



COMMUNE D'ESTRABLIN

DEPARTEMENT DE L'ISERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

PIECE N°5 :

REGLEMENT ECRIT

Février 2018 – Dossier de consultation



Mairie d'ESTRABLIN

**210 rue de l'Europe
38 780 ESTRABLIN**

TEL : 04 74 59 44 00

FAX : 04 74 59 44 01

MAIRIE.ESTRABLIN2@WANADOO.FR



INTERSTICE SARL
Urbanisme et conseil en qualité environnementale

Valérie BERNARD • Urbaniste
Espace Saint Germain - Bâtiment ORION
30 avenue Général Leclerc - 38 200 VIENNE
TEL : 04.74.29.95.60 - 06.83.15.92.91

contact@interstice-urba.com

SOMMAIRE

Titre I : DISPOSITIONS GENERALES.....	7
 Titre II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	17
Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone Ua.....	19
Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone Ub.....	31
Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone Uc	43
Chapitre 4 Dispositions applicables à la zone Ud.....	53
Chapitre 5 Dispositions applicables à la zone Ue.....	63
Chapitre 6 Dispositions applicables à la zone Ui.....	73
 Titre III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	81
Chapitre 1 Dispositions applicables a la zone AUa «Les Rives du Jardin»	83
Chapitre 2 Dispositions applicables a la zone AUb « Les Matives»	91
Chapitre 3 Dispositions applicables a la zone AUc « Les Matives Ouest»	99
Chapitre 4 Dispositions applicables à la zone AUe « Grande Perriere ».....	107
Chapitre 5 Dispositions applicables à la zone AUi « ZA du Rocher »	113
Chapitre 6 Dispositions applicables aux zones 2AU.....	119
Chapitre 7 Dispositions applicables à la zone 2AUe « Grande Perrière ».....	125
 Titre IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	131
Dispositions applicables à la zone A	133
 Titre V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	143
Dispositions applicables à la zone N	145
 Titre VI : Dispositions applicables aux éléments identifiés au titre de l’article L. 123-1-5-III-2° du Code de l’Urbanisme	155
Éléments protégés au titre du patrimoine.....	157

PREAMBULE

Le règlement est établi conformément aux dispositions de l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme, sur la base législative de l'article L. 123-1.

MODE D'UTILISATION DU REGLEMENT

Les prescriptions règlementaires contenues dans le titre I « Dispositions générales » s'appliquent à toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme. Il est donc nécessaire d'en prendre connaissance avant de se reporter au règlement de la zone dans laquelle se situent les travaux ou occupations du sol projetés soumis ou non à autorisation, détaillé dans les titres II à V.

Les éléments du paysage à mettre en valeur ou à requalifier, identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme et les prescriptions de nature à assurer leur protection, figurent au titre VI du présent règlement.

*Le présent règlement prend en compte les dispositions de la **loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)** du 24 Mars 2014, entrée en application le 26 Mars 2014.*

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES



ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'Estrablin – Département de l'Isère.

ARTICLE 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du PLU d'Estrablin délimite 4 catégories de zones conformément au Code de l'Urbanisme : des zones urbaines dites « **zones U** », des zones à urbaniser dites « **zones AU** », des zones agricoles dites « **zones A** » et des zones naturelles et forestières dites « **zones N** ».

Chaque zone est délimitée sur le plan de zonage par une ligne en tireté et désignée par une lettre en majuscule (ex : U, AU...).

Les zones sont éventuellement subdivisées en secteurs permettant de différencier certains périmètres dans lesquels s'appliquent des dispositions spécifiques. Ces secteurs sont désignés par un indice (en lettre minuscule) accompagnant la lettre majuscule (ex : Ua, AUa, ...).

- **Les zones urbaines (U) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement**

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (Art. R. 123-5 du Code de l'Urbanisme).

- **Les zones à urbaniser (AU) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement**

« Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques 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 règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 règlement.

Lorsque les voies publiques 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme » (Art. R. 123-6 du Code de l'Urbanisme).

- **Les zones agricoles (A) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement**

« 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.

En zone A peuvent seules être autorisées : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ; les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages » (Art. R. 123-7 du Code de l'Urbanisme).

- **Les zones naturelles et forestières (N) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du règlement**

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 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 ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ; les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une

activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages » (Art. R. 123-8 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 3. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

3.1. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique de la commune d'Estrablin figurant en annexe du PLU.

3.2. LES REGLES GENERALES DE L'URBANISME : LES ARTICLES D'ORDRE PUBLIC

Les quatre articles suivants du Code de l'Urbanisme dits « d'ordre public » demeurent opposables à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol.

- **La salubrité et sécurité publique (article 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 ».

- **La conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique (article 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 ».

- **Le respect des préoccupations environnementales (article R. 111-15)**

« 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 ».

- **Le respect du patrimoine urbain, naturel et historique (article R. 111-21)**

« 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 ».

ARTICLE 4. AUTRES PRESCRIPTIONS ET PERIMETRES

Le Plan Local d'Urbanisme définit également :

4.1. LES PERIMETRES COUVERTS PAR LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)

Le droit de préemption urbain (art. L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) est applicable sur le territoire d'Estrablin. Il concerne l'ensemble des zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme.

4.2. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Des emplacements sont réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts, au titre de l'article L. 123-1-5-V du Code de l'Urbanisme. L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination et son bénéficiaire sont consignés sur la liste des emplacements réservés figurant sur le plan de zonage.

4.3. LA MIXITE SOCIALE

Le PLU d'Estrablin a délimité des secteurs au titre de l'article L. 123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme pour favoriser la mixité sociale. Dans ces secteurs, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage du programme de logements doit être affecté à la construction de logements sociaux.

Il a également mis en place des emplacements réservés au titre de l'article L. 123-2b du Code de l'Urbanisme dans lesquels un pourcentage du programme de logements doit être affecté à la construction de logement social dans un objectif de mixité sociale.

4.4. DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le PLU d'Estrablin a délimité des secteurs au titre de l'article L. 123-1-4 et R. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme dans lesquels sont définies les dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

4.5. DES SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5-III-4° DU CODE DE L'URBANISME

Le PLU peut délimiter des secteurs de « renouvellement urbain » en application de l'article L. 123-1-5-III-4° et R. 123-11-f du Code de l'Urbanisme, où sont interdits, toutes constructions, aménagements et installations réalisés avant la démolition des bâtiments.

4.6. DES PERIMETRES D'ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-2A DU CODE DE L'URBANISME

Le PLU peut délimiter des « périmètres d'attente de projet d'aménagement global » en application de l'article L. 123-2a du Code de l'Urbanisme, où sont interdits, toutes constructions, aménagements et installations réalisés avant la définition d'un projet global par la commune. Cette servitude a une durée maximum de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU.

4.7. DES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

En application de l'article L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, « *le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements* ». Ils sont localisés sur le document graphique du règlement à l'aide d'une trame spécifique portée dans la légende.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions du livre I du Code Forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du Code Forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même Code ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

4.8. DES ESPACES VERTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME

Ils sont identifiés pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver. Il s'agit notamment de haies, de boisements, de bosquets, d'arbres isolés, de parcs ou de simples espaces verts ... qui marquent le paysage,

le caractérisent ou offrent des espaces de respiration dans le tissu urbain. Ils sont localisés sur le document graphique du règlement à l'aide d'une trame spécifique portée dans la légende.

En application de l'article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément remarquable identifié sur le document graphique du règlement, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, en application de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.

4.9. DES ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME

Ils sont identifiés pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser. Ces éléments patrimoniaux sont repérés sur le document graphique du règlement par un symbole et sur une liste.

Des règles particulières sont définies par le présent règlement (titre VI) dans l'objectif de préserver leur caractère patrimonial.

En application de l'article R. 421-28 e du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par le Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.

4.10. UN PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5-II-5 DU CODE DE L'URBANISME

En vertu de l'article L 123-1-5-II-5° bis du Code de l'Urbanisme, la commune peut identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

4.11. DES PERIMETRES DE PROTECTION DE CAPTAGE DES EAUX POTABLES

La commune dispose de deux points de captage sur son territoire : le puits de Vézonne et la galerie Gère.

Ils ont fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique et sont répertoriés à ce titre dans le document de Servitude d'Utilité Publique et ainsi protégés. Ces ouvrages ont fait l'objet d'un rapport hydrogéologique définissant des périmètres de protection en date du 15 Novembre 1991.

Les périmètres de protection immédiat, rapproché et éloigné sont repris sur le plan de zonage (secteurs indicés « p ») ; des prescriptions réglementaires spécifiques accompagnent ce zonage.

4.12. DES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES LE LONG DES AXES DE CIRCULATION

▪ Le bruit : les conditions d'isolement acoustique

L'arrêté n°2011-322-0005, portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Isère signé le 18 novembre 2011, recense plusieurs axes de circulation de la commune d'Estrablin. Le long des routes RD 502, RD 75c, RD 41 et 41b et la RD 538 dans une bande de 30 à 100 m à l'extrémité de la plateforme de ces voies, les nouveaux logements doivent répondre aux conditions d'isolement acoustique visées par l'arrêté.

Pour plus de précisions sur les dispositions et les tronçons impactés, l'arrêté susnommé est consultable en annexe du PLU.

▪ Les routes classées à grande circulation

La RD 502 et la RD 75c sont classées par décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009, dans la nomenclature des routes à grande circulation. Elles sont donc soumises aux dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande (...) de 75 m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. (...) L'interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières

- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ».

ARTICLE 5. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES DANS TOUT OU PARTIE DES ZONES DU PLU

Les dispositions ci-dessous sont applicables à l'ensemble des zones du PLU.

5.1. REGLEMENTATION DES ACCES

Les accès nouveaux sur les routes départementales et sur les autres voies publiques sont réglementés en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme. Ils pourront être limités afin d'éviter la multiplication d'accès directs sur ces voies.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme y compris pour le changement de destination, a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, le pétitionnaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

5.2. STATIONNEMENT DES CARAVANES

Le Code de l'Urbanisme (art. R. 421-23) prévoit que doit être précédée d'une déclaration préalable, l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j de l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non.

Il est rappelé que cette autorisation n'est toutefois pas exigée si le stationnement a lieu sur un terrain aménagé pour l'accueil des caravanes, ou dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur.

5.3. CLOTURES

Il est rappelé que clore son terrain est un droit et non un devoir (art.647 du Code Civil).

L'édification de clôture est réglementée par les articles L. 421-4 et R. 421-12 du Code de l'Urbanisme et une déclaration préalable est nécessaire.

Des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu le long de toutes les voies de circulation, peuvent être émises lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation.

5.4. DEPOTS DE MATERIAUX DE TOUTE NATURE

Lorsqu'ils sont autorisés, les dépôts de matériaux devront être dissimulés au vu des tiers depuis la voie publique par des aménagements appropriés.

5.5. REGLE DE RECIPROCITE D'IMPLANTATION DES BATIMENTS AGRICOLES : ARTICLE L. 111-3 DU CODE RURAL (LOI SRU DU 13 DECEMBRE 2000 - ART. 204)

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et constructions habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le Plan Local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un Plan Local d'Urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la Chambre d'Agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement. (...)

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa ».

ARTICLE 6. DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

▪ Plan de prévention des risques

La commune d'Estrablin est dotée d'un plan de prévention des risques (PPR) naturels approuvé par arrêté préfectoral le 13 Février 2006.

Ce PPRN vaut Servitude d'Utilité Publique, à ce titre il est annexé au PLU.

Estrablin est concernée par le risque naturel d'inondation / ruissellement et de glissement de terrain.

Les études réalisées ont permis de délimiter les zones où la potentialité de ce risque est prévisible en l'état actuel des connaissances. Ces derniers sont assujettis à des contraintes particulières en fonction de l'importance du risque. Ainsi par principe :

- zones d'interdiction
- zones de contrainte faible
- zones sans contrainte spécifique

Les règles du PPRn sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol sans recours à l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme. Pour toute autorisation d'urbanisme, il faut donc se reporter au plan de zonage du PLU et au règlement du PPR figurant en annexe du PLU (Pièce 7).

▪ Risques sismique

La commune d'Estrablin est située en zone de sismicité modérée, au vue du décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français. Aucune prescription particulière d'urbanisme n'est liée à ce classement.

▪ Risques d'incendie

Le territoire d'Estrablin n'est pas concerné par l'existence d'un aléa feux de forêt. Toutefois, par la présence de quelques boisements, de secteurs de broussailles, de friches, de secteurs habités à proximité de ces zones vulnérables, le risque d'incendie n'est pas à écarter.

ARTICLE 7. DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA PROTECTION CONTRE LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

7.1. LES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION ENVIRONNEMENTALE

La Coopérative Agricole Dauphinoise est recensée comme établissement soumis à « autorisation sans servitude ».

Cet établissement fait l'objet d'une fiche annexée au PLU décrivant :

- la nature des risques dont il peut être la source,
- sa situation administrative notamment en matière d'études des dangers,
- les phénomènes dangereux retenus pour définir les périmètres de danger à considérer,
- la cartographie des zones correspondantes.

7.2. LES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERE DANGEREUSE

■ Canalisation de gaz

La commune d'Estrablin est concernée par trois canalisations de **transport de gaz naturel**, exploitée par **GRT Gaz** :

- une canalisation de diamètre nominal 500 mm et de pression maximale en service de 67,7 bar
- une canalisation de diamètre nominal 200 mm et de pression maximale en service de 54 bar
- une canalisation de diamètre nominal 80 mm et de pression maximale en service de 67,7 bar

Pour ces canalisations, une distance de recul des constructions et installations, calculée de part et d'autre de l'axe de ces canalisations, est à respecter.

Canalisation	Distance des effets significatifs	Distance des effets létaux	Effets irréversibles
Canalisation ø 500 mm	245 m	195 m	140 m
Canalisation ø 200 mm	60 m	45 m	30 m
Canalisation ø 80 mm	15 m	10 m	5 m

Les distances des effets létaux peuvent être réduites lorsque la canalisation est protégée.

■ Canalisation d'hydrocarbures

Une canalisation de transport **d'hydrocarbures** raffinés de diamètre 406 mm exploitée par la société du **pipeline Méditerranée-Rhône**, déclarée d'utilité publique par décret du 29 février 1968.

Pour cette canalisation, une distance de recul des constructions et installations, calculée de part et d'autre de l'axe de la canalisation, est à respecter.

Cette canalisation génère une bande inconstructible de 5 mètres, et une bande de 15 mètres de large libre d'accès pour permettre la construction, l'entretien et la réparation de la canalisation.

De plus, une distance de recul des constructions et installations, calculée de part et d'autre de l'axe la canalisation, est à respecter.

Canalisation	Distance des effets significatifs	Distance des effets létaux	Effets irréversibles
Canalisation de type B1 ø 406 mm	300 m	240 m	210 m
Avec protection	75 m	50 m	45 m

Les distances des effets létaux peuvent être réduites lorsque la canalisation est protégée.

■ Canalisation d'hydrogène gazeux

Une canalisation de transport **d'hydrogène gazeux**, exploitée par la société **AIR LIQUIDE**, de diamètre 100 mm.

Pour cette canalisation, une distance de recul des constructions et installations, calculée de part et d'autre de l'axe de la canalisation, est à respecter.

Canalisation	Distance des effets significatifs	Distance des effets létaux	Effets irréversibles
Hydrogène gazeux ø100mm	95 m	85 m	75 m
Avec protection	15 m	10 m	10 m

Les distances des effets létaux peuvent être réduites, lorsque la canalisation est protégée.

▪ Pipeline

Un pipeline, oléoduc de défense commune Marseille-Langres, exploité par la société **TRAPIL**, de type ODC 1 traverse le territoire.

Cette canalisation génère une bande inconstructible de 5 mètres, et une bande de 15 mètres de large libre d'accès pour permettre la construction, l'entretien et la réparation de la canalisation.

De plus, une distance de recul des constructions et installations, calculée de part et d'autre de l'axe la canalisation, est à respecter.

Canalisation	Distance des effets significatifs	Distance des effets létaux	Effets irréversibles
Pipeline ODC1 ø20mm	250 m	200 m	165 m
Avec protection	60 m	50 m	40 m

Les distances des effets létaux peuvent être réduites, lorsque la canalisation est protégée.

ARTICLE 8. DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX ZONAGES EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES ELABORES PAR VIENN'AGGLO – EGIS EAU – DECEMBRE 2011

Un zonage d'assainissement a été établi par Vienn'Agglo. Il rappelle toutes les prescriptions qui seront demandées par le service assainissement lors d'autorisation d'urbanisme. Ce zonage est annexé au présent PLU et comporte deux volets : eaux usées et eaux pluviales.

8.1. LES EAUX USEES

Le zonage distingue les secteurs d'assainissement collectif, ceux qui seront raccordés au réseau d'assainissement collectif et les secteurs maintenus en assainissement non collectif.

Il fixe pour chaque secteur les conditions d'assainissement et définit les filières d'assainissement individuel. Il convient donc de se reporter à ce document pour chaque autorisation d'urbanisme.

8.1. LES EAUX PLUVIALES

Deux principes d'aménagement proposés :

▪ Les bassins de rétention structurants

Ces ouvrages se conçoivent à l'échelle d'opérations d'habitat collectif ou pavillonnaire à partir d'une dizaine de lots, d'une ZAC, d'une opération de restructuration de l'habitat.

▪ La rétention et l'infiltration à la parcelle

L'emploi de techniques alternatives aux bassins permet éventuellement de réduire les caractéristiques des aménagements à mettre en place à l'aval (volumes de bassins de rétention...), voire de les supprimer. Il s'agit de micro bassins de rétention à l'échelle de la parcelle, chaussées à structure réservoir, puits d'absorption, fossés et noues, toits stockants, stockage en citerne.

ARTICLE 9. ADAPTATIONS MINEURES

« Les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de chaque zone et les servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ».

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

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ua correspond aux secteurs centre bourg, où le bâti ancien est dominant et dans laquelle les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement des voies, en ordre continu et en R+2.

Cette zone a une vocation à dominante d'habitat accompagné d'équipements publics, de commerces, de services et d'activités économiques non nuisantes.

PERIMETRES PARTICULIERS

Dans la zone Ua, sont identifiés :

- Une **orientation d'aménagement et de programmation**, située en limite des « Rives du Jardin ».
- Une **servitude permettant la réalisation d'objectifs de mixité sociale** au titre de l'article L. 123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme. Cette servitude couvre intégralement la zone Ua.
- Des **emplacements réservés en faveur de la mixité au titre de l'article L. 123-2b** du Code de l'Urbanisme dans les secteurs du centre village, dans lesquels un pourcentage des programmes de logements qui seront réalisés, doit être affecté à des catégories de logements aidés dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- Un **secteur dans lequel doit être préservée et renforcée la diversité commerciale** au titre de l'article L. 123-1-5-II-5°. Dans ce secteur le linéaire commercial, de service et d'artisanat est protégé.
- Des **éléments du patrimoine** identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser.
- Des **secteurs de « renouvellement urbain »** dans lesquels la délivrance des autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager) est subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain en application de l'article L. 123-1-5-III-4° et R. 123-11-f du Code de l'Urbanisme.
- Un **cône de vue** à protéger au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.

RISQUES NATURELS

La zone Ua comprend des secteurs exposés à :

- des risques forts de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels (RT) ;
- des risques faibles de zones marécageuses (Bm) ;
- des risques faibles de ruissellement sur versant (Bv) ;
- des risques faibles de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels (Bt) ;
- des risques faibles de mouvements de terrain de type glissements de terrain (Bg).

Ils sont indiqués sur le plan de zonage par une trame en superposition ((pièce 4c).

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (PPRN).

ARTICLE Ua1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. SONT INTERDITS

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les terrains de camping et/ou caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutif ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur).
- Les dépôts et les décharges de toute nature (déchets, ferrailles, véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.2. SONT INTERDITS DANS LES PERIMETRES PARTICULIERS

- Le changement de destination en habitation est interdit pour les surfaces affectées aux commerces, services ou à l'artisanat existantes en rez-de-chaussée situé sur les « linéaires de protection du commerce, de service et de l'artisanat » repérés sur le plan de zonage.
- Toutes les constructions, aménagements et installations qui ne respecteraient pas les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- Pour les secteurs de « renouvellement urbain » en application de l'article L. 123-1-5 10° et R. 123-11-f du Code de l'Urbanisme, sont interdits, toutes constructions, aménagements et installations réalisés avant la démolition des bâtiments existants.

ARTICLE Ua2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. SONT ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage artisanal ou commercial (comportant ou non des installations classées), à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une inconvénient et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone.

2.2. CONDITIONS LIEES A LA REALISATION DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE

En application de l'article L. 123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble de la zone Ua, les opérations de construction à usage d'habitation comprenant 400 m² de surface de plancher ou plus, devront comporter :

- 50% minimum de la surface de plancher pour du logement locatif social,
ou

- 40% minimum de la surface de plancher pour du logement locatif social et 20 % minimum en accession sociale.

En application de l'article L. 123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme, sur le secteur « Le Clos du Marais 2 » (parcelle n°273 en partie), les opérations de construction à usage d'habitation devront comporter au moins 80 % de la surface de plancher pour du logement locatif social et 20% d'accession sociale.

Dans les secteurs délimités au document graphique au titre de l'article L. 123-2 b du Code de l'Urbanisme, les programmes de logements réalisés devront respecter les objectifs de mixité sociale suivants :

- dans le secteur A, situé à l'angle de la rue de l'Europe et de la montée de l'Eglise : 60 % minimum de la surface de plancher en locatifs sociaux, 20% minimum de la surface de plancher en accession sociale et 20% maximum de la surface de plancher en locatif ou accession à prix libres.
- dans le secteur B, situé Place de la Paix (opération « Les Peupliers ») : 60 % maximum de la surface de plancher en logements locatifs sociaux et 40% minimum soit en logements spécifiques à destination des personnes âgées, soit en accession sociale.

2.3. CONDITIONS LIEES AUX CONSTRUCTIONS DANS LE PERIMETRE D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans ce périmètre, toutes les constructions, aménagements et installations doivent mettre en œuvre les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

2.4. CONDITIONS LIEES A LA PROTECTION DU LINEAIRE COMMERCIAL AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5-II-5° DU CODE DE L'URBANISME

Sur les linéaires de protection du commerce et des services repérés sur le plan de zonage, le changement de destination des rez-de-chaussée est autorisé dans la mesure où la destination projetée est soit commerciale, soit de bureau, soit artisanale, soit nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua3. ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisin, institué par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire (article 682 du Code Civil).
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès).
- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, il peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.
- Les fermetures des accès automobiles (portails, portes de garage) doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée, ni sur les trottoirs. En cas d'aménagement d'un garage sur rue, dans un volume déjà existant, cette disposition n'est pas applicable. Néanmoins, les autorisations d'ouverture pour sorties directes de véhicules sur la voie publique peuvent être refusées en cas de dangerosité.
- En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par un seul accès à la voie publique sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols. Il pourra être exigé que cet accès soit différent de l'accès actuel pour des raisons de sécurité.
- Dans le secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, l'accès devra respecter les prescriptions figurant dans l'orientation.

3.2. VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation routière.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.

ARTICLE Ua4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. 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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. ASSAINISSEMENT

▪ Eaux usées

Les dispositions applicables au territoire d'Estrablin sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, pourra être exceptionnellement admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique, article L. 1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre Vienn'Agglo (gestionnaire du réseau), l'exploitant, la commune et l'intéressé.

