

**Mairie De Brindas**

# **Dossier de séance**

Conseil municipal du 15 décembre 2025

15/12/2025



Ce dossier contient 104 feuillets.

## Sommaire

| NUMÉRO    | INTITULÉ  | RAPPORTEUR      | PAGE              |
|-----------|---|-----------------|-------------------|
|           | Lettre de convocation   |                 | 1                 |
|           | POUVOIR   |                 | 2                 |
|           | Procès verbal de la séance précédente   |                 | 3                 |
| D.2025.63 | Présentation du rapport d'activités 2024 du SAGYRC  | Anne CHANTRAINE | 17                |
| D.2025.64 | Autorisation d'engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement avant le vote du budget 2026   | Frédéric JEAN   | 18                |
| D.2025.65 | Provisions pour créances douteuses  | Frédéric JEAN   | 20                |
| D.2025.66 | Attribution des marchés publics de travaux relatifs à la rénovation et l'extension du Parc des Sports de Brindas  | Thierry BAILLY  | 21                |
| D.2025.67 | Approbation de la modification n°4 du PLU<br><br>URBA_MODIFICATION<br>N°4_4.1_M4_BRINDAS_ADDITIF_AU_RAPP<br>ORT_DÉ_PRÉSENTATION   | Fabrice VERICEL | 23<br>25          |
|           | URBA_MODIFICATIONN°4_4.2_M4_BRINDAS_REGLEMENT   |                 | 63                |
| D.2025.68 | Approbation de l'avenant n°1 au traité de concessions de la ZAC des Verchères   | Fabrice VERICEL | 174               |
|           | Concession BRINDAS avenir 1   |                 | 176               |
| D.2025.69 | Acquisition à l'euro symbolique de la parcelle AN 44, d'une surface de 152 m <sup>2</sup> , située Chemin des Garennes<br><br>extrait cadastrale et plan de situation AN 44 | Fabrice VERICEL | 182<br>183        |
|           | VENTE Cts BICHONNIER – à Commune de BRINDAS_23331024-vdef   |                 | 185               |
| D.2025.70 | Modification du tableau des effectifs : modification de temps de travail<br><br>Tableau effectifs décembre 2025<br><br>Liste des décisions et questions diverses            | Frédéric JEAN   | 202<br>203<br>206 |



## CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL

J'ai l'honneur de vous inviter à la prochaine réunion publique qui se tiendra :

Le lundi 15 décembre à 19h00  
Salle du conseil  
Place de Verdun



## ORDRE DU JOUR

Approbation du procès-verbal du PV du 03/11/2025

D2025-63 : Présentation du rapport d'activités 2024 du SAGYRC

D2025-64 : Autorisation d'engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement avant le vote du budget 2026

D2025-65 : Provisions pour créances douteuses

D2025-66 : Attribution des marchés publics de travaux relatifs à la rénovation et l'extension du Parc des Sports de Brindas

D2025-67 : Approbation de la modification n°4 du PLU

D2025-68 : Approbation de l'avenant n°1 au traité de concessions de la ZAC des Verchères

D2025-69 : Acquisition de 152 m<sup>2</sup> à l'euro symbolique de la parcelle AN 44 située Chemin des Garennes

D2025-70 : Modification du tableau des effectifs : modification de temps de travail

Compte-rendu des décisions prises par le Maire dans le cadre de l'article L.212-22 du CGCT

Questions diverses

À Brindas, le 09 décembre 2025

Le Maire,  
Frédéric JEAN





## PROCURATION DE VOTE POUR LE CONSEIL MUNICIPAL

Je soussigné(e)..... déclare être dans l'impossibilité d'assister à la séance du conseil municipal et donne, en vertu du Code général des Collectivités Locales, procuration à Madame/Monsieur..... pour voter toutes décisions en lieu et place lors de la réunion publique **du lundi 15 décembre 2025.**

Fait pour servir et valoir ce que de droit

Fait à Brindas

Le .....

Signature





# CONSEIL MUNICIPAL DU 3 NOVEMBRE 2025

## PROCES-VERBAL

L'an deux mille vingt-cinq, le trois novembre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de Brindas légalement convoqué, s'est assemblé dans la salle du conseil, sous la présidence de Madame Isabelle CHRIQUI DARFEUILLE, adjointe au maire de Brindas.

