagement et de programmation » le cas échéant, et, par le règlement.

Les zones concernées par des « orientations d'aménagement et de programmation » correspondent à celles présentant un indice  $_{OA}$  numéroté suivant le nom de la zone.

**Il est rappelé que :**

- **dans les zones de dangers liées aux canalisations de transport de matières dangereuses, les dispositions définies au Chapitre II du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol ;**
- **le Plan d'Exposition au Bruit Lyon Saint-Exupéry constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document ; il convient de se reporter au PEB (pièce 5.2). Dans les secteurs de nuisances sonores aériennes liées au voisinage de l'aéroport, définies conformément à la zone de bruit modéré dite C et à la zone D, les dispositions définies au Chapitre III du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol.**

### **SECTION I – Destination des constructions, usages des sols, natures d'activité**

#### **Article AUa-AUb-AUc-AUe 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

**Dans les zones de dangers**, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque technologique » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

**Dans les secteurs affectés par des nuisances sonores aériennes**, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre III « Dispositions applicables aux secteurs affectés par des nuisances sonores aériennes » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Sont interdits :

1. Les affouillements ou exhaussements de sol\* qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone, et ceux qui sont 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.
2. Les terrains de camping et de caravanage.
3. Les terrains de stationnement de caravanes et garages collectifs de caravanes.
4. Les dépôts de véhicules.

5. Les résidences mobiles de loisirs.
6. Les parcs de loisirs et d'attraction ouverts au public.
7. Les constructions et installations à destination de l'exploitation agricole et forestière.
8. Les constructions et installations à sous-destination de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de cinéma et d'hébergement hôtelier et touristique.
9. Les constructions et installations à sous-destination d'industrie et de centre de congrès ou d'exposition.
10. Les constructions, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à douze mètres et qui ont pour effet de créer une emprise au sol et/ou une surface de plancher inférieure ou égale à deux mètres carrés, sauf dans le secteur AUe.
11. Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est supérieure à soixante-trois mille volts.
12. **Dans le secteur AUe**, les occupations et utilisations du sol non liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **Article AUa-AUb-AUc-AUe 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

**Dans les zones de dangers**, les prescriptions définies à l'article 2 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque technologique » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

**Dans les secteurs affectés par des nuisances sonores aériennes**, les prescriptions définies à l'article 2 du Chapitre III « Dispositions applicables aux secteurs affectés par des nuisances sonores aériennes » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Sous réserve d'être compatibles avec leur proche environnement urbain et/ou naturel, en particulier avec le voisinage des zones habitées, c'est-à-dire dans la mesure où, leur nature et/ou leur fréquentation n'induisent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité, sont admis sous conditions particulières :

- si l'opération est compatible avec l'aménagement global et la cohérence de la zone ainsi que, **dans les secteurs** OA, avec les principes définis par les « Orientations d'aménagement et de programmation » (pièce n° 3 du PLU) :

1. les constructions, extensions et installations à sous-destination d'artisanat et de commerce de détail, et, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve de ne pas dépasser 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, y compris les surfaces de réserves,
2. les constructions, extensions et installations à sous-destination d'entrepôt ou de bureaux, sous réserve de ne pas dépasser 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **Article AUa-AUb-AUc-AUe 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Tout projet comportant des surfaces destinées à l'habitation, ou toute opération ou programme d'habitation, devra affecter à des logements à usage locatif social au moins 25 % du nombre de logements.

**De plus, dans le secteur défini « secteur de mixité sociale »** (pièce 4.1a Annexe 1 du règlement), les aménagements et constructions devront respecter la servitude liée au programme de logements à réaliser fixant un nombre minimum de locatifs sociaux **ou, si la servitude le prévoit, un nombre minimum de logements en locatif social et de logements financés grâce à un bail réel solidaire (BRS)**. Cette disposition est applicable dès le premier logement créé et vise à produire à minima, en premier lieu, le nombre minimum de logements locatifs sociaux **ou, si la servitude le prévoit, un nombre minimum de logements en locatif social et de logements financés grâce à un bail réel solidaire (BRS)**, complété le cas échéant pour respecter le pourcentage minimum défini par la servitude.

## **SECTION II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article AUa-AUb-AUc-AUe 4 – Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Article AUa-AUb-AUc-AUe 4.1 – Emprise au sol des constructions**

Dans les secteurs AUa, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35 % de la surface du tènement.

Dans les secteurs AUb et AUc, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface du tènement.

#### **Article AUa-AUb-AUc-AUe 4.2 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toit (hors acrotère pour une toiture-terrasse), est limitée à :

- 9,5 mètres dans le secteur AUa,
- 6 mètres dans les secteurs AUb et AUc.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

La hauteur des clôtures\* est limitée à 2 mètres. Lorsque la différence de niveau entre deux fonds voisins nécessite la construction d'un mur de soutènement, celui-ci ne doit pas excéder de plus de 2 mètres la partie haute du terrain et de 3,50 mètres la partie basse du terrain. Dans le cas de mise en place d'enrochement en limite d'emprise publique une clôture devra être installée à l'alignement.

#### **Article AUa-AUb-AUc-AUe 4.3 – Densité minimale des constructions**

Non réglementé.