▪ Eaux pluviales et de ruissellement

Les dispositions applicables au territoire d'Estrablin sont celles du règlement d'assainissement en vigueur annexé au présent PLU.

Le principe général est l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, dès que le sol le permet.

Les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement, assimilées à des eaux résiduelles, doivent être traitées et évacuées comme telles.

4.3. AUTRES RESEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

4.4. DECHETS

Toute demande (construction, rénovation...) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les constructions comportant plus de 400 m² de surface de plancher doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage des déchets. Ils seront dimensionnés de manière à recevoir et permettre la manipulation des conteneurs sans difficulté.

ARTICLE Ua5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée

ARTICLE Ua6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer,
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer.

Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passées de toiture, dans la limite de 1 m de débordement, ne sont pas prises en compte. Les saillies et balcons surplombant les voies sont interdits. Pour les piscines, le retrait est calculé à partir de l'extérieur des margelles du bassin.

6.2. DISPOSITIONS GENERALES

Toute construction (sauf les piscines) doit être implantée soit :

- soit à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
- soit avec un retrait de 0 à 6 mètres par rapports aux voies,

Les piscines doivent respecter un retrait de 2 mètres minimum.

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions par rapport à la voie doit respecter les principes d'implantation inscrits dans l'orientation.
- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation autre peut-être admise.
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.
- Le long des cours d'eau domaniaux, les constructions devront respecter les bandes de recul d'implantation suivantes :
 - 15 mètres par rapport au sommet de la berge pour la Gère
 - 10 mètres par rapport au sommet de la berge pour la Vézonne et la Suze

ARTICLE Ua7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent en tout point de la construction : les passées de toiture sont prises en compte.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir de l'extérieur des margelles du bassin.

7.2. DISPOSITIONS GENERALES

A moins que la construction à édifier ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit respecter les principes d'implantation inscrits dans l'orientation.
- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation autre peut être admise.
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de la construction avec les prescriptions, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.
- Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 mètres
- Le long des cours d'eau non domaniaux, les constructions devront respecter les bandes de recul d'implantation suivantes :
 - 5 mètres par rapport au sommet de la berge pour les ruisseaux torrentiels de la Coupe, du Plantier, de la Combe Guérin, du Bois Balay, de la Bardinière, de la Gargodière, de la Combe Roux et de la combe au Rieu.

ARTICLE Ua8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE Ua9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE Ua10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout de toiture et en sommet de pignon.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.

Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée en tous points de chaque volume.

10.1. DISPOSITION GENERALE

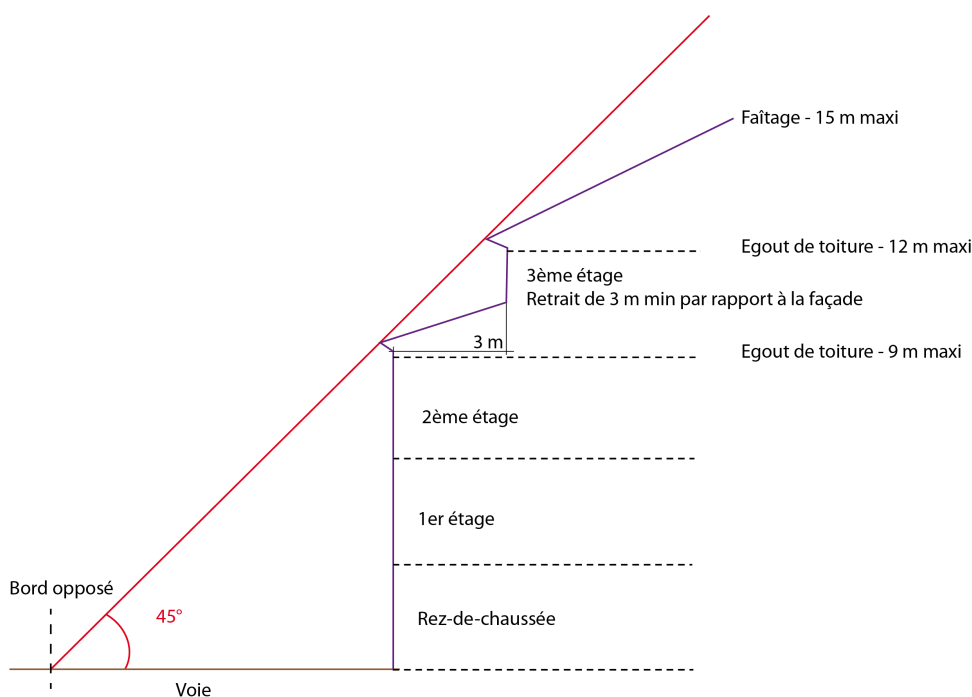
La hauteur des constructions doit respecter, dans le respect du gabarit de 45° par rapport au bord opposé de la voie :

- **sur limites séparatives :**
 - sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement : 9 mètres maximum
 - au delà de 15 mètres de l'alignement : 2,50 mètres maximum
- **sur l'alignement :** 9 mètres maximum à l'égout de toiture et en sommet de pignon
- **en retrait des limites séparatives et en retrait de l'alignement :**
 - 9 mètres maximum à l'égout de toiture sur les façades principales et les pignons
 - 12 mètres maximum à l'égout de toiture haute sur le troisième étage dont la façade est en retrait de 3 mètres minimum de la façade principale et des pignons (voir croquis ci après)
 - 15 mètres maximum au faîtage

Dans tous les cas, pour les constructions à usage d'habitation le nombre de niveaux habitables est limité à 3 étages au-dessus du rez-de-chaussée.

10.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.



11.1. RAPPEL

« 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, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Le volet paysager de la demande de permis de construire doit notamment comprendre la description du paysage existant et justifier des dispositions prévues pour assurer l'insertion de la construction, de ses accès, de ses abords dans le paysage.

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc.).

11.2. DISPOSITIONS GENERALES

▪ L'implantation dans son environnement bâti

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle dans l'épannelage général (notamment en cas de 3^{ème} étage sur rez-de-chaussée), de rythme et en général d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent.

▪ L'implantation des constructions dans le site

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue...) et adaptée au terrain naturel.

Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée.

Pour les terrains en pente, une fois la construction terminée, des talus et remblais peuvent être admis. Ils seront soit adoucis, lissés, plantés, soit construits avec un petit mur de soutènement. La hauteur de chaque talus ou remblai est limitée à 1 m maximum.

▪ L'aménagement de l'accès et du chemin d'accès interne

Afin de réduire l'impact paysager des chemins d'accès, limiter l'imperméabilisation des parcelles et de faciliter leur entretien, ils seront les plus courts possibles.

▪ Les volumes

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture...) sans rapport avec l'architecture locale.

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à l'éco-construction, sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

▪ Les façades

Doivent être recouvertes sans délai d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc... L'enduit de finition doit être finement lissé. Sont interdit les enduits à gros grains, les enduits à relief...

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausses pierres, plaquages de pierres, etc,... sont interdits.

Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter la tonalité générale du site urbain.

Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives. La couleur blanche est interdite pour les enduits.

Obligations particulières relatives au 3^{ème} étage sur rez-de-chaussée :

Le retrait du troisième niveau s'impose à l'ensemble des façades de la construction (avant, arrière et latérales).

Afin d'insérer les volumes dominants du troisième niveau dans la silhouette générale du bourg, les façades du troisième niveau doivent être d'une tonalité proche des toitures avoisinantes et être obligatoirement traité différemment des étages inférieurs, y compris dans la proportion des baies.

▪ Les toitures

Les couleurs de tuiles autorisées sont le rouge nuancé ou le rouge vieilli.

Les toitures à un pan sont interdites, sauf dans les cas :

- de bâtiments adossés à un mur de clôture ou à un autre bâtiment plus élevé,
- de bâtiments isolés de moins de 20 m² d'emprise et dont la hauteur hors tout, est inférieure à 3m50.

▪ Les antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs)

Ils seront positionnés dans le gabarit constructible, de manière aussi peu visible que possible, depuis le domaine public et les propriétés voisines et doivent être traités de manière à atténuer leur impact dans le paysage.

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ainsi les boîtiers techniques (électrique, télécommunication....) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou dans la haie ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

▪ Les clôtures

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

Les clôtures nouvelles ne doivent pas excéder **1,80 m de hauteur**.

Elles seront constituées soit :

- d'un simple grillage accompagné ou non d'une haie d'essences locales ;
- d'un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage, ou d'un dispositif à claire-voie de conception simple (présentant plus de vides que de pleins), doublé ou non de haies vives ;
- d'un mur plein d'une hauteur pouvant atteindre 1 m 80 à condition d'être situé sur la limite séparative, soit :
 - entre deux parcelles à usage d'habitation,
 - entre une parcelle d'habitation et une parcelle à usage d'activités ou d'équipement public.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing) est interdit. Les clôtures maçonnées doivent être enduites sans délai.

Les teintes des matériaux utilisées doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux de construction locaux (tons pierre, terre, pisé,...). Les enduits seront réalisés de préférence avec une finition soignée et non grossière.

- **Les piscines**

Leurs abords sont aussi soumis aux règles sur les déblais et remblais.

11.3. DISPOSITION PARTICULIERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat (moins de 150 m).

Ne sont pris en compte que les emplacements ayant un accès autonome.

12.1. POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, POUR LA REHABILITATION OU LE CHANGEMENT DE DESTINATION DE BATIMENTS

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche commencée de 60 m² de surface de plancher à usage de logement

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il sera exigé **1 place** de stationnement par logement.

Par ailleurs, il n'est pas exigé de places de stationnement en cas d'extension mineure (de moins de 60 m² de surface de plancher) des constructions existantes, à condition que les locaux de stationnement existants soient maintenus à cet usage.

12.2. POUR LES AUTRES ACTIVITES AUTORISEES DANS LA ZONE ET POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS

A défaut de stationnement public à proximité, des aires de stationnement pour le personnel et les visiteurs peuvent être exigées.

12.3 POUR LE STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les constructions à usage d'habitation de plus 400 m² de surface de plancher, doivent être prévues des **aires pour le stationnement des deux roues**.

ARTICLE Ua13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

13.1 DISPOSITIONS GENERALES

Après construction, la remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces de détente arborés, correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, d'une aire de jeux pour les enfants et d'une aire de détente pour les adolescents situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les haies de clôtures végétales seront composées d'espèces locales en mélange et à feuilles caduques (exemples : cornouiller, aubépin, églantier, érable, orme,...).

Tout ou partie de ces aires peut être situé en zone limitrophe U, AU ou NL.

13.2 SECTEUR FAISANT L'OBJET D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans le secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, l'aménagement des espaces libres, des aires de jeux et de loisirs ainsi que les plantations doivent respecter les principes figurant dans l'orientation.

13.3. PLANTATIONS

Sur les aires de stationnement, il est exigé la plantation d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement.

ARTICLE Ua14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ub correspond aux secteurs d'extension pavillonnaire, essentiellement à dominante d'habitat de densité moyenne à faible.

La zone Ub comprend plusieurs sous secteurs :

- Uba, correspondant au secteur situé au Prainay.
- Ubb, correspondant au secteur « Les Forges » situé à l'angle de la rue du Dauphiné et la rue de la Gargodière.

PERIMETRES PARTICULIERS

Dans la zone Ub, sont distingués :

- Une **servitude permettant la réalisation d'objectifs de mixité sociale** au titre de l'article L. 123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme. Cette servitude couvre intégralement la zone Ub.
- Des **périmètres d'orientation d'aménagement et de programmation** : sur la zone Ubb et dans le secteur « Grande Perrière ».
- Des **éléments du patrimoine** identifiés au titre de l'article L. 123-1-III-5° du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser.
- Un **secteur de « renouvellement urbain »** dans lequel la délivrance des autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager) est subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain en application de l'article L. 123-1-5-III-4° et R. 123-11-f du Code de l'Urbanisme.
- Un **« périmètre d'attente de projet global »** au titre de l'article L.123-2a du Code de l'Urbanisme. Cette servitude, d'une durée maximum de 5 ans comptée à partir de la date d'approbation du PLU, limite toute construction nouvelle à la réalisation d'un projet global d'aménagement par la commune.

Dans le secteur Ubb, est distingué :

- Un **secteur de « renouvellement urbain »** dans lequel la délivrance des autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager) est subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain en application de l'article L. 123-1-5-III-4° et R. 123-11-f du Code de l'Urbanisme. En outre, ce secteur doit faire l'objet d'une dépollution des sols préalablement à toute autorisation de construire au titre de l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

RISQUES NATURELS

La zone Ub comprend des secteurs exposés à :

- des risques forts de crues rapides des rivières (RC) ;
- des risques forts de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels (RT) ;
- des risques forts de ruissellement sur versant (RV) ;
- des risques forts de mouvements de terrain de type glissements de terrain (RG) ;
- des risques faibles de zones marécageuses (Bm) ;
- des risques faibles de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels (Bt) ;
- des risques faibles de ruissellement sur versant (Bv) ;
- des risques faibles de mouvements de terrain de type glissements de terrain (Bg) ;
- des risques faibles de mouvements de terrain de type glissements de terrain (Bg2).

Ils sont indiqués sur le plan de zonage par une trame en superposition (pièce 4c).

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (PPRN).

RISQUE TECHNOLOGIQUE

La zone Ub est impactée par la présence de la RD 502, classée par décret dans la nomenclature des routes à grande circulation.

Tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE Ub1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. SONT INTERDITS

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les terrains de camping et/ou de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les commerces le long de la RD 502.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur).
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.2. SONT INTERDITS DANS LA ZONE Ubb

- Toutes constructions, aménagements et installations réalisés avant la dépollution des sols en application de l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme
- Toutes constructions, aménagements et installations réalisés avant la démolition des bâtiments en application de l'article L. 123-1-5-10° et R. 123-11-f du Code de l'Urbanisme.
- Toutes constructions, aménagements et installations ne respectant pas les principes définis dans l'**orientation d'aménagement et de programmation**.

1.3. SONT INTERDITS DANS LES PERIMETRES PARTICULIERS

- Pour les secteurs de « renouvellement urbain » en application de l'article L. 123-1-5 10° et R. 123-11-f du Code de l'Urbanisme, sont interdits, toutes constructions, aménagements et installations réalisés avant la démolition des bâtiments.
- Dans le secteur concerné par le périmètre d'attente de projet, sont interdites (pendant une durée maximum de 5 ans) toutes constructions nouvelles dans l'attente de l'élaboration par la commune d'un projet global.
- Dans le secteur d'orientation d'aménagement et de programmation « Grande Perrière », sont interdits tous travaux, aménagements et constructions ne respectant pas les principes définis dans l'orientation. Ces principes concernent uniquement les déplacements : il n'y a pas de prescriptions particulières concernant l'évolution des bâtiments existants implantés en zone Ub.

ARTICLE Ub2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. SONT ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage artisanal, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol autres que ceux que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone.

2.2. CONDITIONS LIEES A LA REALISATION DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE

En application de l'article L. 123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble de la zone Ub et ses sous secteurs (Uba et Ubb), les opérations de construction à usage d'habitation comprenant 400 m² de la surface de plancher ou plus, devront comporter :

- 30% minimum de la surface de plancher pour du logement locatif social,
- ou
- 25% minimum de la surface de plancher pour du logement locatif social et 10 % minimum en accession sociale.

ARTICLE Ub3. ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisin, institué par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire (article 682 du Code Civil).
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant cet accès).
- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.
- En raison des difficultés existantes sur les débouchés sur les routes départementales 502 et 538, et des problèmes de sécurité qui pourraient en découler, l'accès peut être interdit ou déplacé. L'organisme compétent sera consulté pour toute demande de création d'accès sur les routes départementales.
- En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par un seul accès à la voie publique sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols. Il pourra être exigé que cet accès soit différent de l'accès actuel pour des raisons de sécurité.
- En cas de changement d'usage ou de destination des constructions qui entraînerait une intensification de l'utilisation de l'accès, le projet pourra être interdit.
- Les fermetures des accès automobiles (portails, portes de garage) doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée, ni sur les trottoirs. En cas d'aménagement d'un garage sur rue, dans un volume déjà existant, cette disposition n'est pas applicable. Néanmoins, les autorisations d'ouverture pour sorties directes de véhicules sur la voie publique peuvent être refusées en cas de dangerosité.

- Dans le secteur Ubb, les accès devront être compatibles avec l’Orientation d’Aménagement et de Programmation.

3.2. VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l’opération ou la construction. Il s’agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation routière.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l’approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l’incendie, aux engins d’enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu’elles supportent et aux besoins des opérations qu’elles desservent.

ARTICLE Ub4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. 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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. DISPOSITIONS GENERALES SUR L’ASSAINISSEMENT

▪ Eaux usées

Les dispositions applicables au territoire d’ Estrablin sont celles du règlement d’assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d’assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d’évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En cas d’impossibilité technique dûment justifiée, un système d’assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d’Assainissement, pourra être exceptionnellement admis, sous réserve de l’obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d’assainissement qu’avec l’autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d’épuration), selon le Code de la Santé publique, article L. 1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d’acceptabilité et le cas échéant à une convention entre Vienn’Agglo (gestionnaire du réseau), l’exploitant, la commune et l’intéressé.

▪ Eaux pluviales et de ruissellement

Les dispositions applicables au territoire d’Estrablin sont celles du règlement d’assainissement en vigueur annexé au présent PLU.

Le principe général est l’infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, dès que le sol le permet.

Les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l’établissement, assimilées à des eaux résiduaires, doivent être traitées et évacuées comme telles.

4.3. AUTRES RESEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu’au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d’impossibilité technique dûment justifiée.

4.4. DECHETS

Toute demande (construction, rénovation...) devra se conformer aux prescriptions des établissements publics en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les constructions comportant plus de 400 m² de surface de plancher doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage des déchets. Ils seront dimensionnés de manière à recevoir et permettre la manipulation des conteneurs sans difficulté.

ARTICLE Ub5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée

ARTICLE Ub6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer,
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer.

Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passées de toiture, dans la limite de 1 m de débordement, ne sont pas prises en compte. Les saillies et balcons surplombant les voies sont interdits.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord extérieur des margelles du bassin.

6.2. DISPOSITIONS GENERALES

Toute construction (sauf les piscines) doit être implantée :

- soit à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
- soit en respectant un retrait minimum de 2m.

Le long de la RD 502, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 20 m.

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation autre peut être admise.
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.
- Pour les piscines, retrait minimum de 2 mètres (et 20 mètres par rapport à la RD 502).
- Le long des cours d'eau domaniaux, les constructions devront respecter les bandes de recul d'implantation suivantes :
 - 15 mètres par rapport au sommet de la berge pour la Gère
 - 10 mètres par rapport au sommet de la berge pour la Vézonne et la Suze

ARTICLE Ub7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent en tout point de la construction : les passées de toiture sont prises en compte..
Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord extérieur des margelles du bassin.

7.2. DISPOSITIONS GENERALES

A moins que la construction à édifier ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation autre peut être admise.
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de la construction avec les prescriptions, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.
- Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 mètres
- Le long des cours d'eau non domaniaux, les constructions devront respecter les bandes de recul d'implantation suivantes :
 - 5 mètres par rapport au sommet de la berge pour les ruisseaux torrentiels de la Coupe, du Plantier, de la Combe Guérin, du Bois Balay, de la Bardinière, de la Gargodière, de la Combe Roux et de la combe au Rieu.

ARTICLE Ub8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE Ub9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du tènement foncier sur laquelle elle est implantée (Article R.420-1 du Code de l'Urbanisme) : « L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus » Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements).

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0,45.

Il n'est pas fixé de CES en zone Uba et Ubb.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable dans les cas suivants :

- travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments « anciens » dans le cadre du volume bâti existant,
- travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services publics,
- travaux de reconstruction après sinistre.

ARTICLE Ub10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

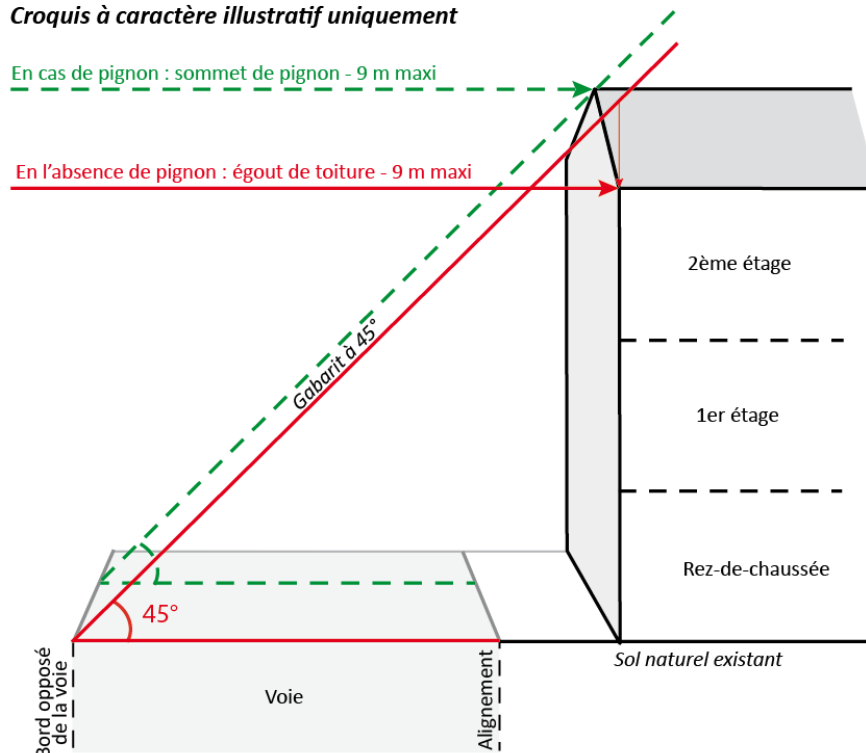
La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout de toiture et en sommet de pignon.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement. Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée en tous points de chaque volume.

10.1. DISPOSITIONS GENERALES

Dans le respect du gabarit à 45° par rapport au bord opposé de la voie, la hauteur des constructions doit être en harmonie avec son environnement, sans dépasser 9 m à l'égout de toiture et en sommet de pignon.

Croquis à caractère illustratif uniquement



En l'absence de voirie en bordure de tènement, la hauteur des constructions ne peut dépasser 9 m maximum à l'égout de toiture et en sommet de pignon.

10.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

ARTICLE Ub11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. RAPPEL

« 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, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Le volet paysager de la demande de permis de construire doit notamment comprendre la description du paysage existant et justifier des dispositions prévues pour assurer l'insertion de la construction, de ses accès, de ses abords dans le paysage.

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc.).

11.2. DISPOSITIONS GENERALES

▪ L'implantation dans son environnement bâti

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et en général d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent.

▪ L'implantation des constructions dans le site

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue...) et adaptée au terrain naturel.

Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée.

Pour les terrains en pente, une fois la construction terminée, des talus et remblais peuvent être admis. Ils seront soit adoucis, lissés, plantés, soit construits avec un petit mur de soutènement. La hauteur de chaque talus ou remblai est limitée à 1 m maximum.

▪ L'aménagement de l'accès et du chemin d'accès interne

Afin de réduire l'impact paysager des chemins d'accès, limiter l'imperméabilisation des parcelles et de faciliter leur entretien, ils seront les plus courts possibles.

▪ Les volumes

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture...) sans rapport avec l'architecture locale.

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à l'éco-construction, sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

▪ Les façades

Doivent être recouverts sans délai d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc... L'enduit de finition doit être finement lissé. Sont interdits les enduits à gros grains, les enduits à relief...