**Date de convocation :** 24 octobre 2025

**Date d'affichage :** 24 octobre 2025

**Nombre de conseillers en exercice :** 28

**Nombre de conseillers présents :** 17

**Absents non représentés :** 7

**Nombre de votants :** 21

Etaient présents :

Mme CHRIQUI-DARFEUILLE, M. VERICEL, Mme GEREZ, Mme CHANTRAINE, M. BAILLY, Mme PETER, M. BALESTIE, Mme DOMINIQUE, Mme DOMINIQUE, Mme ROSIN, Mme GAUDET dit TRAFIT, M. PÉCOU, M. MARTINEZ, M. BIANCHI, M. WEILL, M. BEARZATTO, M. GIRAUD.

Pouvoirs :

Frédéric JEAN pouvoir à Fabrice VERICEL

Martine LALAUZE pouvoir à Isabelle CHRIQUI-DARFEUILLE

Eric GESBERT pouvoir à Sébastien MARTINEZ

Laurent FERLET pouvoir à Patrick BIANCHI

Absents non représentés :

Bertrand DUPRÉ, Laetitia ROSA DA COSTA, Christine BAUDOIN, Carole CHAPON, Fabrice BLANCHARD, Nathalie POIGNET, Ludovic PICARD.

Secrétaire de séance : Danielle GEREZ

## APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 29 09 2025

M. Thierry BAILLY fait savoir à M. GIRAUD qu'il attend toujours l'envoi du mail du SCOL au sujet de leur demande de subvention.

M. Guillaume GIRAUD indique qu'il redemandera au président de l'association de lui ré envoyer ce mail. M. GIRAUD fait remarquer que lui aussi peut faire la liste de tout ce qui leur a demandé depuis le début du mandat. À titre d'exemple, il attend toujours les réponses au sujet du DOB de l'année dernière.

M. Thierry BAILLY lui fait simplement savoir qu'il lui a posé une question lors du précédent conseil et qu'il souhaitait y répondre aujourd'hui.

M. Guillaume GIRAUD en prend note et estime que c'est de bonne guerre.

M. Thierry BAILLY souhaitait simplement comprendre la raison pour laquelle il n'avait pas reçu ce mail.

M. Guillaume GIRAUD affirme qu'il faisait bien partie des destinataires. Il se charge de retrouver rapidement ce mail afin de pouvoir lui envoyer. De mémoire, il datait du 13/04/2025.



**Résultat du vote :** Le procès-verbal de la séance du 29 septembre 2025 est accepté à l'unanimité des présents.



### D.2025.59 : Présentation du rapport d'activités 2024 de la CCVL

**Rapporteur :** Daniel MALOSSE

M. Daniel MALOSSE présente aux membres du conseil Municipal les éléments du rapport d'activité de la Communauté de Communes des Vallons du Lyonnais établi pour l'année 2024.

\*\*\*\*\*

#### Slide « déchets »

Mme Anne CHANTRAINE avoue qu'elle renvoie vers la CCVL les administrés qui sont mécontents de la TEOM.

M. Daniel MALOSSE lui répond qu'elle a entièrement raison de le faire puisque c'est bien la CCVL qui en détient la compétence.

\*\*\*\*\*

#### Fin de la présentation du Power Point

M. Daniel MALOSSE demande s'il y a des questions.

M. Guillaume GIRAUD fait savoir que certains administrés sont à 330% d'augmentation entre la REOM et la TEOM. Il ne s'agit donc pas de doublement, comme le soulignait M. MALOSSE, mais de pire que ça. Il indique que les administrés ne comprennent pas cette augmentation car, selon eux, les ordures ménagères devraient être liées au nombre d'occupants du logement et non liées à la surface de leur terrain. Il ajoute que de nombreuses personnes vivent désormais seules ou se retrouvent juste en couple après le départ de leurs enfants et, après avoir déjà payé leur maison, ces dernières se retrouvent à devoir faire face à cette nouvelle augmentation alors que beaucoup d'entre eux ont des petites retraites. Certains payaient jusqu'à présent 120€ de REOM et ils se retrouvent aujourd'hui à plus de 400€ de TEOM, cela est énorme.