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausses pierres, plaquages de pierres, etc,... sont interdits.

Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter la tonalité générale du site urbain.

Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives. La couleur blanche est interdite pour les enduits.

▪ Les toitures

Les couleurs de tuiles recommandées sont le rouge nuancé ou le rouge vieilli.

▪ **Les antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs)**

Ils seront positionnés dans le gabarit constructible, de manière aussi peu visible que possible, depuis le domaine public et les propriétés voisines et doivent être traités de manière à atténuer leur impact dans le paysage.

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ainsi les boîtiers techniques (électrique, télécommunication....) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou dans la haie ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

▪ **Les clôtures**

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

Les clôtures nouvelles ne doivent pas excéder **1,80m de hauteur**.

Elles seront constituées soit :

- d'un simple grillage accompagné ou non d'une haie d'essences locales ;
- d'un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage, ou d'un dispositif à claire-voie de conception simple (présentant plus de vides que de pleins), doublé ou non de haies vives ;
- d'un mur plein d'une hauteur pouvant atteindre 1 m 80 à condition d'être situé sur la limite séparative, soit :
 - entre deux parcelles à usage d'habitation,
 - entre une parcelle d'habitation et une parcelle à usage d'activités ou d'équipement public.
- Les murs pleins de clôtures le long des routes départementales, en secteur isolé, seront autorisés jusqu'à 2 m de hauteur.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing) est interdit. Les clôtures maçonnées doivent être enduites sans délai.

Les teintes des matériaux utilisées doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux de construction locaux (tons pierre, terre, pisé,...). Les enduits seront réalisés de préférence avec une finition soignée et non grossière.

▪ **Les piscines**

Leurs abords sont aussi soumis aux règles sur les déblais et remblais.

11.3. REHABILITATION DU BATI ANCIEN (AVANT 1940)

Dans un objectif de préservation du patrimoine rural, il convient de respecter les prescriptions suivantes :

- Les travaux doivent respecter les caractéristiques initiales de la construction : volume de la construction, proportion des ouvertures, matériaux, ...,
- La préservation de certains éléments de décoration pourra être imposée (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, volets, débords de toiture, ...).

11.4. DISPOSITION PARTICULIERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ub12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat.

Ne sont pris en compte que les emplacements ayant un accès autonome.

12.1. POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, POUR LA REHABILITATION OU LE CHANGEMENT DE DESTINATION DE BATIMENTS

Il est exigé **1 place** de stationnement par tranche commencée de 60 m² de surface de plancher à usage de logement.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il sera exigé **1 place** de stationnement par logement.

Pour les opérations ou les constructions à usage d'habitation de plus 400 m² de surface de plancher, doivent être prévues des **aires pour le stationnement des véhicules visiteurs**, à hauteur d'une place par tranche commencée de 500 m² de surface de plancher.

Par ailleurs, il n'est pas exigé de places de stationnement en cas d'extension mineure (de moins de 60 m² de surface de plancher) des constructions existantes, à condition que les locaux de stationnement existants soient maintenus à cet usage.

12.2. POUR LES AUTRES ACTIVITES AUTORISEES DANS LA ZONE OU POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

12.3 POUR LE STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les constructions à usage d'habitation de plus 400 m² de surface de plancher, doivent être prévues des **aires pour le stationnement des deux roues**. Les surfaces affectées au stationnement des deux roues doivent représenter au minimum 2 % de la surface de plancher totale créée ; la moitié de ces places seront couvertes.

ARTICLE Ub13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

13.1 DISPOSITIONS GENERALES

Après construction, la remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces de détente arborés, correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, d'une aire de jeux pour les enfants et d'une aire de détente pour les adolescents situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les haies de clôtures végétales seront composées d'espèces locales en mélange et à feuilles caduques (exemples : cornouiller, aubépin, églantier, érable, orme,...).

Tout ou partie de ces aires peut être situé en zone limitrophe U, AU ou NL

13.2. SURFACES VEGETALISEES MINIMUM

En zone Ub, au moins 20 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être végétalisée et traitée en aménagement paysager (gazon, plantation). Les aires de stationnement des véhicules et les accès automobiles ne sont pas pris en compte dans le calcul.

13.3. AIRE DE JEUX – ESPACES COMMUNS

Pour les opérations de plus de 400 m² de surface de plancher, une aire de jeux et une aire de détente doivent être aménagées dans les espaces libres, en plus des surfaces minimum végétalisées. Ces aires doivent représenter une surface égale à 10% de la surface de plancher développée. Ces aménagements devront être clôturés (haie basse, grille, simple grillage).

Dans le secteur Ubb (Les Forges) :

L'aménagement des espaces libres, espaces communs, des aires de jeux et de détente ainsi que les plantations devront prendre en compte les prescriptions figurant dans l'orientation d'aménagement de programmation

L'opération doit prévoir des aires de jeux de proximité pour les enfants en bas âge et pour les adolescents répondant aux besoins des futurs habitants. Ces espaces seront arborés.

La surface totale de ces espaces sera, au minimum :

- de 125 m² par lot à bâtir ou logement individuel,
- ou égale à la surface de plancher en logement collectif.

L'aire de détente pour les adolescents peut être située en zone NL, au Sud de la voie, avec traversée piétonne aménagée.

ARTICLE Ub14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **Uc** correspond au secteur d'habitat ancien du hameau des Dames, dense et excentré du centre bourg.

PERIMETRES PARTICULIERS

Dans la zone Uc, est identifiée une **servitude permettant la réalisation d'objectifs de mixité sociale** au titre de l'article L. 123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme. Cette servitude couvre intégralement la zone Uc.

RISQUES NATURELS

La zone Uc comprend des secteurs exposés à :

- des risques faibles de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels (Bt) ;
- des risques faibles de ruissellement sur versant (Bv).

Ils sont indiqués sur le plan de zonage par une trame en superposition (pièce 4c).

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (PPRN).

ARTICLE Uc1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts.
- Les constructions destinées aux commerces.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les terrains de camping et/ou de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur).
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE Uc2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. SONT ADMISES SOUS CONDITIONS LES CONSTRUCTIONS SUIVANTES

- Les constructions à usage artisanal (comportant ou non des installations classées) sont autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une inconvénient et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone.

2.2. CONDITIONS LIEES A LA REALISATION DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE

- En application de l'article L. 123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble de la zone Uc, les opérations de construction à usage d'habitation comprenant 400 m² de la surface de plancher logements ou plus devront comporter au moins 25% de la surface de plancher pour du logement locatif social et/ou en accession sociale.

ARTICLE Uc3. ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisin, institué par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire (article 682 du Code Civil).
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant cet accès).
- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.
- Les fermetures des accès automobiles (portails, portes de garage) doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée, ni sur les trottoirs. En cas d'aménagement d'un garage sur rue, dans un volume déjà existant, cette disposition n'est pas applicable. Néanmoins, les autorisations d'ouverture pour sorties directes de véhicules sur la voie publique peuvent être refusées en cas de dangerosité.
- En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par un seul accès à la voie publique sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols. Il pourra être exigé que cet accès soit différent de l'accès actuel pour des raisons de sécurité.

3.2. VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation routière.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.

ARTICLE Uc4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. 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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. ASSAINISSEMENT

▪ Eaux usées

Les dispositions applicables au territoire d'Estrablin sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, pourra être exceptionnellement admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique (article L. 1331-1). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre Vienn'Agglo (gestionnaire du réseau), l'exploitant, la commune et l'intéressé.

▪ Eaux pluviales et de ruissellement

Les dispositions applicables au territoire d'Estrablin sont celles du règlement d'assainissement en vigueur annexé au présent PLU.

Le principe général est l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, dès que le sol le permet.

Les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement, assimilées à des eaux résiduaires, doivent être traitées et évacuées comme telles.

4.3. AUTRES RESEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

4.4. DECHETS

Toute demande (construction, rénovation...) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les constructions comportant plus de 400 m² de surface de plancher doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage des déchets. Ils seront dimensionnés de manière à recevoir et permettre la manipulation sans difficulté des conteneurs.

ARTICLE Uc5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée

ARTICLE Uc6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer,
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer.

Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passées de toiture, dans la limite de 1 m de débordement, ne sont pas prises en compte. Les saillies et balcons surplombant les voies sont interdits.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord extérieur des margelles du bassin.

6.2. DISPOSITIONS GENERALES

Toute construction doit être implantée soit :

- à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
- en respectant un retrait minimum de 2 m,
- tout en respectant un retrait minimum de 20 m le long de la RD 502.

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation autre peut-être admise.
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.
- Pour les piscines : retrait minimum de 2 mètres (et 20 mètres par rapport à la RD 502).
- Le long des cours d'eau domaniaux, les constructions devront respecter les bandes de recul d'implantation suivantes :
 - 15 mètres par rapport au sommet de la berge pour la Gère
 - 10 mètres par rapport au sommet de la berge pour la Vézonne et la Suze

ARTICLE Uc7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent en tout point de la construction : les passées de toiture sont prises en compte.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord extérieur des margelles du bassin.

7.2. DISPOSITIONS GENERALES

A moins que la construction à édifier ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.

- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation autre peut-être admise.
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de la construction avec les prescriptions, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.
- Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 mètres
- Le long des cours d'eau non domaniaux, les constructions devront respecter les bandes de recul d'implantation suivantes :
 - 5 mètres par rapport au sommet de la berge pour les ruisseaux torrentiels de la Coupe, du Plantier, de la Combe Guérin, du Bois Balay, de la Bardinière, de la Gargodière, de la Combe Roux et de la combe au Rieu.

ARTICLE Uc8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE Uc9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE Uc10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

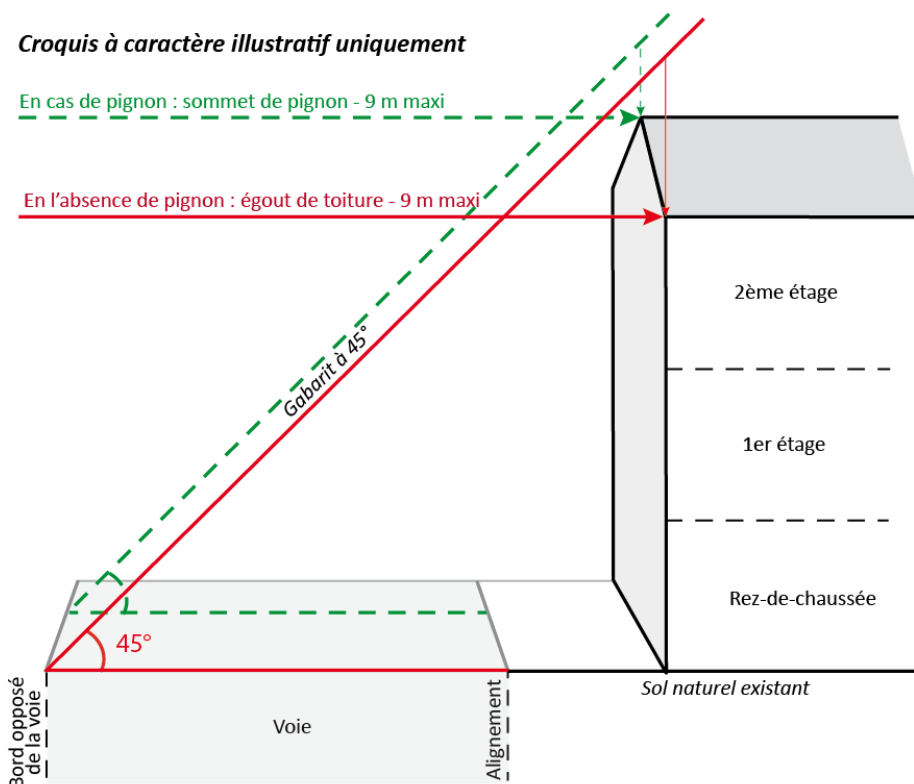
La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout de toiture et en sommet de pignon.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.

Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée en tous points de chaque volume.

10.1. DISPOSITIONS GENERALES

Dans le respect du gabarit de 45° par rapport au bord opposé de la voie, la hauteur des constructions doit être en harmonie avec son environnement, sans dépasser **9 m** à l'égout de toiture et en sommet de pignon.



En l'absence de voirie en bordure de tènement, la hauteur des constructions ne peut dépasser 9 m maximum à l'égout de toiture et en sommet de pignon.

10.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Uc11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. RAPPEL

« 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, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Le volet paysager de la demande de permis de construire doit notamment comprendre la description du paysage existant et justifier des dispositions prévues pour assurer l'insertion de la construction, de ses accès, de ses abords dans le paysage.

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc.).

11.2. DISPOSITIONS GENERALES

▪ L'implantation dans son environnement bâti

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et en général d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent.

▪ L'implantation des constructions dans le site

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue...) et adaptée au terrain naturel.

Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée.

Pour les terrains en pente, une fois la construction terminée, des talus et remblais peuvent être admis. Ils seront soit adoucis, lissés, plantés, soit construits avec un petit mur de soutènement. La hauteur de chaque talus ou remblai est limitée à 1 m maximum.

▪ L'aménagement de l'accès et du chemin d'accès interne

Afin de réduire l'impact paysager des chemins d'accès, limiter l'imperméabilisation des parcelles et de faciliter leur entretien, ils seront les plus courts possibles.

▪ Les volumes

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture...) sans rapport avec l'architecture locale.

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à l'éco-construction, sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

▪ Les façades

Doivent être recouverts sans délai d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc... L'enduit de finition doit être finement lissé. Sont interdits les enduits à gros grains, les enduits à relief...

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausses pierres, plaquages de pierres, etc,... sont interdits.

Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter la tonalité générale du site urbain.

Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives. La couleur blanche est interdite pour les enduits.

▪ Les toitures

Les couleurs de tuiles autorisées sont le rouge nuancé ou le rouge vieilli.

▪ Les antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs)

Ils seront positionnés dans le gabarit constructible, de manière aussi peu visible que possible, depuis le domaine public et les propriétés voisines et doivent être traités de manière à atténuer leur impact dans le paysage.

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ainsi les boîtiers techniques (électrique, télécommunication....) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou dans la haie ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

▪ Les clôtures

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

Les clôtures nouvelles ne doivent pas excéder **1,80m de hauteur**.

Elles seront constituées soit :

- d'un simple grillage accompagné ou non d'une haie d'essences locales ;
- d'un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage, ou d'un dispositif à claire-voie de conception simple (présentant plus de vides que de pleins), doublé ou non de haies vives ;
- d'un mur plein d'une hauteur pouvant atteindre 1 m 80 à condition d'être situé sur la limite séparative, soit :
 - entre deux parcelles à usage d'habitation,
 - entre une parcelle d'habitation et une parcelle à usage d'activités ou d'équipement public.

Les murs pleins de clôtures le long des routes départementales, en secteur isolé, seront autorisés jusqu'à 2 m de hauteur.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing) est interdit. Les clôtures maçonnées doivent être enduites sans délai.

Les teintes des matériaux utilisées doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux de construction locaux (tons pierre, terre, pisé,...). Les enduits seront réalisés de préférence avec une finition soignée et non grossière.

▪ Les piscines

Leurs abords sont aussi soumis aux règles sur les déblais et remblais.

11.3. REHABILITATION DES ANCIENNES FERMES (CONSTRUITES AVANT 1940)

Dans un objectif de préservation du patrimoine rural, il convient de respecter les prescriptions suivantes :

- Les travaux doivent respecter les caractéristiques initiales de la construction : volume de la construction, proportion des ouvertures, matériaux, ...,
- La préservation de certains éléments de décoration pourra être imposée (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, volets, débords de toiture, ...),
- Les aménagements doivent permettre de préserver la qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment initial, et de préserver les sujétions constructives correspondant à la mémoire de la destination d'origine (porches, poutres, poteaux, passe de toit...).

11.4. DISPOSITION PARTICULIERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Uc12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat.

Ne sont pris en compte que les emplacements ayant un accès autonome.

12.1. POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, POUR LA REHABILITATION OU LE CHANGEMENT DE DESTINATION DE BATIMENTS

Il est exigé **1 place** de stationnement par tranche commencée de 60 m² de surface de plancher à usage de logement.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il sera exigé **1 place** de stationnement par logement.

12.2. POUR LES AUTRES ACTIVITES AUTORISEES DANS LA ZONE OU POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

12.3 POUR LE STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les constructions à usage d'habitation de plus 400 m² de surface de plancher, doivent être prévues des **aires pour le stationnement des deux roues**. Les surfaces affectées au stationnement des deux roues doivent représenter au minimum 2 % de la surface de plancher totale créée ; la moitié de ces places seront couvertes.

ARTICLE Uc13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Après construction, la remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

Les haies de clôtures végétales seront composées d'espèces locales en mélange et à feuilles caduques (exemples : cornouiller, aubépin, églantier, érable, orme,...).

ARTICLE Uc14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **Ud** correspond à des secteurs d'extension pavillonnaire, éloignés du village, caractérisés par un bâti structuré et au quartier de la Rosière.

Le PLU définit un secteur Uda à La Rosière, le long de la route départementale. Dans ce secteur, les commerces sont autorisés.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement s'appliquent aux lots issus d'un terrain d'assiette et non au regard de l'ensemble du projet, en application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

PERIMETRES PARTICULIERS

Dans la zone Ud, sont distingués :

- des **éléments du patrimoine** identifiés au titre de l'article L. 123-1-III-5° du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser
- Le **périmètre de protection rapproché B des captages de Gémens** d'après le nouveau rapport hydrogéologique du 27 octobre 2012, identifié par une trame spécifique. Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ce périmètre de protection et se reporter aux dispositions du nouveau rapport géologique figurant aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

RISQUES NATURELS

La zone Ud comprend des secteurs exposés à :

- des risques forts de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels (RT) ;
- des risques forts de ruissellement sur versant (RV) ;
- des risques faibles de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels (Bt) ;
- des risques faibles de ruissellement sur versant (Bv).

Ils sont indiqués sur le plan de zonage par une trame en superposition (pièce 4c).

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (PPRN).

ARTICLE Ud1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 SONT INTERDITS

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat.
- Les entrepôts autres que ceux autorisés en article 2.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les commerces autres que ceux autorisés en article 2.

- Les terrains de camping et/ou de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur).
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.2. DANS LES SECTEURS DE PROTECTION DES CAPTAGES DE GEMENS (RAPPORT HYDROGEOLOGIQUE DU 27 OCTOBRE 2012), SONT INTERDITS

Toutes occupations et utilisations du sol de nature à compromettre la préservation de la qualité des eaux.

ARTICLE Ud2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. SONT ADMISES SOUS CONDITIONS LES CONSTRUCTIONS SUIVANTES

- **Les constructions à usage commercial** (comportant ou non des installations classées) sont autorisées, sur le secteur Uda de La Rosière uniquement, à condition que leur **surface de plancher soient inférieure à 200 m²** et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif**.
- **Les entrepôts** à condition qu'ils accompagnent un bâtiment d'activités déjà existant dans la zone et qu'ils ne génèrent pas une activité recevant du public.
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone.

2.2. DANS LE SECTEUR DE PROTECTION DES CAPTAGES DE GEMENS, SONT ADMIS

Dans les périmètres de protection rapproché B : Les installations nécessaires à l'exploitation des captages et toutes constructions ou installations autorisées sous réserve de la prise en compte des prescriptions figurant dans le rapport de l'hydrogéologue annexé au PLU.

ARTICLE Ud3. ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisin, institué par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire (article 682 du Code Civil).
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant cet accès).
- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.
- En raison des difficultés existantes sur les débouchés sur les routes départementales 502 et 538, et des problèmes de sécurité qui pourraient en découler, l'accès peut être interdit ou déplacé.

L'organisme compétent sera consulté pour toute demande de création d'accès sur les routes départementales.

- En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par un seul accès à la voie publique sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols. Il pourra être exigé que cet accès soit différent de l'accès actuel pour des raisons de sécurité.
- En cas de changement d'usage ou de destination des constructions qui entraînerait une intensification de l'utilisation de l'accès, le projet pourra être interdit.
- Les fermetures des accès automobiles (portails, portes de garage) doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée, ni sur les trottoirs. En cas d'aménagement d'un garage sur rue, dans un volume déjà existant, cette disposition n'est pas applicable. Néanmoins, les autorisations d'ouverture pour sorties directes de véhicules sur la voie publique peuvent être refusées en cas de dangerosité.

3.2. VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation routière.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.

ARTICLE Ud4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. 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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. ASSAINISSEMENT

▪ Eaux usées

Les dispositions applicables au territoire d'Estrablin sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, pourra être exceptionnellement admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

Dans les secteurs de protection des captages, toutes les constructions doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique (article L. 1331-1). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre Vienn'Agglo (gestionnaire du réseau), l'exploitant, la commune et l'intéressé.

▪ Eaux pluviales et de ruissellement

Les dispositions applicables au territoire d'Estrablin sont celles du règlement d'assainissement en vigueur annexé au présent PLU.

Le principe général est l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, dès que le sol le permet.

Les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement, assimilées à des eaux résiduaires, doivent être traitées et évacuées comme telles.

4.3. AUTRES RESEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

4.4. DECHETS

Toute demande (construction, rénovation...) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les constructions comportant plus de 400 m² de surface de plancher doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage des déchets. Ils seront dimensionnés de manière à recevoir et permettre la manipulation des conteneurs sans difficulté.

ARTICLE Ud5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée

ARTICLE Ud6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer,
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer.

Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passées de toiture, dans la limite de 1 m de débordement, ne sont pas prises en compte. Les saillies et balcons surplombant les voies sont interdits.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord extérieur des margelles du bassin.

6.2. DISPOSITIONS GENERALES

Toute construction doit être implantée soit :

- à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
- en respectant un retrait minimum de 2m,
- tout en respectant un retrait minimum de 20 m le long de la RD 502 et RD 538.

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Annexe :

Sont considérés comme annexes, les locaux accessoires à une construction principale, séparées de celle-ci par un espace entièrement libre, ou qui ne sont reliées avec le bâtiment que par une clôture ou un raccord (électrique ou autre). L'usage de ce local doit être complémentaire et non identique à celui de la destination de la construction principale.

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.

- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation autre peut-être admise.
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.
- Pour les piscines : retrait minimum de 2 mètres (et 20 mètres par rapport à la RD 502 et la RD 538).
- Le long des cours d'eau domaniaux, les constructions devront respecter les bandes de recul d'implantation suivantes :
 - 15 mètres par rapport au sommet de la berge pour la Gère
 - 10 mètres par rapport au sommet de la berge pour la Vézonne et la Suze

ARTICLE Ud7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent en tout point de la construction : les passées de toiture sont prises en compte.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord extérieur des margelles du bassin.

7.2. DISPOSITIONS GENERALES

A moins que la construction à édifier ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation autre peut-être admise.
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de la construction avec les prescriptions, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.
- Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 mètres
- Le long des cours d'eau non domaniaux, les constructions devront respecter les bandes de recul d'implantation suivantes :
 - 5 mètres par rapport au sommet de la berge pour les ruisseaux torrentiels de la Coupe, du Plantier, de la Combe Guérin, du Bois Balay, de la Bardinière, de la Gargodière, de la Combe Roux et de la combe au Rieu.

ARTICLE Ud8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE Ud9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du tènement foncier sur laquelle elle est implantée (Article R.420-1 du Code de l'Urbanisme) : « L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus » Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements).

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0,30.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable dans les cas suivants :

- travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments « anciens » dans le cadre du volume bâti existant,
- travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services publics,
- travaux de reconstruction après sinistre.

ARTICLE Ud10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout de toiture et en sommet de pignon.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.

Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée en tous points de chaque volume.

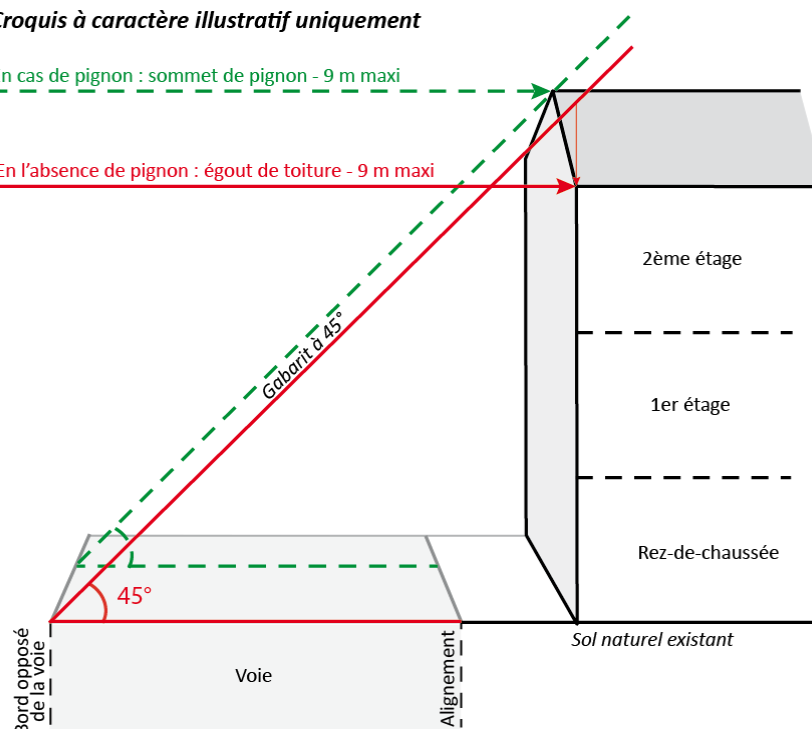
10.1. DISPOSITION GENERALE

Dans le respect du gabarit de 45° par rapport au bord opposé de la voie, la hauteur des constructions doit être en harmonie avec son environnement, sans dépasser 9 m à l'égout de toiture et en sommet de pignon.

Croquis à caractère illustratif uniquement

En cas de pignon : sommet de pignon - 9 m maxi

En l'absence de pignon : égout de toiture - 9 m maxi



En l'absence de voirie en bordure de tènement, la hauteur des constructions ne peut dépasser 9 m maximum à l'égout de toiture et en sommet de pignon.

10.2. DISPOSITION PARTICULIERE

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ud11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. RAPPEL

« 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, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Le volet paysager de la demande de permis de construire doit notamment comprendre la description du paysage existant et justifier des dispositions prévues pour assurer l'insertion de la construction, de ses accès, de ses abords dans le paysage.

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc.).

11.2. DISPOSITIONS GENERALES

▪ L'implantation dans son environnement bâti

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et en général d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent.

▪ L'implantation des constructions dans le site

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue...) et adaptée au terrain naturel.

Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée.

Pour les terrains en pente, une fois la construction terminée, des talus et remblais peuvent être admis. Ils seront soit adoucis, lissés, plantés, soit construits avec un petit mur de soutènement. La hauteur de chaque talus ou remblai est limitée à 1 m maximum.

▪ L'aménagement de l'accès et du chemin d'accès interne

Afin de réduire l'impact paysager des chemins d'accès, limiter l'imperméabilisation des parcelles et de faciliter leur entretien, ils seront les plus courts possibles.

▪ Les volumes

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture...) sans rapport avec l'architecture locale.

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à l'éco-construction, sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

▪ Les façades

Doivent être recouverts sans délai d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc... L'enduit de finition doit être finement lissé. Sont interdits les enduits à gros grains, les enduits à relief...

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausses pierres, plaquages de pierres, etc,... sont interdits.

Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter la tonalité générale du site urbain.

Sont prosrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives. La couleur blanche est interdite pour les enduits.

▪ Les toitures

Les couleurs de tuiles recommandées sont le rouge nuancé ou le rouge vieilli.

▪ Les antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs)

Ils seront positionnés dans le gabarit constructible, de manière aussi peu visible que possible, depuis le domaine public et les propriétés voisines et doivent être traités de manière à atténuer leur impact dans le paysage.

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ainsi les boîtiers techniques (électrique, télécommunication....) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou dans la haie ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

▪ Les clôtures

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

Les clôtures nouvelles ne doivent pas excéder **1,80m de hauteur**.

Elles seront constituées soit :

- d'un simple grillage accompagné ou non d'une haie d'essences locales ;
- d'un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage, ou d'un dispositif à claire-voie de conception simple (présentant plus de vides que de pleins), doublé ou non de haies vives. Afin d'assurer une continuité urbaine, ces murs peuvent atteindre une hauteur similaire à celle du mur jouxtant la parcelle ;
- d'un mur plein d'une hauteur pouvant atteindre 1 m 80 à condition d'être situé sur la limite séparative, soit :
 - entre deux parcelles à usage d'habitation,
 - entre une parcelle d'habitation et une parcelle à usage d'activités ou d'équipement public.
- Les murs pleins de clôtures le long des routes départementales, en secteur isolé, seront autorisés jusqu'à 2 m de hauteur.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing) est interdit. Les clôtures maçonnées doivent être enduites sans délai.

Les teintes des matériaux utilisées doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux de construction locaux (tons pierre, terre, pisé,...). Les enduits seront réalisés de préférence avec une finition soignée et non grossière.

▪ Les piscines

Leurs abords sont aussi soumis aux règles sur les déblais et remblais.

11.3. DISPOSITION PARTICULIERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ud12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat.

Ne sont pris en compte que les emplacements ayant un accès autonome.

12.1. POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, POUR LA REHABILITATION OU LE CHANGEMENT DE DESTINATION DE BATIMENTS

Il est exigé **1 place** de stationnement par tranche commencée de 60 m² de surface de plancher à usage de logement.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il sera exigé **1 place** de stationnement par logement.

12.2. POUR LES AUTRES ACTIVITES AUTORISEES DANS LA ZONE OU POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

12.3. POUR LE STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les constructions à usage d'habitation de plus 400 m² de surface de plancher, doivent être prévues des **aires pour le stationnement des deux roues**. Les surfaces affectées au stationnement des deux roues doivent représenter au minimum 2 % de la surface de plancher totale créée ; la moitié de ces places seront couvertes.

ARTICLE Ud13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Après construction, la remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

Les haies de clôtures végétales seront composées d'espèces locales en mélange et à feuilles caduques (exemples : cornouiller, aubépin, églantier, érable, orme,...).

ARTICLE Ud14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **Ue** correspond à des secteurs d'extension d'habitat diffus, peu structurés, caractérisés par un bâti libre, peu dense.

Un sous secteur « Uec » a été défini pour permettre l'extension d'une activité économique dans le secteur de la Tabourette.

PERIMETRES PARTICULIERS

Dans la zone Ue, sont distingués :

- des **éléments du patrimoine** identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser.
- le **périmètre de protection rapproché B des captages de Gemens** d'après le nouveau rapport hydrogéologique du 27 octobre 2012, identifié par une trame spécifique. Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ce périmètre de protection et se reporter aux dispositions du nouveau rapport géologique figurant aux annexes du Plan Local d'Urbanisme

RISQUES NATURELS

La zone Ue comprend des secteurs exposés à :

- des risques forts de crues rapides des rivières (RC) ;
- des risques forts de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels (RT) ;
- des risques forts de ruissellement sur versant (RV) ;
- des risques forts de mouvements de terrain de type glissements de terrain (RG) ;
- des risques faibles de crues rapides des rivières (Bc) ;
- des risques faibles de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels (Bt) ;
- des risques faibles de ruissellement sur versant (Bv) ;
- des risques faibles de mouvements de terrain de type glissements de terrain (Bg) ;
- des risques faibles de mouvements de terrain de type chutes de pierres et de blocs (Bp).

Ils sont indiqués sur le plan de zonage par une trame en superposition (pièce 4c).

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (PPRN).

ARTICLE Ue1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. SONT INTERDITS

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et les entrepôts.
- Les constructions destinées au commerce mentionnées en article Ue2.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les terrains de camping et/ou de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur).

- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.2. DANS LES SECTEURS DE PROTECTION DES CAPTAGES DE GEMENS (RAPPORT HYDROGEOLOGIQUE DU 27 OCTOBRE 2012), SONT INTERDITS

Toutes occupations et utilisations du sol de nature à compromettre la préservation de la qualité des eaux.

ARTICLE Ue2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. SONT ADMISES SOUS CONDITIONS LES CONSTRUCTIONS SUIVANTES

- L'extension des commerces existants uniquement dans le secteur Uec.
- Les piscines.
- Les constructions et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif**.
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux équipements implantés ou autorisés dans la zone.

2.2. DANS LES SECTEURS DE PROTECTION DES CAPTAGES DE GEMENS, SONT ADMIS

Dans les périmètres de protection rapproché B : Les installations nécessaires à l'exploitation des captages et toutes constructions ou installations autorisées sous réserve de la prise en compte des prescriptions figurant dans le rapport de l'hydrogéologue annexé au PLU.

ARTICLE Ue3. ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisin, institué par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire (article 682 du Code Civil).
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant cet accès).
- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.
- En raison des difficultés existantes sur les débouchés sur les routes départementales 502 et 538, et des problèmes de sécurité qui pourraient en découler, l'accès peut être interdit ou déplacé. L'organisme compétent sera consulté pour toute demande de création d'accès sur les routes départementales.
- En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par un seul accès à la voie publique sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols. Il pourra être exigé que cet accès soit différent de l'accès actuel pour des raisons de sécurité.
- En cas de changement d'usage ou de destination des constructions qui entraînerait une intensification de l'utilisation de l'accès, le projet pourra être interdit.

- Les fermetures des accès automobiles (portails, portes de garage) doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée, ni sur les trottoirs. En cas d'aménagement d'un garage sur rue, dans un volume déjà existant, cette disposition n'est pas applicable. Néanmoins, les autorisations d'ouverture pour sorties directes de véhicules sur la voie publique peuvent être refusées en cas de dangerosité.

3.2. VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation routière.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.

ARTICLE Ue4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. 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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. ASSAINISSEMENT

▪ Eaux usées

Les dispositions applicables au territoire d'Estrablin sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, pourra être exceptionnellement admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

Toutefois, l'assainissement non collectif est autorisé dans les secteurs non desservis par le réseau d'eaux usées et dans les conditions fixées au règlement d'assainissement.

Dans les secteurs de protection des captages, toutes les constructions doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique, article L. 1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre Vienn'Agglo (gestionnaire du réseau), l'exploitant, la commune et l'intéressé.

▪ Eaux pluviales et de ruissellement

Les dispositions applicables au territoire d'Estrablin sont celles du règlement d'assainissement en vigueur annexé au présent PLU.

Le principe général est l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, dès que le sol le permet.

Les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement, assimilées à des eaux résiduaires, doivent être traitées et évacuées comme telles.

4.3. AUTRES RESEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

4.4. DECHETS

Toute demande (construction, rénovation...) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

ARTICLE Ue5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée

ARTICLE Ue6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer,
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer.

Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passées de toiture, dans la limite de 1 m de débordement, ne sont pas prises en compte. Les saillies et balcons surplombant les voies sont interdits.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord extérieur des margelles du bassin.

6.2. DISPOSITIONS GENERALES

Toute construction doit être implantée en respectant un retrait minimum de 5 m, y compris les piscines, tout en respectant un retrait minimum de 20 m le long de la RD 502.

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation autre peut-être admise.
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.
- Le long des cours d'eau domaniaux, les constructions devront respecter les bandes de recul d'implantation suivantes :
 - 15 mètres par rapport au sommet de la berge pour la Gère
 - 10 mètres par rapport au sommet de la berge pour la Vézone et la Suze

ARTICLE Ue7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent en tout point de la construction : les passées de toiture sont prises en compte.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord extérieur des margelles du bassin.

7.2. DISPOSITIONS GENERALES

A moins que la construction à édifier ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation autre peut être admise.
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de la construction avec les prescriptions, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.
- Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 mètres
- Le long des cours d'eau non domaniaux, les constructions devront respecter les bandes de recul d'implantation suivantes :
 - 5 mètres par rapport au sommet de la berge pour les ruisseaux torrentiels de la Coupe, du Plantier, de la Combe Guérin, du Bois Balay, de la Bardinière, de la Gargodière, de la Combe Roux et de la combe au Rieu.

ARTICLE Ue8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE Ue9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du tènement foncier sur laquelle elle est implantée (Article R.420-1 du Code de l'Urbanisme) : « L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus » Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements).

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0,15.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable dans les cas suivants :

- travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments « anciens » dans le cadre du volume bâti existant,
- travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services publics,
- travaux de reconstruction après sinistre.

ARTICLE Ue10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

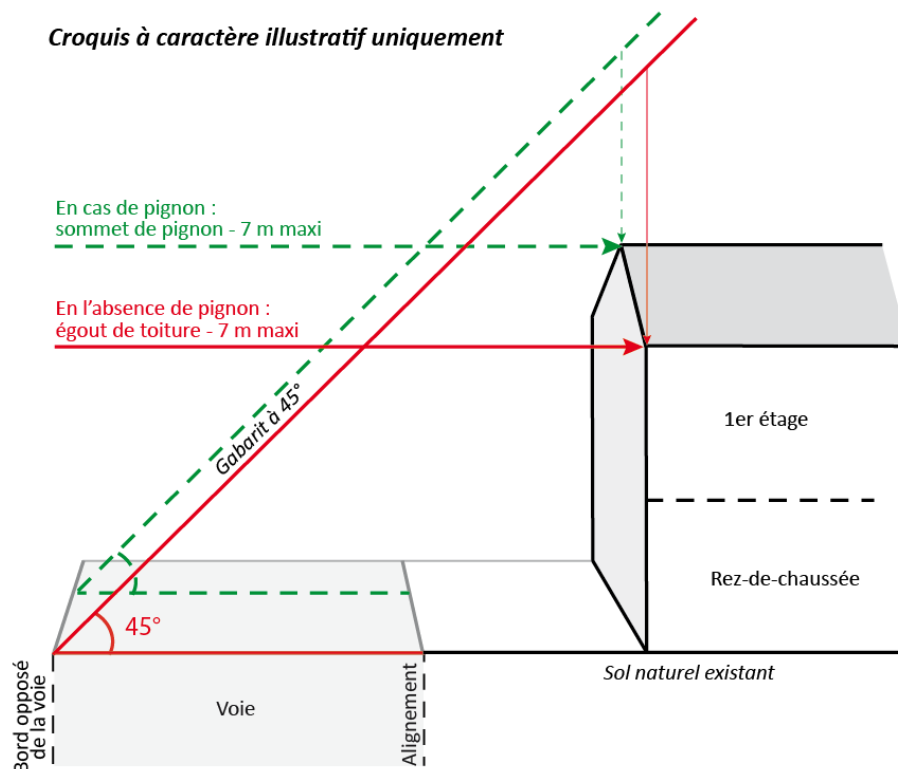
La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout de toiture et en sommet de pignon.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.

Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée en tous points de chaque volume.

10.1. DISPOSITIONS GENERALES

Dans le respect du gabarit de 45° par rapport au bord opposé de la voie, la hauteur des constructions doit être en harmonie avec son environnement, sans dépasser **7 m** à l'égout de toiture et en sommet de pignon.



En l'absence de voirie en bordure de tènement, la hauteur des constructions ne peut dépasser 7 m maximum à l'égout de toiture et en sommet de pignon.

10.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

ARTICLE Ue11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. RAPPEL

« 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, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Le volet paysager de la demande de permis de construire doit notamment comprendre la description du paysage existant et justifier des dispositions prévues pour assurer l'insertion de la construction, de ses accès, de ses abords dans le paysage.

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc.).

11.2. DISPOSITIONS GENERALES

▪ L'implantation dans son environnement bâti

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et en général d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent.

▪ L'implantation des constructions dans le site

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue...) et adaptée au terrain naturel.

Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée.

Pour les terrains en pente, une fois la construction terminée, des talus et remblais peuvent être admis. Ils seront soit adoucis, lissés, plantés, soit construits avec un petit mur de soutènement. La hauteur de chaque talus ou remblai est limitée à 1 m maximum.

▪ L'aménagement de l'accès et du chemin d'accès interne

Afin de réduire l'impact paysager des chemins d'accès, limiter l'imperméabilisation des parcelles et de faciliter leur entretien, ils seront les plus courts possibles.

▪ Les volumes

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture...) sans rapport avec l'architecture locale.

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à l'éco-construction, sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

▪ Les façades

Doivent être recouverts sans délai d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc... L'enduit de finition doit être finement lissé. Sont interdits les enduits à gros grains, les enduits à relief...

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausses pierres, plaquages de pierres, etc,... sont interdits.

Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter la tonalité générale du site urbain.

Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives. La couleur blanche est interdite pour les enduits.

▪ **Les toitures**

Les couleurs de tuiles recommandées sont le rouge nuancé ou le rouge vieilli.

▪ **Les antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs)**

Ils seront positionnés dans le gabarit constructible, de manière aussi peu visible que possible, depuis le domaine public et les propriétés voisines et doivent être traités de manière à atténuer leur impact dans le paysage.

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ainsi les boîtiers techniques (électrique, télécommunication....) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou dans la haie ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

▪ **Les clôtures**

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

Les clôtures nouvelles ne doivent pas excéder **1,80m de hauteur**.

Elles seront constituées soit :

- d'un simple grillage accompagné ou non d'une haie d'essences locales ;
- d'un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage, ou d'un dispositif à claire-voie de conception simple (présentant plus de vides que de pleins), doublé ou non de haies vives. Afin d'assurer une continuité urbaine, ces murs peuvent atteindre une hauteur similaire à celle du mur jouxtant la parcelle.
- d'un mur plein d'une hauteur pouvant atteindre 1 m 80 à condition d'être situé sur la limite séparative, soit :
 - entre deux parcelles à usage d'habitation,
 - entre une parcelle d'habitation et une parcelle à usage d'activités ou d'équipement public.

Les murs pleins de clôtures le long des routes départementales, en secteur isolé, seront autorisés jusqu'à 2 m de hauteur.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing) est interdit. Les clôtures maçonnées doivent être enduites sans délai.

Les teintes des matériaux utilisées doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux de construction locaux (tons pierre, terre, pisé,...). Les enduits seront réalisés de préférence avec une finition soignée et non grossière.

▪ **Les piscines**

Leurs abords sont aussi soumis aux règles sur les déblais et remblais.

11.3. DISPOSITION PARTICULIERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ue12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat.

Ne sont pris en compte que les emplacements ayant un accès autonome.

12.1. POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, POUR LA REHABILITATION OU LE CHANGEMENT DE DESTINATION DE BATIMENTS

Il est exigé **1 place** de stationnement par tranche commencée de 60 m² de surface de plancher à usage de logement.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il sera exigé **1 place** de stationnement par logement.

Pour les opérations ou les constructions à usage d'habitation de plus 400 m² de surface de plancher, doivent être prévues des **aires pour le stationnement des véhicules visiteurs**, à hauteur d'une place par tranche commencée de 400 m² de surface de plancher.

Par ailleurs, il n'est pas exigé de places de stationnement en cas d'extension de moins de 60 m² de surface de plancher des constructions existantes, à condition que les locaux de stationnement existants soient maintenus.

12.2 POUR LE STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les constructions à usage d'habitation de plus 400 m² de surface de plancher, doivent être prévues des **aires pour le stationnement des deux roues**. Les surfaces affectées au stationnement des deux roues doivent représenter au minimum 2 % de la surface de plancher totale créée ; la moitié de ces places seront couvertes.

ARTICLE Ue13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Après construction, la remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

Les haies de clôtures végétales seront composées d'espèces locales en mélange et à feuilles caduques (exemples : cornouiller, aubépin, églantier, érable, orme,...).

En zone Ue, au moins 50 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être végétalisée et traitée en aménagement paysager (gazon, plantation). Les aires de stationnement des véhicules et les accès automobiles ne sont pas pris en compte dans le calcul.

ARTICLE Ue14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **Ui** correspond à des secteurs à vocation économique.

La zone Ui comprend un sous secteur Uia correspondant à la zone d'activité « du Rocher ».

PERIMETRES PARTICULIERS

Dans la zone Ui, sont distingués :

- Des **éléments du patrimoine** identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser ;
- Des **zones humides**, identifiées sur le plan de zonage par une trame, à protéger strictement pour leur valeur écologique.

RISQUES NATURELS

La zone Ui comprend des secteurs exposés à :

- des risques forts de crues rapides des rivières (RC) ;
- des risques faibles de zones marécageuses (Bm) ;
- des risques faibles de ruissellement sur versant (Bv).

Ils sont indiqués sur le plan de zonage par une trame en superposition (pièce 4c).

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (PPRN).

RISQUE TECHNOLOGIQUE

La zone Ui est impactée par la présence de différentes canalisations de matières dangereuses générant des distances de protection :

- la canalisation de transport d'hydrocarbure de diamètre 406,
- la canalisation de transport d'hydrogène gazeux de diamètre 100.

La zone Uia est impactée par la présence de la RD 502 et la RD75c classées par décret dans la nomenclature des routes à grande circulation.

Tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE Ui1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. SONT INTERDITS

- Les constructions d'habitation.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées aux commerces exceptés dans la zone Uia.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

- Les terrains de camping et/ou de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les changements de destination contraires au règlement de la zone.

1.2. DANS LES ZONES HUMIDES REPEREES SUR LE PLAN DE ZONAGE, SONT INTERDITS

- Les constructions.
- Les drainages, par drains ou fossés.
- Les remblais, quelles que soient leur hauteur et leur superficie.

ARTICLE Ui2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMISES SOUS CONDITIONS :

- Les constructions à usage artisanal ou industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les constructions à usage de bureau.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires de stationnement.
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux équipements implantés ou autorisés dans la zone.

ARTICLE Ui3. ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES

L'accès correspond soit :

*- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.*

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisin, institué par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire (article 682 du Code Civil).
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès).
- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.

3.2. VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation routière.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usagers qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.

ARTICLE Ui4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

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

4.2. ASSAINISSEMENT

▪ Eaux usées

Les dispositions applicables au territoire d'Estrablin sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée (autorisation de rejet délivrée par le fermier), doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique, article L. 1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre Vienn'Agglo (gestionnaire du réseau), l'exploitant, la commune et l'intéressé.

▪ Eaux pluviales et de ruissellement

Les dispositions applicables au territoire d'Estrablin sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le principe général est l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, dès que le sol le permet.

Pour cela, il convient de se référer au zonage d'assainissement annexé au présent PLU.

Les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement, assimilées à des eaux résiduaires, doivent être traitées et évacuées comme telles.

4.3. AUTRES RESEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

4.4. DECHETS

Toute demande (construction, rénovation...) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

ARTICLE Ui5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée

ARTICLE Ui6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer,
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer.

6.2. DISPOSITIONS GENERALES

Toute construction doit être implantée en respectant un retrait minimum de 5 m.

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Le long de la RD 502 et de la RD 75c, les constructions doivent respecter un recul minimum de 20 m.
- Des implantations différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation autre peut-être admise.
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.
- Le long des cours d'eau domaniaux, les constructions devront respecter les bandes de recul d'implantation suivantes :
 - 15 mètres par rapport au sommet de la berge pour la Gère
 - 10 mètres par rapport au sommet de la berge pour la Vézone et la Suze

ARTICLE Ui7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent en tout point de la construction : les passées de toiture sont prises en compte.