M. Daniel MALOSSE est sceptique sur le chiffre avancé de 400€ puisque le montant de la TEOM est plafonné à 351€.

M. Guillaume GIRAUD assure qu'il s'agit d'une TEOM à 433€, il a l'avis d'imposition sous les yeux.

M. Patrick BIANCHI est surpris également car l'augmentation a bien été plafonnée à 351€ maximum.

M. Guillaume GIRAUD constate donc qu'il existe bien un problème dans la méthode de calcul.

M. Daniel MALOSSE veut bien que M. GIRAUD transmette la copie de l'imposition de cette personne à la CCVL. M. MALOSSE avertit toutefois sur le fait que c'est 351€ maximum par ligne. Cela signifie que si un foyer a une piscine sur une ligne et un bâtiment secondaire sur une autre ligne, ce foyer pourra, peut-être, dépasser le plafond. Néanmoins, lorsque le foyer possède un hangar ou une piscine et qu'il bénéficie d'une valeur locative assez basse, cela l'étonne que son avis d'imposition dépasse les 400€.

M. MALOSSE indique qu'il y a peut-être une autre explication à cette augmentation et explique qu'il peut y avoir plusieurs logements sur un même terrain.

M. Guillaume GIRAUD indique que ça n'est pas le cas de cette personne, mais qu'elle possède, en effet, une dépendance ainsi qu'une piscine, d'où cette augmentation.

M. Daniel MALOSSE indique que ce passage de la REOM à la TEOM a permis aussi de déceler des problèmes d'informations concernant la taxe foncière des logements. Il explique que sur un bâtiment où se trouve plusieurs propriétaires, il y a eu la totalité de la surface du bâtiment qui a été prise en référence par les services fiscaux pour chaque occupant. Il y a eu aussi le cas où le nu-propriétaire et l'usufruitier recevaient chacun un avis de taxe foncière pour le même logement. M. MALOSSE invite les Brindasiens à regarder de près leurs avis d'imposition si quelque chose leur paraît anormal afin qu'ils puissent le signaler au plus tôt aux



services fiscaux de l'État.

**M. Guillaume GIRAUD** revient sur la délibération du 4/07/2025 qui évoque un taux d'imposition.

**M. Daniel MALOSSE** fait savoir qu'il s'agit du taux à 6,55%.

**M. Guillaume GIRAUD** comprend que, pour calculer la TEOM, on applique ce taux de 6,55% à la valeur locative des biens.

**M. Daniel MALOSSE** le confirme.

**M. Guillaume GIRAUD** demande si la collectivité peut jouer là-dessus puisqu'elle peut librement choisir son taux d'imposition.

**M. Daniel MALOSSE** le confirme.

**M. Guillaume GIRAUD** imagine que ce taux a été choisi en fonction des recettes et des dépenses pour équilibrer le budget. Il demande quelles sont les estimations concernant les recettes pour 2025.

**M. Daniel MALOSSE** fait savoir qu'il y aura 2,8 millions d'euros de recettes pour 2025 avec la TEOM.

**M. Guillaume GIRAUD** demande à combien s'élèvera la dépense pour 2025.

**M. Daniel MALOSSE** indique qu'il y aura 3,5 millions d'euros de dépenses pour 2025. Au-delà des 2,8 millions d'euros de TEOM, il y a 350 000 euros de redevances spéciales pour les gros producteurs de déchets au-delà de 700 kilos. Il y a aussi de la revente de matériaux, des aides diverses liées au tri, etc. Il existe d'autres recettes en-dehors de la TEOM.