7.2. DISPOSITIONS GENERALES

A moins que la construction à édifier ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans la zone Uia, les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives.
- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation autre peut être admise.
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de la construction avec les prescriptions, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.
- Le long des cours d'eau non domaniaux, les constructions devront respecter les bandes de recul d'implantation suivantes :

5 mètres par rapport au sommet de la berge pour les ruisseaux torrentiels de la Coupe, du Plantier, de la Combe Guérin, du Bois Balay, de la Bardinière, de la Gargodière, de la Combe Roux et de la combe au Rieu.

ARTICLE Ui8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soit la nature et l'importance, il pourra être imposé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ui9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale est fixée à 70%.

ARTICLE Ui10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout de toiture et en sommet de pignon.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.

Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée en tous points de chaque volume.

10.1. DISPOSITIONS GENERALES

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

10.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

ARTICLE Ui11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. RAPPEL

« 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, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Le volet paysager de la demande de permis de construire doit notamment comprendre la description du paysage existant et justifier des dispositions prévues pour assurer l'insertion de la construction, de ses accès, de ses abords dans le paysage.

11.2. DISPOSITIONS GENERALES

▪ L'implantation dans le site

La construction devra être étudiée en fonction du terrain et adaptée au terrain naturel.

Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

▪ **Les volumes**

Les petits volumes sont à traiter avec simplicité.

Les locaux techniques (chaufferie, poste de détente, citernes, stockage divers,...) doivent être dissimulés à l'aide de barrières visuelles en matériaux judicieusement choisis ou de plantations.

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures, et un accompagnement arboré d'un volume comparable à la taille des bâtiments.

▪ **Les façades**

Toutes les façades des constructions, même non visibles depuis le domaine public, devront présenter un traitement qualitatif et soigné, pour concourir à la qualité architecturale et paysagère de la zone. Les coloris vifs et brillants sont interdits.

▪ **Les matériaux**

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle ; sont notamment exclues les imitations de matériaux et les dispositions tels que frontons ne s'étendant pas à l'ensemble de la façade.

Les teintes des matériaux doivent être discrètes : sont proscrites les teintes trop claires (blanc notamment) , trop foncées ou trop vives.

Sur chaque construction, seul un espace limité pourra accueillir une enseigne pour constituer une signature de l'activité. Cette enseigne devra apparaître comme un élément à part entière de l'architecture. Elle ne devra pas émerger de la construction. Les caissons lumineux sont interdits.

▪ **Les clôtures**

Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 2 m.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing) est interdit. Les clôtures maçonnées doivent être enduites sans délai.

Les teintes des matériaux utilisées doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux de construction locaux (tons pierre, terre, pisé,...). Les enduits seront réalisés de préférence avec une finition soignée et non grossière.

ARTICLE U12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. POUR LES ACTIVITES AUTORISEES DANS LA ZONE OU POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Tous les besoins en stationnement doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Pour les installations industrielles, il doit être aménagé, sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, de la clientèle et du personnel, d'autre part.

Ces aires de stationnement et les aires réservées aux manœuvres des véhicules figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire, avec une notice d'estimation des besoins.

Pour le personnel des activités artisanales ou industrielles ou de bureaux, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher.

Pour les commerces, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par 25 m² de surface de vente.

Il n'est pas exigé d'emplacements pour les équipements publics.

12.2. POUR LE STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, doivent être prévues des **aires pour le stationnement des deux roues**. Les surfaces affectées au stationnement des deux roues doivent représenter au minimum 2 % de la surface de plancher totale créée ; la moitié de ces places seront couvertes.

ARTICLE Ui13. ESPACES LIBRES, AIRES DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les surfaces minéralisées doivent être réduites au strict minimum (accès, circulation interne, ...).

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et en aires de services et de stationnement, seront obligatoirement plantées en arbustes et arbres d'ornement et engazonnées à concurrence d'une surface minimale égale à 10% de la surface de la parcelle. Le nombre d'arbres minimum à planter sera d'1 arbre par 25 m² de surface plantée.

Les arbres seront d'essences locales, plantés en bosquet sauf à ce que leur ampleur future justifie leur isolement.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

ARTICLE Ui14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa «LES RIVES DU JARDIN»

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUa correspond au secteur de développement situé au lieu-dit Petit Marais, au Sud du centre bourg. Cette opération d'aménagement est appelée « Les Rives du Jardin ».

Il s'agit d'un secteur mixte à vocation dominante d'habitat, pouvant accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif.

PERIMETRES PARTICULIERS

Dans la zone AUa, sont distingués :

- Une **orientation d'aménagement et de programmation** dont le périmètre figure sur le document graphique. Les constructions, aménagement et installations prévus devront respecter les principes définis dans cette orientation, notamment une diversité des formes urbaines (logements individuels, groupés ou collectifs).
- Un **périmètre de servitude de mixité sociale** définie à l'article L. 123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme.
- Un **cône de vue à protéger** au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.

RISQUES NATURELS

La zone AUa comprend des secteurs exposés à :

- des risques forts de ruissellement sur versant (RV) ;
- des risques faibles de zones marécageuses (Bm) ;
- des risques faibles de ruissellement sur versant (Bv).

Ils sont indiqués sur le plan de zonage par une trame en superposition (pièce 4c).

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (PPRN).

ARTICLE AUa1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts.
- Les constructions à usage artisanal et commercial autres que celles mentionnées en article AUa2.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les terrains de camping et/ou de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur).
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE AUa2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. CONDITIONS DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

Les constructions seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur au minimum 5000 m² de la zone AUa ou le solde de la zone, dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation définie au PLU.

2.2. CONDITIONS LIEES AUX CONSTRUCTIONS DANS LE PERIMETRE D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans le périmètre, toutes constructions, aménagements et installations doivent respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

2.3. CONDITION LIEE AUX OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE (ARTICLE L. 123-1-5-II-4° DU CODE DE L'URBANISME)

En application de l'article L. 123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme, les opérations de construction à usage d'habitation devront comporter au moins **un tiers de la surface de plancher en logements locatifs sociaux et un tiers en accession sociale.**

2.4. SONT ADMIS SOUS CONDITIONS NOTAMMENT :

- **Les constructions à usage artisanal** (comportant ou non des installations classées), à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage commercial de moins de 600 m² de surface de vente.
- **Les affouillements et/ou exhaussements de sol** à condition d'être strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone.

ARTICLE AUa3. ACCES ET VOIRIE

Les accès et voirie doivent être conçus dans le respect des principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Les Rives du Jardin », dont le périmètre figure sur le document graphique.

3.1. ACCES

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès).
- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.
- La desserte routière de la zone AUa sera assurée par :
 - un nouvel accès depuis la rue de la Vézonne, aménagé et sécurisé,
 - un accès depuis la place de la Paix,
 - un accès depuis la rue du Dauphiné, déplacé et sécurisé.

3.2. VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation routière.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usagers qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.
- Une liaison piétonne sera aménagée au sein de l'opération, permettant de traverser l'opération d'Est en Ouest, avec une sécurisation de la traversée de la rue de la Vézonne.

ARTICLE AUa4. DESERTE PAR LES RESEAUX

4.1. 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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. ASSAINISSEMENT

▪ Eaux usées

Les dispositions applicables au territoire d'Estrablin sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique, article L. 1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre Vienn'Agglo (gestionnaire du réseau), l'exploitant, la commune et l'intéressé.

▪ Eaux pluviales et de ruissellement

Les dispositions applicables au territoire d'Estrablin sont celles du règlement d'assainissement en vigueur annexé au présent PLU.

Le principe général est l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, dès que le sol le permet.

Les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement, assimilées à des eaux résiduaires, doivent être traitées et évacuées comme telles.

4.3. AUTRES RESEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

4.4. DECHETS

Toute demande (construction, rénovation...) devra se conformer aux prescriptions de établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les constructions comportant plus de 400 m² de surface de plancher doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage des déchets. Ils seront dimensionnés de manière à recevoir et permettre la manipulation des conteneurs sans difficulté.

ARTICLE AUa5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée

ARTICLE AUa6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit permettre de mettre en œuvre les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Les fermetures des accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement quand ils lui sont parallèles, ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors des chaussées et des trottoirs.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord extérieur des margelles du bassin et est fixé à 2 mètres minimum.

Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation autre peut-être admise.

Le long des cours d'eau domaniaux, les constructions devront respecter les bandes de recul d'implantation suivantes :

- 15 mètres par rapport au sommet de la berge pour la Gère
- 10 mètres par rapport au sommet de la berge pour la Vézone et la Suze

ARTICLE AUa7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions doit permettre de mettre en œuvre les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

A moins que la construction à édifier ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord extérieur des margelles du bassin et est fixé à 3 mètres minimum.

Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation autre peut être admise.

ARTICLE AUa8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE AUa9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE AUa10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout de toiture et en sommet de pignon.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.

Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée en tous points de chaque volume.

10.1. DISPOSITIONS GENERALES

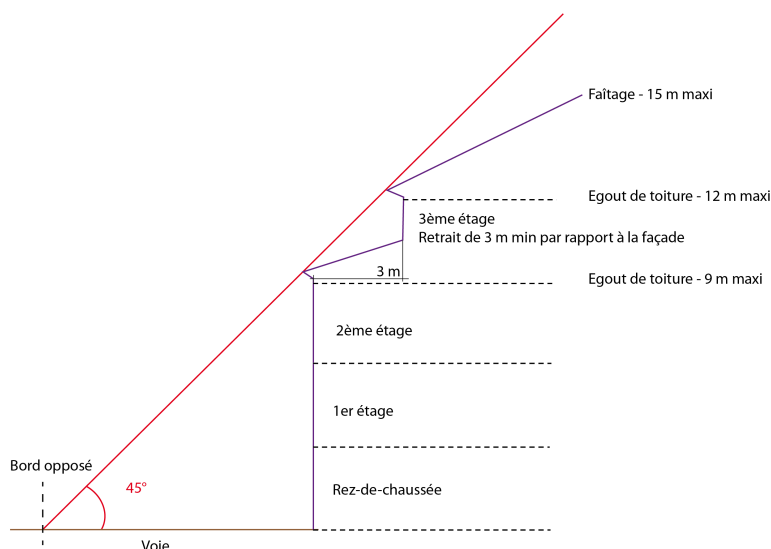
La hauteur des constructions doit respecter, dans le respect du gabarit de 45° par rapport au bord opposé de la voie :

- **sur limites séparatives :**
 - sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement : 9 mètres maximum
 - au delà de 15 mètres de l'alignement : 2,50 mètres maximum
- **sur l'alignement :** 9 mètres maximum à l'égout de toiture et en sommet de pignon
- **en retrait des limites séparatives et en retrait de l'alignement :**
 - 9 mètres maximum à l'égout de toiture sur les façades principales et les pignons
 - 12 mètres maximum à l'égout de toiture haute sur le troisième étage dont la façade est en retrait de 3 mètres minimum de la façade principale et des pignons
 - 15 mètres maximum au faîtage

Dans tous les cas, pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de niveaux habitables est limité à 3 étages au-dessus du rez-de-chaussée.

10.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.



ARTICLE AUa11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

« 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, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Le volet paysager de la demande de permis de construire doit notamment comprendre la description du paysage existant et justifier des dispositions prévues pour assurer l'insertion de la construction, de ses accès, de ses abords dans le paysage.

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc.).

Obligations particulières relatives au 3^{ème} étage sur rez-de-chaussée :

Le retrait du troisième niveau s'impose à l'ensemble des façades de la construction (avant, arrière et latérales).

Afin d'insérer les volumes dominants du troisième niveau dans la silhouette générale du bourg, les façades du troisième niveau doivent être d'une tonalité proche des toitures avoisinantes et être obligatoirement traité différemment des étages inférieurs, y compris dans la proportion des baies.

ARTICLE AUa12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat.

Ne sont pris en compte que les emplacements ayant un accès autonome.

12.1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche commencée de 60 m² de surface de plancher à usage de logement.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il sera exigé **1 place** de stationnement par logement.

12.2. POUR LES AUTRES ACTIVITES AUTORISEES DANS LA ZONE ET POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS

A défaut de stationnement public à proximité, des aires de stationnement pour le personnel et les visiteurs peuvent être exigées.

12.3. POUR LE STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les constructions à usage d'habitation de plus 400 m² de surface de plancher, doivent être prévues des **aires pour le stationnement des deux roues**. Les surfaces affectées au stationnement des deux roues doivent représenter au minimum 2 % de la surface de plancher totale créée ; la moitié de ces places seront couvertes.

ARTICLE AUa13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Après construction, la remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

L'aménagement des espaces libres, espaces communs, des aires de jeux et de loisirs ainsi que les plantations devront prendre en compte les prescriptions figurant dans l'orientation d'aménagement de programmation

L'opération doit prévoir des aires de jeux de proximité pour les enfants en bas âge et des aires de détente pour les adolescents répondant aux besoins des futurs habitants. Ces espaces seront arborés.

La surface totale de ces espaces sera, au minimum :

- de 125 m² par lot à bâtir ou logement individuel,
- ou égale à la surface de plancher en logement collectif.

Toutefois pour des opérations de moins de 5 lots ou de moins de 400 m² de surface de plancher, et pour des opérations jouxtant des espaces publics libres, cette surface pourra être réduite avec cependant un minimum absolu de 40 m² par lot à bâtir, ou du tiers de la surface de plancher affectée aux logements.

Les aires de détente pour les adolescents peuvent être situées en tout ou partie en zone U ou NL.

Sur les aires de stationnement, il est exigé la plantation d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement.

ARTICLE AUa14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb « LES MATIVES »

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUb correspond aux secteurs de développement situés sur les Matives Sud.

Elle est située à proximité directe de nombreux équipements (écoles, mairie, église,...). Il s'agit d'un secteur à vocation dominante d'habitat et d'équipements.

PERIMETRES PARTICULIERS

Ce secteur est concerné par :

- Une **orientation d'aménagement et de programmation** dont le périmètre figure sur le document graphique. Les constructions, aménagement et installations prévus dans ce secteur devront respecter les principes définis dans cette orientation ;
- Une **servitude de mixité sociale** définie au titre de l'article L. 123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme.

RISQUES NATURELS

La zone AUb comprend des secteurs exposés à :

- des risques faibles de mouvements de terrain de type glissements de terrain (Bg) ;
- des risques faibles de mouvements de terrain de type glissements de terrain (Bg2) ;
- des risques faibles de ruissellement sur versant (Bv).

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (PPRN).

ARTICLE AUb1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts, les commerces.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les terrains de camping et/ou de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur).
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE AUb2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. CONDITIONS DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

Les constructions de logements seront autorisées par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone AUb, à l'exclusion de l'opération publique (parking et extension du cimetière).

2.2. CONDITION LIEE AUX CONSTRUCTIONS DANS LE PERIMETRE D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans ce périmètre, toutes constructions, aménagements et installations doivent mettre en œuvre les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

2.3. CONDITION LIEE AUX OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE (ARTICLE L. 123-1-5-II-4° DU CODE DE L'URBANISME)

En application de l'article L. 123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble de la zone AUb, l'opération devra comporter au moins un tiers de la surface de plancher en logements locatifs sociaux et un tiers en accession sociale.

En cas de réalisation par tranche, la mixité doit être respectée dans chaque tranche.

2.4. SONT ADMIS SOUS CONDITIONS NOTAMMENT :

- **Les constructions à usage artisanal** (comportant ou non des installations classées) sont autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- **Les affouillements et/ou exhaussements de sol** à condition d'être strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone.

ARTICLE AUb3. ACCES ET VOIRIE

Les accès et voirie doivent être conçus dans le respect des principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur « Les Matives », dont le périmètre figure sur le document graphique.

3.1. ACCES

L'accès correspond soit :

*- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.*

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès).
- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.
- La desserte routière de la zone AUb sera assurée, en première phase, par un accès depuis la montée de l'Eglise.

3.2. VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation routière.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usagers qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.
- Plusieurs liaisons piétonnes seront aménagées pour permettre un maillage du quartier dont une majeure en direction de la mairie, des écoles et du parc des sports.

ARTICLE AUb4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. 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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. ASSAINISSEMENT

▪ Eaux usées

Les dispositions applicables au territoire d'Estrablin sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique, article L. 1331-1 Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre Vienn'Agglo (gestionnaire du réseau), l'exploitant, la commune et l'intéressé.

▪ Eaux pluviales et de ruissellement

Les dispositions applicables au territoire d'Estrablin sont celles du règlement d'assainissement en vigueur annexé au présent PLU.

Le principe général est l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, dès que le sol le permet.

Les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement, assimilées à des eaux résiduaires, doivent être traitées et évacuées comme telles.

4.3. AUTRES RESEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit,...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

4.4. DECHETS

Toute demande (construction, rénovation,...) devra se conformer aux prescriptions de établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les constructions comportant plus de 400 m² de surface de plancher logements doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage des déchets. Ils seront dimensionnés de manière à recevoir et permettre la manipulation sans difficulté des conteneurs.

ARTICLE AUb5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée

ARTICLE AUb6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer.

Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passées de toiture, dans la limite de 1 m de débordement, ne sont pas prises en compte. Les saillies et balcons surplombant les voies sont interdits.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord extérieur des margelles du bassin.

6.2. DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions devra rechercher à créer des continuités urbaines et pourra se faire en respectant toutefois un recul d'implantation au moins égal à 3 mètres.

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être admises.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation autre peut-être admise.
- Les fermetures des accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement quand ils lui sont parallèles, ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors des chaussées et des trottoirs.
- Pour les piscines le retrait minimum est de 3 mètres.

ARTICLE AUb7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent en tout point de la construction : les passées de toiture sont prises en compte.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord extérieur des margelles du bassin.

7.2. DISPOSITION GENERALE

- **Par rapport aux limites séparatives de la zones AUb avec les zones limitrophes :**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas de construction à usage artisanal, cette distance minimale est fixée à 7 mètres.

- **Par rapport aux limites séparatives internes à la zones AUb :**

Les constructions sur ces limites ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction n'excède pas 3 mètres à l'aplomb de cette limite,
- lorsqu'il s'agit de constructions mitoyennes simultanées, sous réserve des dispositions de l'article 10.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas de constructions à usage artisanal, cette distance minimale est fixée à 7 mètres.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation autre peut-être admise.
- Pour les piscines, le retrait minimum est de 3 mètres.

ARTICLE AUb8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE AUb9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du tènement foncier sur laquelle elle est implantée (Article R.420-1 du Code de l'Urbanisme) : « L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus » Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements).

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0,27.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable dans les cas suivants :

- travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services publics,
- travaux de reconstruction après sinistre.

ARTICLE AUb10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout de toiture et en sommet de pignon.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.

Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée en tous points de chaque volume.

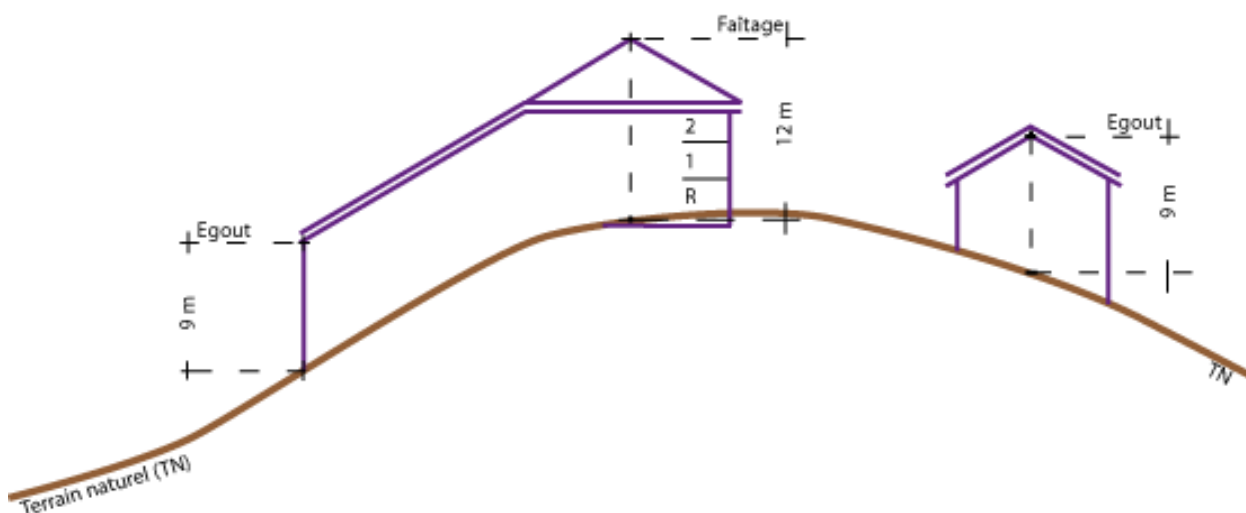
10.1. DISPOSITION GENERALE

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec son environnement, sans dépasser : 12 m au faitage et 9 m en façades et pignons (mesurée à l'égout du bandeau de la toiture).

Le nombre de niveaux habitables est limité à 3, y compris le rez-de-chaussée et les combles aménagés.

10.2. DISPOSITION PARTICULIERE

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.



ARTICLE AUb11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

« 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, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Le volet paysager de la demande de permis de construire doit notamment comprendre la description du paysage existant et justifier des dispositions prévues pour assurer l'insertion de la construction, de ses accès, de ses abords dans le paysage.

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc.).

Les toitures en terrasse sont autorisées uniquement pour recevoir une couverture végétalisée avec rétention temporaire des eaux pluviales.

La pente des autres toitures est comprise entre 30 % et 50 %, ou telle qu'elle permette d'installer des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.

Les toitures à un pan sont interdites, sauf dans les cas :

- de bâtiments adossés à un mur de clôture ou à un autre bâtiment plus élevé
- de bâtiments isolés de moins de 20 m² d'emprise et dont la hauteur hors tout est inférieure à 3m50

Les toitures auront des passées minimales de 50 cm à l'égout et de 30 cm en pignon, sauf pour l'extension de toiture ayant un autre style « corniche, génoise... ».

ARTICLE AUb12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

12.1. POUR LES CONSTRUCTIONS

Il est exigé **1 place** de stationnement par 50 m² de surface de plancher à usage de logement.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il sera exigé **1 place** de stationnement par logement.

Il est exigé **1 place** de stationnement par 25 m² de surface de plancher à usage de bureau ou artisanal.

Il n'est pas exigé d'emplacements pour les équipements publics.

Ne sont pris en compte que les emplacements ayant un accès autonome.

Les emplacements de stationnement aménagés en plein-air doivent être situés à 2 mètres minimum des baies des façades.

12.2. A L'ECHELLE DE L'OPERATION

Des aires de stationnement en nombre suffisant doivent être aménagées dans l'opération pour assurer le stationnement des véhicules des visiteurs : au minimum 10% du nombre de places résultant du paragraphe 12.1 ci-dessus.

12.3. POUR LE STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les constructions à usage d'habitation de plus 400 m² de surface de plancher, doivent être prévues des **aires pour le stationnement des deux roues**. Les surfaces affectées au stationnement des deux roues doivent représenter au minimum 2 % de la surface de plancher totale créée ; la moitié au moins de ces places seront couvertes.

ARTICLE AUb13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Après construction, la remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

L'aménagement des espaces libres, espaces communs, des aires de jeux et de loisirs ainsi que les plantations devront prendre en compte les prescriptions figurant dans l'orientation d'aménagement de programmation.

L'opération doit prévoir des aires de jeux de proximité pour les enfants en bas âge et des aires de détente pour les adolescents répondant aux besoins des futurs habitants. Ces espaces seront arborés.

La surface totale de ces espaces sera, au minimum égale à la surface de plancher de l'opération, et mesurée hors emprise des chaussées et des trottoirs.

Tout ou partie des aires de détente des adolescents peut être situé en zone U ou AU.

Sur les aires de stationnement, il est exigé la plantation d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement.

ARTICLE AUb14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc « LES MATIVES OUEST»

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUc correspond aux secteurs de développement situés sur les Matives Ouest.

Elle est située à proximité directe de nombreux équipements (écoles, mairie, église,...). Il s'agit d'un secteur à vocation dominante d'habitat.

Elle comprend 2 sous-secteurs :

- le secteur AUc1 correspondant à la partie sud de la zone
- le secteur AUc2 correspondant à la partie nord de la zone

PERIMETRES PARTICULIERS

Ce secteur est concerné par :

- Une **orientation d'aménagement et de programmation** dont le périmètre figure sur le document graphique. Les constructions, aménagement et installations prévus dans ce secteur devront respecter les principes définis dans cette orientation ;
- Une **servitude de mixité sociale** définie au titre de l'article L. 123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme.

RISQUES NATURELS

La zone AUc comprend des secteurs exposés à :

- des risques faibles de mouvements de terrain de type glissements de terrain (Bg – aléa faible) ;
- des risques faibles de mouvements de terrain de type glissements de terrain (Bg2 – aléa moyen) ;
- des risques faibles de ruissellement sur versant (Bv).

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (PPRN). Dans les secteurs de risques faibles de glissement de terrain, les rejets d'eaux pluviales ne peuvent être infiltrés et doivent se faire dans des réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux, comme le prévoit le PPRN figurant dans les annexes du PLU.

ARTICLE AUc1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts, les commerces.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les terrains de camping et/ou de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.

- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur).
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE AUc2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. CONDITIONS DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

Les constructions de logements seront autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant soit :

- sur la totalité de chaque sous-secteur de la zone AUc : AUc1 et AUc2
- sur la totalité de la zone AUc

2.2. CONDITION LIEE AUX CONSTRUCTIONS DANS LE PERIMETRE D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans ce périmètre, toutes constructions, aménagements et installations doivent mettre en œuvre les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

2.3. CONDITION LIEE AUX OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE (ARTICLE L. 123-1-5-II-4° DU CODE DE L'URBANISME)

En application de l'article L. 123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme, la zone AUc est soumise à une servitude de mixité sociale. Tout aménageur devra se référer au plan des servitudes de mixité sociale (pièce 4d) ainsi qu'à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur « Les Matives ».

Le respect de la servitude de mixité sociale s'entend à l'échelle de la zone AUc dans sa globalité ; une répartition non équilibrée entre sous secteurs est admise, si la servitude de mixité sociale à l'échelle de la zone AUc est respectée.

2.4. SONT ADMIS SOUS CONDITIONS NOTAMMENT :

- **Les affouillements et/ou exhaussements de sol** à condition d'être strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone.

ARTICLE AUc3. ACCES ET VOIRIE

Les accès et voirie doivent être conçus dans le respect des principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur « Les Matives », et plus particulièrement ceux définis pour le secteur des Matives Ouest.

3.1. ACCES

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès).
- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.

- La desserte routière de la zone AUc sera assurée, par un accès depuis la rue de l'Europe qui rejoindra la rue Yves Montand aménagée sur la zone AUb et rejoignant la montée de l'église.

3.2. VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation routière.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usagers qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.
- Plusieurs liaisons piétonnes seront aménagées pour permettre un maillage du quartier et notamment rejoindre la liaison majeure Nord/Sud créée dans la zone AUb en direction de la mairie, des écoles et du parc des sports.

ARTICLE AUc4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. 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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. ASSAINISSEMENT

▪ Eaux usées

Les dispositions applicables au territoire d'Estrablin sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et le zonage des eaux usées.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Rappel :

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine privée est interdit dans le réseau d'eaux usées. Seules les eaux de lavage des filtres doivent être déversées dans le réseau public des eaux usées.

▪ Eaux pluviales et de ruissellement

Les dispositions applicables au territoire d'Estrablin sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et le zonage des eaux pluviales annexé au présent PLU. En effet, le zonage pluvial a introduit des contraintes précises en matière de gestion des eaux pluviales sur les parcelles à urbaniser.

Le principe général est l'**infiltration** des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, dès que le sol le permet et dans le strict respect des prescriptions du règlement du Plan de Prévention contre les Risques Naturels figurant dans les annexes du PLU.

Dans les secteurs de risques faibles de glissement de terrain, les rejets d'eaux pluviales ne peuvent être infiltrés et doivent se faire dans des réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux, comme le prévoit le PPRN figurant dans les annexes du PLU.

Toute opération d'aménagement, construction nouvelle ou réhabilitation ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales tombant sur la parcelle (ou tènement). Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales sont à privilégier pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée,...).

Le mode de gestion des eaux pluviales des projets d'aménagement devra être dimensionné pour l'ensemble de la zone et pas seulement pour les parties communes. En effet, les eaux pluviales des parties communes devront être gérées avec les eaux pluviales issues de chacun des futurs lots à construire si la configuration du terrain le permet (lots à construire et espaces communs).

Les canalisations de débit de fuite ou de surverse doivent être dirigées dans un fossé en priorité ou dans le réseau d'eaux pluviales après accord du service assainissement.

Le déversement des eaux de vidange de piscine privée est autorisé, si l'infiltration n'est pas possible. Les effluents de piscine devront être vidangés à débit limité (volume total à vider sur 24 à 48 heures) et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...).

Les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement, assimilées à des eaux résiduaires, doivent être traitées et évacuées comme telles.

4.3. AUTRES RESEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit,...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

4.4. DECHETS

Toute demande (construction, rénovation,...) devra se conformer aux prescriptions de établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les constructions comportant plus de 400 m² de surface de plancher logements doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage des déchets. Ils seront dimensionnés de manière à recevoir et permettre la manipulation sans difficulté des conteneurs.

ARTICLE AUc5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée

ARTICLE AUc6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer.

Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passées de toiture, dans la limite de 1 m de débordement, ne sont pas prises en compte. Les saillies et balcons surplombant les voies sont interdits.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord extérieur des margelles du bassin.

6.2. DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions devra rechercher à créer des continuités urbaines et pourra se faire en respectant toutefois un recul d'implantation au moins égal à 3 mètres.

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être admises.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation autre peut-être admise.

- Les fermetures des accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement quand ils lui sont parallèles, ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors des chaussées et des trottoirs.
- Pour les piscines le retrait minimum est de 3 mètres.

ARTICLE AUc7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent en tout point de la construction : les passées de toiture sont prises en compte.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord extérieur des margelles du bassin.

7.2. DISPOSITION GENERALE

- **Par rapport aux limites séparatives des zones AUc1 et AUc2 avec les zones limitrophes :**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- **Par rapport à la limite séparative entre la zone AUc1 et AUc2:**

L'implantation des constructions sur cette limite n'est pas réglementée. Elle devra respecter les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

- **Par rapport aux limites séparatives internes à la zone AUc2 :**

Les constructions sur ces limites ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction n'excède pas 3 mètres à l'aplomb de cette limite,
- lorsqu'il s'agit de constructions mitoyennes simultanées, sous réserve des dispositions de l'article 10.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation autre peut-être admise.
- Pour les piscines, le retrait minimum est de 3 mètres.

ARTICLE AUc8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE AUc9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du tènement foncier sur laquelle elle est implantée (Article R.420-1 du Code de l'Urbanisme) : « L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus » Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements).

Pour le sous-secteur AUc1 :

Non réglementé

Pour le sous-secteur AUc2 :

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0,27.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable dans les cas suivants :

- travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services publics,
- travaux de reconstruction après sinistre.

ARTICLE AUc10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout de toiture et en sommet de pignon.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.

Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée en tous points de chaque volume.

10.1. DISPOSITION GENERALE

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec son environnement.

Pour le sous-secteur AUc1 :

La hauteur maximale est limitée à R+2.

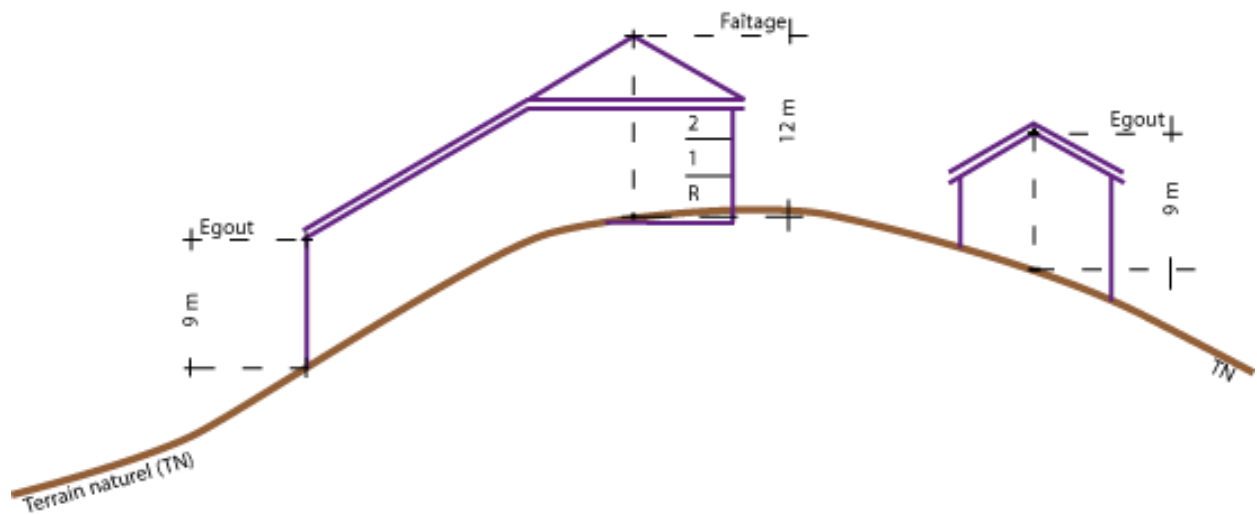
Pour le sous-secteur AUc2 :

La hauteur maximale est limitée à 12 m au faitage et 9 m en façades et pignons (mesurée à l'égout du bandeau de la toiture).

Le nombre de niveaux habitables est limité à 3, y compris le rez-de-chaussée et les combles aménagés.

10.2. DISPOSITION PARTICULIERE

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.



ARTICLE AUc11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

« 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, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Le volet paysager de la demande de permis de construire doit notamment comprendre la description du paysage existant et justifier des dispositions prévues pour assurer l'insertion de la construction, de ses accès, de ses abords dans le paysage.

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc.).

Les toitures en terrasse sont autorisées uniquement pour recevoir une couverture végétalisée avec rétention temporaire des eaux pluviales.

La pente des autres toitures est comprise entre 30 % et 50 %, ou telle qu'elle permette d'installer des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.

Les toitures à un pan sont interdites, sauf dans les cas :

- de bâtiments adossés à un mur de clôture ou à un autre bâtiment plus élevé
- de bâtiments isolés de moins de 20 m² d'emprise et dont la hauteur hors tout est inférieure à 3m50

Les toitures auront des passées minimales de 50 cm à l'égout et de 30 cm en pignon, sauf pour l'extension de toiture ayant un autre style « corniche, génoise... ».

ARTICLE AUc12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

12.1. POUR LES CONSTRUCTIONS

Il est exigé **1 place** de stationnement par 50 m² de surface de plancher à usage de logement.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il sera exigé **1 place** de stationnement par logement.

Il est exigé **1 place** de stationnement par 25 m² de surface de plancher à usage de bureau ou artisanal.

Il n'est pas exigé d'emplacements pour les équipements publics.

Ne sont pris en compte que les emplacements ayant un accès autonome.

Les emplacements de stationnement aménagés en plein-air doivent être situés à 2 mètres minimum des baies des façades.

12.2. A L'ECHELLE DE L'OPERATION

Des aires de stationnement en nombre suffisant doivent être aménagées dans l'opération pour assurer le stationnement des véhicules des visiteurs : au minimum 10% du nombre de places résultant du paragraphe 12.1 ci-dessus.

12.3. POUR LE STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les constructions à usage d'habitation de plus 400 m² de surface de plancher, doivent être prévues des **aires pour le stationnement des deux roues**. Les surfaces affectées au stationnement des deux roues doivent représenter au minimum 1 m² par logement; la moitié au moins de ces places seront couvertes.

ARTICLE AUc13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Après construction, la remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

L'aménagement des espaces libres, espaces communs, des aires de jeux et de loisirs ainsi que les plantations devront prendre en compte les prescriptions figurant dans l'orientation d'aménagement de programmation du secteur « Les Matives ».

L'opération doit prévoir des espaces libres arborés et accessibles aux futurs habitants.

Sur les aires de stationnement, il est exigé la plantation d'arbres à haute tige, à raison d'au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement extérieur.

ARTICLE AUb14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe « GRANDE PERRIERE »

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUe correspond à une zone dédiée à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif et plus particulièrement une brigade de gendarmerie.

Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation. L'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation définie.

PERIMETRES PARTICULIERS

Dans la zone AUe, sont distingués :

- Une **orientation d'aménagement et de programmation** dont le périmètre figure sur le document graphique. Les constructions, aménagement et installations prévus devront respecter les principes définis dans cette orientation.
- Un **cône de vue à protéger** au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AUe1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les constructions à usage d'habitation, exceptées celles mentionnées en article 2.
- Les constructions à usage de bureau, exceptées celles mentionnées en article 2.
- Les constructions destinées à l'industrie, les commerces et l'artisanat.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les terrains de camping et/ou de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur).
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Toutes constructions, aménagements et installations ne respectant pas les principes définis dans l'**orientation d'aménagement et de programmation**.

ARTICLE AUe2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. CONDITIONS DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

Les constructions seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone, dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation définie au PLU.

2.2. SONT ADMIS SOUS CONDITION

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif (gendarmerie...).

- Les habitations liées et nécessaires aux équipements autorisés dans la zone (logements de fonction...).
- Les bureaux liés et nécessaires aux équipements autorisés dans la zone.
- Les infrastructures nécessaires à la viabilisation de la zone.
- Les installations et ouvrages liés aux équipements publics ou d'intérêt collectifs autorisés dans la zone (aire de stationnement, antennes, pylones...).
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à l'aménagement des infrastructures et des installations autorisées.

ARTICLE AUe3. ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

- Les accès doivent respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Grande Perrière ».
- La desserte de l'équipement sera assurée par un accès depuis le giratoire existant dans le prolongement de la rue de la Vézonne.
- Les accès internes devront être mutualisés et limités sans compromettre le fonctionnement et la sécurité de l'équipement.

3.2. VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation.

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent respecter les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE AUe4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

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

4.2. ASSAINISSEMENT

▪ Eaux usées :

Les dispositions applicables au territoire d'Estrablin sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique, article L. 1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre Vienn'Agglo (gestionnaire du réseau), l'exploitant, la commune et l'intéressé.

▪ **Eaux pluviales et de ruissellement :**

Les dispositions applicables au territoire d'Estrablin sont celles du règlement d'assainissement en vigueur annexé au présent PLU.

Le principe général est l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, dès que le sol le permet.

Les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement, assimilées à des eaux résiduaires, doivent être traitées et évacuées comme telles.

4.3. AUTRES RESEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit,...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

4.4. DECHETS

Toute demande (construction, rénovation,...) devra se conformer aux prescriptions de établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les constructions comportant plus de 400 m² de surface de plancher de logements doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage des déchets. Ils seront dimensionnés de manière à recevoir et permettre la manipulation sans difficulté des conteneurs.

ARTICLE AUe5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée

ARTICLE AUe6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer.

Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passées de toiture, dans la limite de 1 m de débordement, ne sont pas prises en compte. Les saillies et balcons surplombant les voies sont interdits.

6.2. DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions devra :

- respecter les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation.
- respecter un recul d'implantation au moins égal à 2 mètres.
- rechercher à créer des continuités urbaines le long des voies, tout en préservant des échappées visuelles significatives entre les constructions (tous les 50 mètres environ)

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, de fonctionnalité ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, une implantation autre peut-être admise.

ARTICLE AUe7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions devra :

- respecter les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation.
- respecter un retrait d'au moins 3 mètres sur les limites externes de l'opération.
- rechercher à créer des continuités urbaines le long des voies, tout en préservant des échappées visuelles significatives entre les constructions (tous les 50 mètres environ)

7.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, de fonctionnalité ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, une implantation autre peut-être admise.

ARTICLE AUe8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE AUe9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE AUe10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout de toiture et en sommet de pignon.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.

Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée en tous points de chaque volume.

10.1. DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur des constructions autres que celles visées à l'article 10.2, ne doit pas dépasser **9 mètres**.

10.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une hauteur différente peut être admise pour les installations de service public ou d'intérêt collectif (antenne, pylône...). Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

ARTICLE AUe11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

« 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, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » Article R111-21 du Code de l'Urbanisme.

Le volet paysager de la demande de permis de construire doit notamment comprendre la description du paysage existant et justifier des dispositions prévues pour assurer l'insertion de la construction, de ses accès, de ses abords dans le paysage.

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites (exemples : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc.).

▪ **L'implantation dans le site**

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

Les constructions devront être étudiées en fonction du terrain et adaptées au terrain naturel.

Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

▪ **Les volumes**

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture...) sans rapport avec l'architecture locale.

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à l'éco-construction, sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

▪ **Les toitures**

Les toitures en terrasse sont autorisées uniquement pour recevoir une couverture végétalisée avec rétention temporaire des eaux pluviales.

La pente des autres toitures est comprise entre 30 % et 50 %, ou telle qu'elle permette d'installer des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.

▪ **Les façades**

Doivent être recouverts sans délai d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc... L'enduit de finition doit être finement lissé. Sont interdits les enduits à gros grains, les enduits à relief...

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausses pierres, plaquages de pierres, etc,... sont interdits.

Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter la tonalité générale du site urbain .

Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives. La couleur blanche est interdite pour les enduits.

▪ **Les antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs)**

Ils seront positionnés dans le gabarit constructible, de manière aussi peu visible que possible, depuis le domaine public et les propriétés voisines et doivent être traités de manière à atténuer leur impact dans le paysage.

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ainsi les boîtiers techniques (électrique, télécommunication....) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou dans la haie ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

- **Les clôtures**

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

A l'échelle de l'opération, une homogénéité de traitement des clôtures sera recherchée sur (matériaux, hauteur...). Les typologies de clôtures pourront varier en fonction des constructions prévues (habitat, bureau...).

ARTICLE AUe12. OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire ou d'aménager.

Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par logement sera exigée.

Pour les autres constructions, des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, doivent être prévues des **aires pour le stationnement des deux roues**. Les surfaces affectées au stationnement des deux roues doivent représenter au minimum 2 % de la surface de plancher totale créée ; la moitié de ces places seront couvertes.

ARTICLE AUe13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au strict minimum (accès, circulation interne, ...).

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et en aires de services et de stationnement, seront obligatoirement plantées en arbustes et arbres d'ornement et engazonnées, à concurrence d'une surface minimale égale à 10% de la surface de la parcelle.

Les arbres seront d'essences locales, plantés en bosquet sauf si leur ampleur future justifie leur isolement.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres à grand développement permettant d'ombrager les véhicules y stationnant.

ARTICLE AUe14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU_i « ZA DU ROCHER »

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU_i correspond à une zone dédiée à l'accueil d'activités à caractère économique, artisanal, industriel et tertiaire. Elle correspond au projet d'extension de la zone d'activité « du Rocher » de compétence intercommunale, située à l'entrée Ouest de la commune d'Estrablin et qui s'étend également sur la commune de Pont Evêque.

Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation. L'urbanisation de ce secteur est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'aménagement de la zone est conditionné par la réalisation d'une étude urbaine conformément à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme (loi Barnier) le long de la RD 75c.

La zone AU_i comprend deux secteurs :

- Un secteur AU_i1 correspondant à la phase 1 de l'extension de la zone du Rocher.
- Un secteur AU_i2 correspondant à la phase 2 de l'extension de la zone du Rocher.

PERIMETRE PARTICULIER

Ce secteur fait l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation** dont le périmètre figure sur le document graphique. Les constructions, les aménagements et les installations prévus dans ce secteur devront respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

RISQUES NATURELS

La zone AU_i comprend des secteurs exposés à des risques faibles de ruissellement sur versant (Bv).

Ils sont indiqués sur le plan de zonage par une trame en superposition (pièce 4c).

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (PPRN).

RISQUES TECHNOLOGIQUES

La zone AU_i est impactée par la présence de différentes canalisations de matières dangereuses générant des distances de protection :

- la canalisation de transport d'hydrocarbure de diamètre 406,
- la canalisation de transport de gaz naturel de diamètre 500 et 200.

La zone AU_i est impactée par la présence de la RD75c classée par décret dans la nomenclature des routes à grande circulation.

Tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE AU_i1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les commerces.

- Les constructions à usages d'habitation
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions de loisir et de divertissement
- Les terrains de camping et/ou de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur).
- Les dépôts de terre, gravats ordure, ferrailles.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Toutes constructions, aménagements et installations ne respectant pas les principes définis dans l'**orientation d'aménagement et de programmation**.

ARTICLE AUi2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. CONDITIONS DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

- Pour le secteur AUi1, les constructions seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone, dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation définie au PLU.
- Pour le secteur AUi2, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée de manière cumulative à :
 - l'aménagement de la phase 1 (et non à sa commercialisation).
 - la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone AUi2, dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation définie au PLU.

Néanmoins, les infrastructures et les réseaux, localisés dans le secteur AUi2, et nécessaires à l'aménagement de la phase 1 (zone AUi1) pourront être réalisés lors de l'aménagement de la zone AUi1.

2.2. CONDITIONS LIEES A L'APPLICATION DE L'ARTICLE L. 111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

Dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD, toutes constructions, aménagements et installations sont interdites. L'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la réalisation d'une étude urbaine conformément à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

2.3. SONT ADMISES LES OCCUPATIONS DU SOL SUIVANTES A CONDITION D'UNE BONNE INSERTION DANS LE PAYSAGE

- L'hébergement hôtelier et les services associés
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les dépôts ou stockages, nécessaires à l'exploitation de l'activité ou à la présentation de celle-ci, à condition qu'ils fassent l'objet d'une attention particulière en terme d'intégration.
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol à condition d'être liés à une construction ou installation autorisée dans la zone.

ARTICLE AUi3. ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

- La desserte de la future zone d'activité sera assurée par un accès depuis la route départementale 75c. Cet accès, situé au Nord Ouest de la zone, fera l'objet d'un aménagement de giratoire.

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à la voie interne de la zone.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès).

Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2. VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation.

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usagers qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.
- La voie de desserte interne à la zone doit présenter une largeur minimum de 6 mètres.
- Les voies doivent être revêtues.
- La voie de desserte interne doit être doublée par l'aménagement d'une piste cyclable d'une largeur minimum d'1,5 mètres et d'un chemin piéton d'au minimum 1,5 mètres de large dans chaque sens de circulation.
- Les chemins d'entretien figurant sur l'orientation d'aménagement et de programmation ne sont pas soumis à ces dispositions.