**M. Guillaume GIRAUD** demande à combien évolue la redevance en termes de recettes.

**M. Daniel MALOSSE** indique qu'ils étaient à environ 2,7 millions d'euros l'an passé.

**M. Guillaume GIRAUD** constate alors que la CCVL n'a pas gagné davantage en passant de la REOM à la TEOM.

**M. Daniel MALOSSE** fait savoir que les services de la CCVL ont transmis le montant de la dépense annuelle aux services fiscaux de l'État qui, eux, l'ont converti en taux afin que les dépenses puissent être couvertes. M. MALOSSE ajoute que le budget des dernières années n'était pas forcément à l'équilibre. Les élus membres de la commission communautaire de l'environnement le savent : la CCVL aurait dû revenir quasiment à l'équilibre en 2024 mais, du fait du vieillissement de l'incinérateur de Gerland ayant causé une avarie, cela a contraint la CCVL pendant deux mois à enfouir les ordures ménagères plutôt que de les incinérer. Cela a engendré un coût supplémentaire et a participé à la dégradation du budget, même si la difficulté d'équilibre est présente depuis 3 à 4 ans. À partir du moment où la revente de matériaux a été compliquée et n'a pas généré autant de recettes qu'escompté, cela a nui à l'équilibre du budget à un moment donné. Il ne faut toutefois pas perdre de vue que la CCVL a été excédentaire pendant un temps et qu'elle a même baissé à trois reprises la REOM avant de la remonter avec l'évolution des coûts. M. MALOSSE ajoute que la recette liée aux ordures ménagères ne doit pas être supérieure à la dépense. Pour conclure, il fait savoir que la majorité des communes du département sont passées de la REOM à la TEOM pour une question d'équilibre, hormis la Communauté de communes des Monts du Lyonnais qui est un territoire rural avec, peut-être, plus de facilités à cerner leurs usagers. Hormis eux, la Métropole de Lyon et les communes membres du SITOM sont à la TEOM.

**Mme Anne CHANTRAIN** demande si les bailleurs sociaux sont assujettis à la TEOM.

**M. Daniel MALOSSE** le confirme et indique qu'ils paient bien une TEOM qui est ensuite répercutée sur les locataires.

**M. Patrick BIANCHI** remarque que ce qui est aussi déroutant pour les usagers c'est que l'on parle de Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères, alors que ce qui est imposé ne sert pas qu'à la collecte. À titre d'exemple, ceux qui ont été concernés par l'augmentation sont, bien souvent, des personnes ayant une maison





avec jardin et un espace vert à entretenir qui sera dépendant de la déchetterie intercommunale. M. BIANCHI estime qu'il serait judicieux de retravailler la communication à ce sujet.

M. Guillaume GIRAUD est d'accord avec M. BIANCHI. Cela prête à confusion de parler de Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères alors que cette TEOM englobe d'autres services.

M. Daniel MALOSSE est d'accord avec Messieurs BIANCHI et GIRAUD. Tout ce qui touche aux déchets : tri, collecte, déchetterie est compris dans le budget dédié à l'environnement. Il fait savoir que la REOM obligeait la CCVL à avoir un budget annexe pour encaisser le fruit de la redevance et les dépenses liées aux déchets. Même en passant à la TEOM, la CCVL conserve un budget indépendant qui permet de bien vérifier, chaque année, que le fruit de la TEOM ne finance pas d'autres dépenses de l'intercommunalité.

M. Patrick BIANCHI demande si, après cette grosse augmentation due au passage de la REOM à la TEOM, il pourrait être envisagé une sorte de tassement dans les prochaines années.

M. Daniel MALOSSE précise qu'il y a bien eu des augmentations pour certains usagers, mais la masse collectée n'a pas augmenté grandement.

M. Patrick BIANCHI dit se souvenir, pour avoir participé aux débats en conseil communautaire, que l'un des principaux arguments pour passer de la REOM à la TEOM était lié à une difficulté de collecte. Or, s'il y avait déjà une difficulté de collecte avec la REOM, cela signifiait qu'il n'y avait pas de rentrée d'argent qui correspondait au nombre d'usagers. Avec la TEOM, on devrait donc logiquement toucher l'intégralité des usagers et les recettes devraient ainsi augmenter.

M. Daniel MALOSSE est d'accord avec M. BIANCHI. Il fait savoir que ce que la CCVL demandait aux entreprises n'étaient pas toujours tout à fait lié au niveau du service qu'elles sollicitaient. C'est quelque chose que la CCVL s'est mise à corriger il y a quelques années avant de passer à la TEOM, surtout vis-à-vis des gros producteurs. Ces derniers paient aujourd'hui davantage qu'il y a 5 ou 10 ans.