ARTICLE AU4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

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

4.2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Les dispositions applicables au territoire d'Estrablin sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique, article L. 1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre Vienn'Agglo (gestionnaire du réseau), l'exploitant, la commune et l'intéressé.

Eaux pluviales et de ruissellement :

Les dispositions applicables au territoire d'Estrablin sont celles du règlement d'assainissement en vigueur annexé au présent PLU.

Le principe général est l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, dès que le sol le permet.

Les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement, assimilées à des eaux résiduelles, doivent être traitées et évacuées comme telles.

4.3. AUTRES RESEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis.

ARTICLE AUi5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée

ARTICLE AUi6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer,
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer.

6.2. DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées à :

- 75 m minimum de la route départementale RD75c,
- à 5 m minimum de l'alignement des voies internes.

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, de fonctionnalité ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, une implantation autre peut-être admise.

ARTICLE AUi7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions peut se réaliser soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait.

A moins que la construction à édifier ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

7.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, de fonctionnalité ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, une implantation autre peut-être admise.

ARTICLE AUi8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE AUi9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE AUi10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout de toiture et en sommet de pignon.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.

Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée en tous points de chaque volume.

10.1. DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur des constructions autres que celles visées à l'article 10.2 ne doit pas dépasser **12 mètres**.

10.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- La hauteur des constructions d'activités tertiaires ne doit pas dépasser **15 mètres**.
- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

ARTICLE AUi11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

« 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, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » Article R111-21 du Code de l'Urbanisme.

▪ L'implantation dans le site

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

La construction devra être étudiée en fonction du terrain et adaptée au terrain naturel.

Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

▪ Les volumes

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle.

Les locaux techniques (chaufferie, poste de détente, citernes, stockage divers,...) doivent être dissimulés à l'aide de barrières visuelles en matériaux judicieusement choisis ou de plantations.

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures, et un accompagnement arboré d'un volume comparable à la taille des bâtiments.

▪ Les façades

Toutes les façades des constructions, même non visibles depuis le domaine public, devront présenter un traitement qualitatif et soigné, pour concourir à la qualité architecturale et paysagère de la zone. Les revêtements brillants, les teintes blanches et très claires sont interdites.

Doivent être recouverts sans délai d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc... L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

▪ **Les clôtures et les murs**

Les clôtures doivent être constituées par des grilles ou des grillages : un dispositif à claire-voie de conception simple, d'aspect galvanisé, doublé de haies vives.

La hauteur maximale de clôture est fixé à 2 m de hauteur.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées.

ARTICLE AUi12. OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des aires de stationnement partagées devront être mises en place sur l'ensemble de la zone, afin d'assurer une partie des besoins en stationnement :

- par la création d'une cinquantaine de places de stationnement sur voies, par ilots variant de 5 à 10 places,
- par la création d'une aire de stationnement d'une quarantaine de places.

Pour les constructions à usage industriel et artisanal, il doit être aménagé une aire de stationnement par 200 m² de surface de plancher.

Pour les bureaux, il doit être aménagé une aire de stationnement par 25 m² de surface de plancher.

Pour les autres constructions, des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE AUi13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au strict minimum (accès, circulation interne, ...).

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et en aires de services et de stationnement, seront obligatoirement plantées en arbustes et arbres d'ornement et engazonnées à concurrence d'une surface minimale égale à 10% de la surface de la parcelle.

Le nombre d'arbres minimum à planter sera d'1 arbre par 25 m² de surface plantée.

Les arbres seront d'essences locales, plantés en bosquet sauf à ce que leur ampleur future justifie leur isolement.

Un espace tampon d'une largeur d'environ 20 mètres devra être aménagé en limite de la zone (voir orientation d'aménagement de et programmation). Il sera plantée d'arbres à fort développement (chênes, ...) permettant d'intégrer la silhouette des bâtiments dans la ligne de crête.

ARTICLE AUi14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones à urbaniser peu ou pas équipées, destinées à assurer le développement de la commune à long terme. La zones 2AU correspond à la tranche ultérieure d'aménagement sur le secteur des Matives.

Cette zone est inconstructible à ce jour (sauf équipements publics). Son ouverture à l'urbanisation n'est possible qu'à la seule initiative publique et après modification ou révision du PLU.

PERIMETRE PARTICULIER

Ce secteur est concerné par une **orientation d'aménagement et de programmation** dont le périmètre figure sur le document graphique. Les constructions, les aménagements et les installations prévus dans ce secteur devront mettre en œuvre les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

RISQUES NATURELS

La zone 2AU comprend des secteurs exposés à :

- des risques faibles de ruissellement sur versant (Bv) ;
- des risques faibles de mouvements de terrain de type glissements de terrain (Bg) ;
- des risques faibles de mouvements de terrain de type glissements de terrain (Bg2).

Ils sont indiqués sur le plan de zonage par une trame en superposition (pièce 4c).

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (PPRN).

ARTICLE 2AU1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts, les commerces.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les terrains de camping et/ou de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur).
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 2AU2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. AVANT L'OUVERTURE A L'URBANISATION, SONT ADMISES :

- Les constructions à usage d'infrastructures et superstructures publiques ainsi que les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à l'aménagement des infrastructures et des ouvrages publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires de détente ou de jeux nécessaires au secteur AUB limitrophe.

2.2. CONDITION LIEE AUX CONSTRUCTIONS DANS LE PERIMETRE D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans ce périmètre, toutes constructions, aménagements et installations doivent mettre en œuvre les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 2AU3. ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES

L'accès correspond soit :

*- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.*

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès).
- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.

3.2. VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation routière.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usagers qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.

ARTICLE 2AU4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. 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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. ASSAINISSEMENT

▪ Eaux usées

Les dispositions applicables au territoire d'Estrablin sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique, article L. 1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre Vienn'Agglo (gestionnaire du réseau), l'exploitant, la commune et l'intéressé.

▪ Eaux pluviales et de ruissellement

Les dispositions applicables au territoire d'Estrablin sont celles du règlement d'assainissement en vigueur annexé au présent PLU.

Le principe général est l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, dès que le sol le permet.

Les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement, assimilées à des eaux résiduaires, doivent être traitées et évacuées comme telles.

4.3. AUTRES RESEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit,...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

4.4. DECHETS

Toute demande (construction, rénovation,...) devra se conformer aux prescriptions de établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

ARTICLE 2AU5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée

ARTICLE 2AU6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer.

Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passées de toiture, dans la limite de 1 m de débordement, ne sont pas prises en compte. Les saillies et balcons surplombant les voies sont interdits.

6.2. DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions devra rechercher à créer des continuités urbaines et pourra se faire en respectant toutefois un recul d'implantation au moins égal à 3 mètres.

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être admises.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation autre peut être admise.

ARTICLE 2AU7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent en tout point de la construction : les passées de toiture sont prises en compte.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord extérieur des margelles du bassin.

7.2. DISPOSITION GENERALE

A moins que la construction à édifier ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation autre peut être admise.
- Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 mètres

ARTICLE 2AU8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE 2AU9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE 2AU10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec son environnement, sans dépasser : 12 m au faitage et 9 m en façades et pignons (mesurée à l'égout de toiture et en sommet de pignon).

ARTICLE 2AU11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

« 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, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Le volet paysager de la demande de permis de construire doit notamment comprendre la description du paysage existant et justifier des dispositions prévues pour assurer l'insertion de la construction, de ses accès, de ses abords dans le paysage.

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites (exemples : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc.).

ARTICLE 2AU12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementées

ARTICLE 2AU13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Non réglementés

ARTICLE 2AU14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 7

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUe « GRANDE PERRIERE »

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à urbaniser peu ou pas équipée, destinée à assurer l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif à moyen/long terme. La zone est située au Sud du centre bourg, sur le secteur de Grande Perrière.

PERIMETRES PARTICULIERS

Dans la zone 2AUe, sont distingués :

- Une **orientation d'aménagement et de programmation** dont le périmètre figure sur le document graphique. Les constructions, aménagements et installations prévus devront respecter les principes définis dans cette orientation.
- Un **cheminement piéton** à protéger au titre de l'article L. 123-1-5-IV-1° du Code de l'Urbanisme.
- Un **cône de vue à protéger** au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2AUe1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage d'habitation, exceptées celles mentionnées en article 2.
- Les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts, commerces et l'artisanat.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les terrains de camping et/ou de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur).
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 2AUe2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. AVANT L'OUVERTURE A L'URBANISATION, SONT ADMISES

- Les infrastructures nécessaires à la viabilisation de la zone
- Les installations liées aux équipements publics ou d'intérêt collectifs
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à l'aménagement des infrastructures et des installations autorisées.

2.2. APRES L'OUVERTURE A L'URBANISATION, SONT ADMISES

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif (équipements d'enseignement, gendarmerie...) ainsi que les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les habitations liées aux équipements autorisés dans la zone (internat, logements de fonction...).
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à l'aménagement des infrastructures et des ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

2.3. CONDITIONS LIEES AUX CONSTRUCTIONS DANS LE PERIMETRE D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans le périmètre, toutes constructions, aménagements et installations doivent respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 2AUe3. ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES

L'accès correspond soit :

*- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.*

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès).
- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.

3.2. VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation routière.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usagers qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.

ARTICLE 2AUe4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. 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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. ASSAINISSEMENT

▪ Eaux usées

Les dispositions applicables au territoire d'Estrablin sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Rappel: Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique, article L. 1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre Vienn'Agglo (gestionnaire du réseau), l'exploitant, la commune et l'intéressé.

▪ **Eaux pluviales et de ruissellement**

Les dispositions applicables au territoire d'Estrablin sont celles du règlement d'assainissement en vigueur annexé au présent PLU.

Le principe général est l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, dès que le sol le permet.

Les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement, assimilées à des eaux résiduaires, doivent être traitées et évacuées comme telles.

4.3. AUTRES RESEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit,...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

4.4. DECHETS

Toute demande (construction, rénovation,...) devra se conformer aux prescriptions de établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

ARTICLE 2AUe5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée

ARTICLE 2AUe6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer,
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer.

Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passées de toiture, dans la limite de 1 m de débordement, ne sont pas prises en compte. Les saillies et balcons surplombant les voies sont interdits.

6.2. DISPOSITIONS GENERALES

Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques, l'implantation des constructions pourra se réaliser en respectant un recul d'implantation au moins égal à 5 m.

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être admises.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation autre peut être admise.

ARTICLE 2AUe7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent en tout point de la construction : les passées de toiture sont prises en compte.

7.2. DISPOSITION GENERALE

L'implantation des constructions doit se réaliser :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul d'implantation au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus haut de la construction sans être inférieur à 3 m.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation autre peut-être admise.

ARTICLE 2AUe8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE 2AUe9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE 2AUe10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE 2AUe11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

« 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, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Le volet paysager de la demande de permis de construire doit notamment comprendre la description du paysage existant et justifier des dispositions prévues pour assurer l'insertion de la construction, de ses accès, de ses abords dans le paysage.

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites (exemples : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc.).

ARTICLE 2AUe12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementées

ARTICLE 2A~~U~~e13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Non réglementés

ARTICLE 2A~~U~~e14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond à l'ensemble des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terrains agricoles.

La zone A comprend plusieurs sous-secteurs :

- des secteurs agricoles paysagers « **Ap** », correspondant aux coteaux et à la crête situés au Nord du village et au Nord de la vallée de la Suze, où la constructibilité est plus fortement encadrée ;
- des secteurs habités « **Ah** », correspondant aux constructions isolées existantes à usage d'habitation (sans lien avec l'activité agricole) ;
- des secteurs agricoles de corridor écologique « **Aco** ».

PERIMETRES PARTICULIERS

La zone A comprend :

- Des **éléments du patrimoine, identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-III-2°** du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser ;
- Des **zones humides**, identifiées sur le plan de zonage par une trame, à protéger strictement pour leur valeur écologique ;
- La présence d'une **carrière**, identifiée sur le plan de zonage par une trame spécifique ;
- Des **bâtiments repérés pour le changement de destination** sur le document graphique au titre de l'article L.123-3.1 du Code de l'Urbanisme.

RISQUES NATURELS

La zone A comprend des secteurs exposés à :

- des risques forts de crues rapides des rivières (RC) ;
- des risques forts d'inondations en pied de versant (RI') ;
- des risques forts de zones marécageuses (RM) ;
- des risques forts de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels (RT) ;
- des risques forts de ruissellement sur versant (RV) ;
- des risques forts de mouvements de terrain de type glissements de terrain (RG) ;
- des risques forts de mouvements de terrain de type chutes de pierres et de blocs (RP).
- des risques faibles de crues rapides des rivières (Bc) ;
- des risques faibles de zones marécageuses (Bm) ;
- des risques faibles de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels (Bt) ;
- des risques faibles de ruissellement sur versant (Bv) ;
- des risques faibles de mouvements de terrain de type glissements de terrain (Bg) ;

Ils sont indiqués sur le plan de zonage par une trame en superposition (pièce 4c).

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (PPRN).

RISQUES TECHNOLOGIQUES

La zone A est impactée par la présence de différentes canalisations de matières dangereuses générant des distances de protection :

- la canalisation de transport d'hydrocarbure de diamètre 406,
- la canalisation de transport d'hydrogène de diamètre 100,
- la canalisation de transport de gaz naturel de diamètre 500, 200 et 80,

- le pipeline ODC1 de diamètre 20.

La zone A est impactée par la présence de la RD502 et RD75c classées par décret dans la nomenclature des routes à grande circulation .

Tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE A1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. DANS LA ZONE A ET TOUS LES SOUS-SECTEURS, SONT INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas limitativement énumérées en article A2 du présent règlement, et notamment :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- L'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur, et sur les terrains de camping autorisés).

1.2. DANS LES SECTEURS Ap, SONT INTERDITES

Toutes les constructions autres que celles visées à l'article 2.3.

1.3. DANS LES SECTEURS Aco, SONT INTERDITS

Toutes constructions ou aménagements d'envergure qui pourraient altérer la fonctionnalité de la continuité.

1.4. DANS LES ZONES HUMIDES REPEREES SUR LE PLAN DE ZONAGE, SONT INTERDITS

- Les constructions.
- Les drainages, par drains ou fossés.
- Les remblais, quelles que soient leur hauteur et leur superficie.

1.5. DANS LES ZONES CONCERNEES PAR LES RISQUES LIES AUX CANALISATIONS DE GAZ, SONT INTERDITS

- Dans la zone des premiers effets létaux, la construction ou l'extension d'établissement recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégories.
- Dans la zone des effets létaux significatifs, la construction ou l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE A2. OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes, si par leur situation ou leur importance, elles n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.

2.1. DANS LA ZONE A HORS SECTEURS PARTICULIERS, SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous réserve de leur bonne intégration dans le site et dans le paysage :

- Les **constructions ou installations strictement nécessaires à l'exploitation agricole** :
 - Pour les **constructions à usage d'habitation** strictement liées et nécessaires à l'exploitation agricole :
 - La construction à usage d'habitation ne sera autorisée que si les bâtiments techniques liés au fonctionnement de l'exploitation agricole sont préexistants ou édifiés simultanément ;
 - Les nouvelles constructions devront être édifiées à proximité immédiate du bâti existant (rayon de 25 m) et former un ensemble cohérent avec ces bâtiments, sauf impossibilités liées à des contraintes de fonctionnement de l'exploitation ou des contraintes topographiques qui devront être justifiées ;
 - La construction à usage d'habitation ne pourra excéder **180 m²** de surface de plancher. Les extensions ne générant pas de surface de plancher sont limitées à 20% de la surface de plancher de la construction (exprimée en emprise au sol) ;
 - Les annexes (hors piscines) sous réserve que leur surface n'excède pas 40 m² d'emprise au sol et les piscines, à condition d'être liées au logement admis et être implantées à proximité de celui-ci.

Annexe :

Sont considérés comme annexes, les locaux accessoires à une construction principale, séparées de celle-ci par un espace entièrement libre, ou qui ne sont reliées avec le bâtiment que par une clôture ou un raccord (électrique ou autre). L'usage de ce local doit être complémentaire et non identique à celui de la destination principale.

- Le **changement de destination en habitation**, des bâtiments repérés sur le plan de zonage, dans la limite de **180 m² maximum de surface de plancher totale après travaux**.
- Les **abris pour animaux d'une superficie inférieure à 20 m² strictement nécessaires à l'exploitation agricole**, de préférence implantés sur limite parcellaire (ou à proximité immédiate), ou adossés aux haies et boisements existants. Un seul abri par tènement sera admis. Ils doivent justifier d'une bonne intégration dans le site et dans le paysage par un traitement approprié (voir article A11).
- Les **constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les **affouillements et/ou exhaussements de sol** strictement nécessaires à l'implantation des constructions.
- Pour les **constructions existantes à vocation d'habitat** dont la surface de plancher est de 50 m² minimum, située dans la zone A, à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - Leur extension, dans la limite de 180 m² de surface de plancher totale après travaux. Pour les extensions ne générant pas de surface de plancher, elles sont limitées à 20% de la surface de plancher de la construction (exprimée en emprise au sol) ;
 - L'aménagement d'un bâtiment préexistant accolé en habitation (de type grange ouverte), à condition de ne pas concerner des bâtiments à ossature légère ou à armature métallique, dans la limite de son enveloppe générale existante et dans la limite de 180 m² de surface de plancher totale après travaux, y compris l'existant ;
 - Les annexes (hors piscines), dans la limite de 40 m² d'emprise au sol en totalité et à condition d'être implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, sur le même tènement foncier ;
 - Les piscines, à condition d'être implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, sur le même tènement foncier.

2.2. DANS LES SECTEURS « Ah », SONT ADMIS UNIQUEMENT

- Les **constructions ou installations strictement nécessaires à l'exploitation agricole**.
- Pour les **constructions existantes à vocation d'habitat** dont la surface de plancher est de **50 m² minimum** à la date d'approbation du PLU :
 - leur extension dans la limite **180 m² maximum de surface de plancher totale après travaux**. Pour les extensions ne générant pas de surface de plancher, elles sont limitées à 20% de la surface de plancher de la construction (exprimée en emprise au sol) ;
 - l'aménagement d'un bâti préexistant accolé en habitation, dans la limite de son enveloppe générale existante et dans la limite de **180 m² de surface de plancher totale après travaux**, y compris l'existant.
- Le **changement de destination vers de l'habitat**, des bâtiments repérés sur le plan de zonage, dans la limite de **180 m² maximum de surface de plancher totale après travaux**.
- Les **annexes (hors piscines) des constructions à usage d'habitation** sous réserve que leur surface n'excède pas 40 m² d'emprise au sol en totalité et qu'elles soient implantées à proximité immédiate des habitations.

Annexe :

Sont considérés comme annexes, les locaux accessoires à une construction principale, séparées de celle-ci par un espace entièrement libre, ou qui ne sont reliées avec le bâtiment que par une clôture ou un raccord (électrique ou autre). L'usage de ce local doit être complémentaire et non identique à celui de la destination principale.

- Les **piscines**, à condition d'être implantées à proximité immédiate des habitations.
- L'**extension des bâtiments à usage d'activité** (non liés à l'activité agricole) dans la limite de 30% de leur surface de plancher existante, à condition qu'elle ne présente pas de nuisances incompatibles avec les exigences du milieu agro-naturel.
- Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et de prendre toutes les dispositions nécessaires pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Les **affouillements et/ou exhaussements de sol** strictement nécessaires à l'implantation des constructions.

2.3. DANS LES SECTEURS « Ap », SONT ADMIS UNIQUEMENT

- Les **constructions ou installations strictement nécessaires à l'exploitation agricole à conditions cumulatives** :
 - de ne pas être à usage d'habitation,
 - d'être implantées à proximité de secteurs déjà bâtis,
 - d'être liées aux sièges d'exploitation agricole déjà présents dans la zone à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.
- Le **changement de destination en habitation**, des bâtiments repérés sur le plan de zonage, dans la limite de **180 m² maximum de surface de plancher totale après travaux**.
- Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et de prendre toutes les dispositions nécessaires pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Les **abris pour animaux d'une superficie inférieure à 20 m², strictement nécessaire à l'exploitation agricole**, de préférence implantés sur limite parcellaire (ou à proximité immédiate), ou adossés aux haies et boisements existants. Un seul abri par tènement sera admis. Ils doivent justifier d'une bonne intégration dans le site et dans le paysage par un traitement approprié (voir article A11).

2.4. DANS LES SECTEURS « Aco », SONT ADMIS UNIQUEMENT

- Les **clôtures, seulement si elles sont nécessaires à l'exploitation** et à condition qu'elles n'entravent pas la libre circulation de la faune (voir article A11).

- **Les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif**, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la fonctionnalité de la continuité du corridor écologique.

2.5. DANS LA ZONE DE CARRIERE SONT ADMIS

- L'exploitation de carrières.
- Les constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation et à la gestion de l'activité d'extraction, de transformation et de valorisation des granulats.

2.6. CONDITION LIEE A LA PROTECTION DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour un élément paysager ou d'un permis de démolir pour un élément bâti (article R. 421-23 h).

ARTICLE A3. ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES

L'accès correspond soit :

*- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.*

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant cet accès).
- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.
- En raison des difficultés existantes sur les débouchés sur les routes départementales 502 et 538, et des problèmes de sécurité qui pourraient en découler, l'accès peut être interdit ou déplacé. L'organisme compétent sera consulté pour toute demande de création d'accès sur les routes départementales.
- En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par un seul accès à la voie publique sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols. Il pourra être exigé que cet accès soit différent de l'accès actuel pour des raisons de sécurité.
- En cas de changement d'usage ou de destination des constructions qui entraînerait une intensification de l'utilisation de l'accès, le projet pourra être interdit.
- Les fermetures des accès automobiles (portails, portes de garage) doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée, ni sur les trottoirs. En cas d'aménagement d'un garage sur rue, dans un volume déjà existant, cette disposition n'est pas applicable. Néanmoins, les autorisations d'ouverture pour sorties directes de véhicules sur la voie publique peuvent être refusées en cas de dangerosité.

3.2. VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation routière.

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.

ARTICLE A4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. 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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. ASSAINISSEMENT

▪ Eaux usées

Les dispositions applicables au territoire d'Estrablin sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toutefois, l'assainissement non collectif est autorisé dans les secteurs non desservis par le réseau d'eaux usées et dans les conditions fixées au règlement d'assainissement.

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique, article L. 1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre Vienn'Agglo (gestionnaire du réseau), l'exploitant, la commune et l'intéressé.

▪ Eaux pluviales et de ruissellement

Les dispositions applicables au territoire d'Estrablin sont celles du règlement d'assainissement en vigueur annexé au présent PLU.

Le principe général est l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, dès que le sol le permet.

Les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement, assimilées à des eaux résiduaires, doivent être traitées et évacuées comme telles.

4.3. AUTRES RESEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

ARTICLE A5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée

ARTICLE A6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer,
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord extérieur des margelles du bassin.

6.2. DISPOSITION GENERALE

L'implantation des constructions (y compris les piscines) doit se réaliser à **5 m** au moins de l'alignement des voies.

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation autre peut-être admise.
- Le long des cours d'eau domaniaux, les constructions devront respecter les bandes de recul d'implantation suivantes :
 - 15 mètres par rapport au sommet de la berge pour la Gère
 - 10 mètres par rapport au sommet de la berge pour la Vézonne et la Suze

ARTICLE A7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelle et limites latérales). Elles s'appliquent en tout point de la construction : les passées de toiture sont prises en compte.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord extérieur des margelles du bassin.