M. Guillaume GIRAUD souhaite ajouter une chose par rapport à la méthode de calcul de la TEOM : si elle se base sur la valeur locative et que celle-ci augmente, cela va forcément augmenter le coût de la TEOM, sauf si on peut jouer sur le taux.

M. Daniel MALOSSE affirme que c'est bien ce qui sera prévu. Il faudra ajuster chaque année le taux de façon à ce que la TEOM soit équilibrée entre ses dépenses et ses recettes. Il est prévu que le taux varie indubitablement.

M. Michel WEILL demande si la CCVL peut, par curiosité, voir quel pourcentage de la population elle est parvenue à récupérer entre la REOM et la TEOM.

M. Daniel MALOSSE indique que cela n'est pas possible car avant c'était un foyer = une REOM, alors qu'aujourd'hui, c'est une propriété = une TEOM. Par ailleurs, il n'existe aucun moyen de voir qui paie plus et qui paie moins. Excepté le fait de réaliser un sondage, il n'est pas possible de retrouver cette information dans le traitement de masse de la TEOM. Pour revenir aux bailleurs, dans un collectif de 25 logements, il aurait dû y avoir 25 REOM et cela n'était malheureusement pas toujours le cas. Avec la TEOM, la copropriété ou le propriétaire la répartit en fonction de ses locataires.

M. Guillaume GIRAUD s'étonne sur le fait qu'il n'est pas possible de croiser les fichiers car, lors de la commission de contrôle des listes électorales, il avait été dit que l'on pouvait s'aider du fichier des impôts pour radier les personnes qui n'habitent plus sur la commune.

Mme Marie-Catherine MAVOUNGOU, directrice générale des services, indique que cela n'est pas possible car ce sont des fichiers compliqués à lire.

M. Guillaume GIRAUD l'entend et trouvait ainsi dommage que l'on pouvait faire ce type de croisement de fichiers d'un côté et pas de l'autre.

M. Daniel MALOSSE indique que cela ne peut se faire nulle part.





**M. Guillaume GIRAUD** entend que cela ne puisse pas se faire officiellement, mais il avait bien compris, lors de la commission de contrôle des listes électorales, que l'on avait radié une personne car on savait qu'elle ne payait plus d'impôts à Brindas.

**Mme Marie-Catherine MAVOUNGOU** dit que cela n'est pas possible et que personne n'a dit cela lors de la commission de contrôle. Il doit sûrement s'agir d'une mauvaise compréhension car, quoiqu'on ait pu dire, il n'est pas possible de savoir si une personne paie des impôts fonciers ailleurs qu'à Brindas.

**M. Guillaume GIRAUD** était bien étonné de cette possibilité lors de la commission de contrôle et il lui avait bien été dit que c'était possible d'où le fait que cette personne avait été radiée.

**Mme Sylvie GAUDET DIT TRAFIT** a une question concernant les entreprises. Si une entreprise a indiqué le siège social au domicile de l'exploitant, mais qu'il détient un local professionnel loué à un autre endroit, ce dirigeant d'entreprise sera donc imposé à plusieurs endroits pour la même entreprise ?

**M. Daniel MALOSSE** indique qu'il ne sera pas imposé deux fois. Le local sera assujetti à la TEOM. S'il a le siège social à son domicile personnel, ce dirigeant ne paiera pas d'impôt foncier professionnel sur sa maison. Il aura bien sa TEOM privée sur sa maison ainsi que sur son local professionnel. M. MALOSSE ajoute qu'il y a des gagnants et des perdants vis-à-vis de cette TEOM et fait savoir qu'il a reçu cette semaine un usager qui a reçu une augmentation importante de ses impôts en raison du passage à la TEOM. Ce dernier en a profité pour raconter que sa fille hébergeait à son domicile sa propre entreprise et l'entreprise de son mari, ce qui fait qu'elle payait avant 3 REOM et, qu'aujourd'hui, elle ne paye plus qu'une seule TEOM.