7.2. DISPOSITIONS GENERALES

- À moins que la construction à édifier ne jouxte la limite parcellaire, l'implantation des constructions (y compris les piscines) doit se réaliser en respectant un recul d'implantation au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus haut de la construction sans être inférieur à 3 m.
- Lorsque la construction jouxte la limite parcellaire, la hauteur de la construction ne peut excéder 3,00 m sur la limite. Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas de construction jointive à une construction existante en limite (la hauteur de la construction à édifier sera au plus égale à celle de la construction existante sous réserve du respect des dispositions fixées à l'article A10 du présent règlement) ou pour des constructions simultanées et jointives sur les deux parcelles.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- En secteur Ah, les annexes (hors piscines) peuvent s'implanter sur une des limites séparatives.
- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation autre peut-être admise.
- Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 mètres
- Le long des cours d'eau non domaniaux, les constructions devront respecter les bandes de recul d'implantation suivantes :
 - 5 mètres par rapport au sommet de la berge pour les ruisseaux torrentiels de la Coupe, du Plantier, de la Combe Guérin, du Bois Balay, de la Bardinière, de la Gargodière, de la Combe Roux et de la combe au Rieu.

ARTICLE A8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE A9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol.

Excepté dans les zones **Ah** où le coefficient d'Emprise au Sol maximal est fixé à 50%.

ARTICLE A10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures, jusqu'à l'égout de toiture et en sommet de pignon.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.

Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée en tous points de chaque volume.

10.1. DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur des constructions est fixée à :

- **7 m** pour les bâtiments à usage d'habitation,
- **3,5 m pour les annexes à l'habitation,**
- **9 m** pour les bâtiments à usage agricole,
- **3,5 m** pour les abris pour animaux parqués.

10.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Lorsque les constructions sont édifiées en limite séparative, une hauteur maximale de 3,00 m est autorisée sur cette limite. Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas de construction jointive à un bâtiment existant en limite (la hauteur du bâtiment à construire sera au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve du respect des dispositions fixées à l'article 10 du présent règlement) ou pour des constructions simultanées et jointives sur les deux parcelles.
- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

ARTICLE A11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. RAPPEL

« 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, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc.).

11.2. DISPOSITIONS GENERALES

- **L'implantation dans son environnement**

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage.

▪ **L'implantation sur le terrain**

La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain.

La construction devra présenter des talus minimum par rapport au terrain naturel. Les talus préfabriqués sont proscrits ainsi que tout mouvement de sol réalisé pour faire d'un sol pentu un sol plat en dehors de l'emprise seule de la construction.

▪ **Les façades**

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc... L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

▪ **L'insertion de panneaux solaires**

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

11.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ABRIS POUR ANIMAUX PARQUES

Les abris pour animaux parqués sont admis à condition :

- d'être ouverts sur au moins une face,
- d'être construits en bois et sans création de dalle étanche au sol.

11.4. LES CLOTURES

En zone agricole, les clôtures doivent être constituées soit

- d'une clôture agricole (clôture herbagère à 3 à 5 rangées de fils),
- d'une clôture à treillis souples (avec une maille laissant de préférence le passage à la petite faune terrestre) doublée ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

Dans les zones Aco, les clôtures perméables sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'exploitation.

Pour renforcer leur intérêt pour la biodiversité, sont conseillées les clôtures naturelles : haie champêtre composée d'essences indigènes à la région. Le pied de la haie ne doit pas être désherbé ni enrichi d'engrais chimiques.

Sont autorisées les clôtures herbagères à 3 à 5 rangées de fils à condition de :

- prévoir des ouvertures de diamètres suffisantes au pied de la clôture pour permettre aux petits mammifères (hérisson, renard) de circuler (espace minimum de 25 cm),
- ne pas dépasser une hauteur maximum de 1,30 m,
- ne pas construire de soubassement béton.

11.5. ÉLÉMENTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux d'aménagement sur un élément faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, identifié au plan de zonage, doit faire l'objet d'une autorisation. Il conviendra de se reporter aux prescriptions définies, le cas échéant, dans le titre VI du présent règlement.

11.6. DISPOSITION PARTICULIERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire.

ARTICLE A13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations.

ARTICLE A14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Il s'agit d'une zone à vocation naturelle, où seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

La zone N comprend plusieurs sous - secteurs :

- Des secteurs habités « **Nh** », correspondant aux constructions isolées existantes à usage d'habitation (sans lien avec l'activité naturelle ou forestière) ;
- Des secteurs protégés « **Np** », correspondant aux périmètres de captage immédiat « 1 », rapproché et éloigné « 2 » du puits Vézonne et de la galerie Gère déclarés d'utilité publique le 21 novembre 1967 ;
- Des secteurs naturels sensibles « **Ns** » correspondant à l'espace naturel sensible de la Merlière (Ns1 zone d'intervention, Ns2 zone d'observation) et les sites de pelouses sèches (Ns3) ;
- Des secteurs « **NL** » correspondant au parc des Sports de la commune (stade et aire de pique-nique) et à son extension à l'Ouest, au futur jardin public de la Vézonne au Sud du village, à l'aire de jeux en entrée Est et à la base de loisirs d'une entreprise privée à l'entrée Nord du territoire ;
- Des secteurs naturels de corridor écologique « **Nco** » ;
- Des secteurs protégés correspondant aux périmètres de captage et de corridor écologique « **Npco** » (Np1co dans la zone de protection immédiate du captage et Np2co dans la zone d'extension du périmètre de protection rapproché du captage).

PERIMETRES PARTICULIERS

La zone N est concernée par :

- Des **éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-III-2°** du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser ;
- Des **zones humides**, identifiées sur le plan de zonage dans cette zone par une trame, à protéger strictement pour leur valeur écologique ;
- La présence d'une **carrière**, identifiée sur le plan de zonage par une trame spécifique
- Le **périmètre de protection immédiat et rapproché (A et B) des captages de Gemens** d'après le nouveau rapport hydrogéologique du 27 octobre 2012, identifié par une trame spécifique. Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ce périmètre de protection et se reporter aux dispositions du nouveau rapport géologique figurant aux annexes du Plan Local d'Urbanisme
- Un **cône de vue** à protéger au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.

RISQUES NATURELS

La zone N comprend des secteurs exposés à :

- des risques forts de crues rapides des rivières (RC) ;
- des risques forts de zones marécageuses (RM) ;
- des risques forts de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels (RT) ;
- des risques forts de ruissellement sur versant (RV) ;
- des risques forts de mouvements de terrain de type glissements de terrain (RG) ;
- des risques forts de mouvements de terrain de type chutes de pierres et de blocs (RP) ;
- des risques faibles de crues rapides des rivières (Bc) ;

- des risques faibles de zones marécageuses (Bm) ;
- des risques faibles de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels (Bt) ;
- des risques faibles de ruissellement sur versant (Bv) ;
- des risques faibles de mouvements de terrain de type glissements de terrain (Bg) ;
- des risques faibles de mouvements de terrain de type chutes de pierres et de blocs (Bp).

Ils sont indiqués sur le plan de zonage par une trame en superposition (pièce 4c).

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (PPRN).

RISQUES TECHNOLOGIQUES

La zone N est impactée par la présence de différentes canalisations de matières dangereuses générant des distances de protection :

- la canalisation de transport d'hydrocarbure de diamètre 406,
- la canalisation de transport d'hydrogène de diamètre 100,
- la canalisation de transport de gaz naturel de diamètre 500, 200 et 80,
- le pipeline ODC1 de diamètre 20.

La zone N est impactée par la présence de la RD502 classée par décret dans la nomenclature des routes à grande circulation .

Tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE N1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. DANS TOUTE LA ZONE N ET SES SOUS-SECTEURS, SONT INTERDITES

Toutes les occupations du sol qui ne sont pas limitativement énumérées en article N2 du présent règlement, et notamment :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- L'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur, et sur les terrains de camping autorisés).
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...).

1.2. DANS LES SECTEURS Ns, SONT INTERDITES

- Les constructions.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à compromettre la préservation, la mise en valeur et la gestion des espaces d'intérêt écologique, de la faune et de la flore.

1.3. DANS LES SECTEURS Nco ET Npco, SONT INTERDITS

Toutes constructions ou aménagements d'envergure qui pourraient altérer la fonctionnalité de la continuité.

1.4. DANS LES SECTEURS Np, SONT INTERDITS

- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à compromettre la préservation de la qualité des eaux.

1.5. DANS LES ZONES HUMIDES REPEREES SUR LE PLAN DE ZONAGE, SONT INTERDITS

- Toutes les occupations et utilisations du sols de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, notamment les affouillements et les remblaiements, l'asséchage et le drainage.
- Les drainages, par drains ou fossés.
- Les remblais, quelles que soient leur hauteur et leur superficie.

1.6. DANS LES SECTEURS DE PROTECTION DES CAPTAGES DE GEMENS (RAPPORT HYDROGEOLOGIQUE DU 27 OCTOBRE 2012), SONT INTERDITS

- Dans les périmètres de protection immédiat : Toutes occupations et utilisations du sol de nature à compromettre la préservation de la qualité des eaux.
- Dans le périmètre de protection rapproché A : Toute construction nouvelle exceptée celle mentionnée en article N2.
- Dans le périmètre de protection rapproché B : Toute construction nouvelle à caractère industriel.

ARTICLE N2. OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis les occupations et utilisations du sol énumérées dans les paragraphes suivants, si par leur situation ou leur importance, elles n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et de prendre toutes les dispositions pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

2.1. DANS LA ZONE N HORS SECTEURS PARTICULIERS SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

- Les constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les annexes (hors piscines) de construction à usage d'habitation sous réserve que leur surface n'excède pas 40 m² d'emprise au sol en totalité et qu'elles soient rattachées à une habitation existante à condition d'être implantées à proximité immédiate de l'habitation.
- Les piscines rattachées à une habitation existante à condition d'être implantées à proximité immédiate de l'habitation.
- Les jardins familiaux.
- Les constructions et installations à usage des activités d'entretien et de préservation des milieux naturels et les ouvrages liés à ces équipements.
- Les abris pour animaux d'une superficie inférieure à 20m², de préférence implantés sur limite parcellaire (ou à proximité immédiate), ou adossés aux haies et boisements existants. Un seul abri par tènement sera admis. Ils doivent justifier d'une bonne intégration dans le site et dans le paysage par un traitement approprié (voir article N11).
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone et / où ils sont nécessaires à la protection contre le ruissellement des eaux pluviales.
- **Pour les constructions existantes à vocation d'habitat** dont la surface de plancher est de 50 m² minimum, située dans la zone N, à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Leur extension, dans la limite de 180 m² de surface de plancher totale après travaux. Pour les extensions ne générant pas de surface de plancher, elles sont limitées à 20% de la surface de plancher de la construction (exprimée en emprise au sol) ;
- L'aménagement d'un bâtiment préexistant accolé en habitation (de type grange ouverte), à condition de ne pas concerner des bâtiments à ossature légère ou à armature métallique, dans la limite de son enveloppe générale existante et dans la limite de 180 m² de surface de plancher totale après travaux, y compris l'existant.

2.2. DANS LES SECTEURS « Nh » SONT ADMIS UNIQUEMENT

- Pour les constructions existantes à vocation d'habitation dont la surface de plancher est de **50 m²** minimum à la date d'approbation du PLU :
 - Leur extension dans la limite **180 m² de surface de plancher totale après travaux**. Pour les extensions ne générant pas de surface de plancher, elles sont limitées à 20% de la surface de plancher de la construction (exprimée en emprise au sol) ;
 - L'aménagement d'un bâti préexistant accolé en habitation, dans la limite de son enveloppe générale existante et dans la limite de **180 m² de surface de plancher totale** après travaux, y compris l'existant.
- Les annexes (hors piscines) de construction à usage d'habitation sous réserve que leur surface n'excède pas 40 m² d'emprise au sol en totalité et qu'elles soient implantées à proximité immédiate des habitations.

Annexe :

Sont considérés comme annexes, les locaux accessoires à une construction principale, séparées de celle-ci par un espace entièrement libre, ou qui ne sont reliées avec le bâtiment que par une clôture ou un raccord (électrique ou autre). L'usage de ce local doit être complémentaire et non identique à celui de la destination principale.

- Les piscines, à condition d'être liées au logement admis et d'être implantées à proximité immédiate des habitations.
- L'extension des bâtiments à usage d'activité dans la limite de 30% de leur surface existante ne présentant pas de nuisances incompatibles avec les exigences du milieu naturel.
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone.

2.3. DANS LES SECTEURS « Nco » SONT ADMIS UNIQUEMENT

Les clôtures seulement si elles sont nécessaires à l'exploitation et à condition qu'elles n'entravent pas la libre circulation de la faune (voir article N11).

2.4. DANS LES SECTEURS « Npco » SONT ADMIS UNIQUEMENT

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et de prendre toutes les dispositions nécessaires pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Les clôtures seulement si elles sont nécessaires à l'exploitation et à condition qu'elles n'entravent pas la libre circulation de la faune (voir article N11).

2.5. DANS LES SECTEURS « Np1 », SONT ADMIS UNIQUEMENT

Les installations nécessaires à l'exploitation des captages.

2.6. DANS LES SECTEURS « Np2 », SONT ADMIS UNIQUEMENT

- Les installations nécessaires à l'exploitation des captages.
- Pour les constructions existantes à vocation d'habitation dont la surface de plancher est de **50 m²** minimum à la date d'approbation du PLU :

- Leur extension dans la limite **180 m² de surface de plancher totale après travaux**. Pour les extensions ne générant pas de surface de plancher, elles sont limitées à 20% de la surface de plancher de la construction (exprimée en emprise au sol) ;
 - L'aménagement d'un bâti préexistant accolé en habitation, dans la limite de son enveloppe générale existante et dans la limite de **180 m² de surface de plancher totale** après travaux, y compris l'existant.
- Les annexes (hors piscines) de construction à usage d'habitation sous réserve que leur surface n'excède pas 40 m² d'emprise au sol en totalité et qu'elles soient implantées à proximité immédiate des habitations.

Annexe :

Sont considérés comme annexes, les locaux accessoires à une construction principale, séparées de celle-ci par un espace entièrement libre, ou qui ne sont reliées avec le bâtiment que par une clôture ou un raccord (électrique ou autre). L'usage de ce local doit être complémentaire et non identique à celui de la destination principale.

- Les piscines, à condition d'être liées au logement admis et implantées à proximité immédiate des habitations.
- L'extension des bâtiments à usage d'activité dans la limite de 30% de leur surface existante ne présentant pas de nuisances incompatibles avec les exigences du milieu naturel.
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone.
- L'extension d'équipements publics existants.

2.7. DANS LES SECTEURS « NL » SONT ADMIS UNIQUEMENT

- Les aires de jeux et de sports.
- Les parcs publics de loisirs, (y compris les jardins familiaux).
- Les aires de stationnement.
- Les équipements d'infrastructure y compris les bassins de rétention des eaux pluviales et les constructions et ouvrages liés à ces équipements (vestiaires et espaces de rangement notamment).
- L'extension des équipements existants, sans création de logement, ni de structure d'hébergement.
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux équipements implantés ou autorisés dans la zone.

2.8. DANS LA ZONE DE CARRIERE SONT ADMIS

- L'exploitation de carrières.
- Les constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation et à la gestion de l'activité d'extraction, de transformation et de valorisation des granulats.

2.9. CONDITION LIEE A LA PROTECTION DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour un élément paysager ou d'un permis de démolir pour un élément bâti (article R. 421-23 h).

2.10 DANS LES SECTEURS DE PROTECTION DES CAPTAGES DE GEMENS, SONT ADMIS

Dans les périmètres de protection immédiat et rapproché A et B : Les installations nécessaires à l'exploitation des captages et toutes constructions ou installations autorisées sous réserve de la prise en compte des prescriptions figurant dans le rapport de l'hydrogéologue annexé au PLU.

ARTICLE N3. ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES

L'accès correspond soit :

*- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.*

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant cet accès).
- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.
- En raison des difficultés existantes sur les débouchés sur les routes départementales 502 et 538, et des problèmes de sécurité qui pourraient en découler, l'accès peut être interdit ou déplacé. L'organisme compétent sera consulté pour toute demande de création d'accès sur les routes départementales.
- En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par un seul accès à la voie publique sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols. Il pourra être exigé que cet accès soit différent de l'accès actuel pour des raisons de sécurité.
- En cas de changement d'usage ou de destination des constructions qui entraînerait une intensification de l'utilisation de l'accès, le projet pourra être interdit.
- Les fermetures des accès automobiles (portails, portes de garage) doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée, ni sur les trottoirs. En cas d'aménagement d'un garage sur rue, dans un volume déjà existant, cette disposition n'est pas applicable. Néanmoins, les autorisations d'ouverture pour sorties directes de véhicules sur la voie publique peuvent être refusées en cas de dangerosité.

3.2. VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation routière.

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.

ARTICLE N4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. 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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. ASSAINISSEMENT

▪ Eaux usées

Les dispositions applicables au territoire d'Estrablin sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toutefois, l'assainissement non collectif est autorisé dans les secteurs non desservis par le réseau d'eaux usées et dans les conditions fixées au règlement d'assainissement.

Dans les secteurs de protection des captages, toutes les constructions doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique, article L. 1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre Vienn'Agglo (gestionnaire du réseau), l'exploitant, la commune et l'intéressé.

▪ **Eaux pluviales et de ruissellement**

Les dispositions applicables au territoire d'Estrablin sont celles du règlement d'assainissement en vigueur annexé au présent PLU.

Le principe général est l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, dès que le sol le permet.

Les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement, assimilées à des eaux résiduaires, doivent être traitées et évacuées comme telles.

4.3. AUTRES RESEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

ARTICLE N5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée

ARTICLE N6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer,
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord extérieur des margelles du bassin.

6.2. DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions et des piscines doit se réaliser à **5 m** au moins de l'alignement des voies.

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation autre peut-être admise.
- Le long des cours d'eau domaniaux, les constructions devront respecter les bandes de recul d'implantation suivantes :
 - 15 mètres par rapport au sommet de la berge pour la Gère
 - 10 mètres par rapport au sommet de la berge pour la Vézonne et la Suze

ARTICLE N7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelle et limites latérales). Elles s'appliquent en tout point de la construction : les passées de toiture sont prises en compte. Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord extérieur des margelles du bassin.

7.2. DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions et des piscines doit se réaliser en respectant un recul d'implantation au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus haut de la construction sans être inférieur à 4,00 m.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- En secteur Nh, les annexes (hors piscines) peuvent s'implanter sur une des limites séparatives.
- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation autre peut-être admise.
- Le long des cours d'eau non domaniaux, les constructions devront respecter les bandes de recul d'implantation suivantes :
 - 5 mètres par rapport au sommet de la berge pour les ruisseaux torrentiels de la Coupe, du Plantier, de la Combe Guérin, du Bois Balay, de la Bardinière, de la Gargodière, de la Combe Roux et de la combe au Rieu.

ARTICLE N8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE N9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol.

Exceptés dans les zones **Nh** où le coefficient d'Emprise au Sol maximal est fixé à 50%.

ARTICLE N10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures, jusqu'à l'égout de toiture et en sommet de pignon.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.

Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée en tous points de chaque volume.

10.1. DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur des constructions est fixée à :

- **7m** pour les bâtiments à usage d'habitation,
- **3,5 m pour les annexes à l'habitation,**
- **9 m** pour les bâtiments à usage forestier,
- **3,5 m** pour les abris pour animaux parqués.

10.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Lorsque les constructions sont édifiées en limite séparative, une hauteur maximale de 3,00 m est autorisée sur cette limite. Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas de construction jointive à un bâtiment existant en limite (la hauteur du bâtiment à construire sera au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve du respect des dispositions fixées à l'article N10 du présent règlement) ou pour des constructions simultanées et jointives sur les deux parcelles.
- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

ARTICLE N11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. RAPPEL

« 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, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

11.2. DISPOSITIONS GENERALES

- **L'implantation dans son environnement**

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage.

- **L'implantation sur le terrain**

La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain.

La construction devra présenter des talus minimum par rapport au terrain naturel. Les talus préfabriqués sont proscrits ainsi que tout mouvement de sol réalisé pour faire d'un sol pentu un sol plat en dehors de l'emprise seule de la construction.

- **Les façades**

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc... L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

- **L'insertion de panneaux solaires**

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

- **Les clôtures**

En zone naturelle, les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou d'une haie vive composée d'essences locales.

Dans les zones Nco et Npco, les clôtures perméables sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'exploitation.

Pour renforcer leur intérêt pour la biodiversité, sont conseillées les clôtures naturelles : haie champêtre composée d'essences indigènes à la région. Le pied de la haie ne doit pas être désherbé ni enrichi d'engrais chimiques.

Sont autorisées les clôtures herbagères à 3 à 5 rangées de fils à condition de :

- prévoir des ouvertures de diamètres suffisantes au pied de la clôture pour permettre aux petits mammifères (hérisson, renard) de circuler (espace minimum de 25 cm),

- ne pas dépasser une hauteur maximum de 1,30 m,
- ne pas construire de soubassement béton.

11.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ABRIS POUR ANIMAUX PARQUES

Les abris pour animaux parqués sont admis à condition :

- d'être ouverts sur au moins une face,
- d'être construits en bois et sans création de dalle étanche au sol.

11.4. ELEMENTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux d'aménagement sur un élément faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, identifié au plan de zonage, doit faire l'objet d'une autorisation. Il conviendra de se reporter aux prescriptions définies, le cas échéant, dans le titre VI du présent règlement.

11.5. DISPOSITION PARTICULIERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire.

ARTICLE N13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Des plantations peuvent être imposées pour intégrer au paysage certains bâtiments ou installations.

ARTICLE N14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE VI :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME



ÉLÉMENTS PROTEGES AU TITRE DU PATRIMOINE

DISPOSITIONS GENERALES

L'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme prévoit que le Plan Local d'Urbanisme peut : « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Les éléments identifiés peuvent être :

- Des éléments bâtis (construction,...) ;
- Des éléments naturels ou des éléments de paysage (haies, parcs, chemins ou berges, arbres et plantations d'alignement...).

CONSEQUENCES DE L'IDENTIFICATION AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME

- La démolition des éléments bâtis identifiés, au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié bâtis ou naturels en application de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, sont soumis à déclaration préalable.
- Les espaces verts accompagnant les éléments bâtis (parc) doivent être maintenus et mis en valeur afin de préserver l'ambiance paysagère du site. Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est reconstituée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.
- Les espaces verts repérés au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° (haies, bosquets...) doivent être maintenus et mis en valeur afin de préserver l'ambiance paysagère du site et les corridors écologiques. Leur destruction partielle ou totale est admise dès lors qu'elle est reconstituée par des plantations équivalentes.

ÉLÉMENTS BATIS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME

	N°	Élément	Localisation
Constructions remarquables et leurs abords	1	Villa Bruyère	Rue de l'Europe
	2	Château Guerre	Route de la Tabourette
	3	Château de La Gabetière	Le logis neuf
	4	Domaine de la Craz	Route de la bougie
	5	Maison forte d'Aiguebelle	Route d'Aiguebelle
	6	Château Plantier	Route départementale 41 - Plantier
	7	Domaine de la Salignat	La Salignat – Rue des Potiers (RD538)
	8	Maison Bonnefoux	Gemens
	9	Château de Gemens	Gemens
	10	Château d'Embellonge	Route départementale 41 - Gemens

ÉLÉMENTS NATURELS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME

Ces éléments figurent sur le plan de zonage.