**M. Daniel MALOSSE** demande s'il y a d'autres questions.

**Compte tenu de ces éléments, il est proposé aux membres du Conseil Municipal, après en avoir délibéré :**

- **ARTICLE UNIQUE : DE PRENDRE ACTE** de la communication du rapport d'activités 2024 de la Communauté de Communes des Vallons du Lyonnais.

**Résultat de votes : Unanimité**

**M. MALOSSE** invite les élus à diriger les usagers vers la CCVL s'ils souhaitent des explications.

#### **D.2025.60 : Présentation du rapport d'activités 2024 du SIAHVVY**

**Rapporteur : Safi BOUKACEM**

M. Safi BOUKACEM, président du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Haute Vallée de l'Yzeron (SIAHVVY), présente le rapport d'activités 2024 sur le prix et la qualité du service public de l'assainissement collectif et non collectif.

**Mme Anne CHANTRAIN** souligne l'intérêt de permettre aux agriculteurs d'utiliser l'eau après traitement, comme le fait le SIAHVVY. Elle précise que peu de collectivités le font à ce jour en France.

**Compte tenu de ces éléments, il est proposé aux membres du Conseil Municipal, après en avoir délibéré :**

- **ARTICLE UNIQUE : PREND ACTE** des éléments d'information figurant dans le rapport d'activités 2024 du SIAHVVY.

**Résultat de votes : Unanimité**



## D.2025.61 : Présentation du rapport d'activités 2024 du SIDESOL

**Rapporteur : Sylvie PETER**

Mme Sylvie PETER, déléguée suppléante de la Commune au sein du Syndicat Intercommunal de Distribution d'Eau du Sud-Ouest Lyonnais (SIDESOL), présente le rapport d'activités 2024 du SIDESOL, service public gérant l'alimentation collective en eau potable des communes de Brignais, Brindas, Chaponost, Chevinay, Courzieu, Grézieu-la-Varenne, Messimy, Pollionnay, Soucieu-en-Jarrest, Sainte-Consorce, Thurins, Vaugneray et Yzeron.

Compte tenu de ces éléments, il est proposé aux membres du Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **ARTICLE UNIQUE : DE PRENDRE ACTE** des éléments d'informations figurant dans le rapport d'activités 2024 du SIDESOL

**Résultat de votes : Unanimité**

## D.2025.62 : Décision modificative n°2

**Rapporteur : Isabelle CHRIQUI DARFEUILLE**

Afin de pouvoir intégrer des écritures d'ordre budgétaire relatives aux dotations aux amortissements et une dotation de dépréciation de l'actif circulant, il convient de procéder à une décision modificative, incluant plusieurs ajustements dans les sections de fonctionnement et d'investissement.

- **En section de fonctionnement :**

Chaque année le Service de Gestion Comptable (SGC) de Givors transmet à la Commune le montant des créances de + de 2 ans pour lequel il est prévu de passer une provision pour risque correspondant à 15% du montant non recouvré.

Le montant des créances de + de 2 ans (antérieur au 30/06/2023) non recouvrées au 30/06/2025 est de 2 072,83 €.

Le montant de la provision à passer au compte 6817 dotation aux dépréciations de l'actif circulant est de 310,92 €.

Le chapitre 68 « dotations aux provisions semi-budgétaire » n'étant pas inscrit au budget primitif, il convient de procéder à une régularisation comptable par décision modificative par virement de crédit du chapitre 66 « charges financières » compte 6615 « intérêts des comptes courants » pour ce montant.

Depuis le passage à la nomenclature M57, les investissements réalisés (acquisitions, travaux ...) sur l'année en cours ont un début d'amortissement qui se déclenche à la date de facturation et au prorata temporis sur l'année.

De fait, les amortissements générés par ces nouveaux investissements sont difficilement quantifiables avec précisions lors de la construction du budget, notamment concernant les dates de mise en service.

Au BP 2025, il était prévu un montant global de dotation aux amortissements de 700 000 € chapitre 042 « opérations d'ordre de transfert entre section », compte 6811 « dotation aux amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles ».

Concernant les opérations d'ordre budgétaires entre section, celles-ci doivent s'équilibrer en dépenses et en recettes.

Les dotations aux amortissements restant à passer d'ici la fin d'année, nécessitent d'augmenter les crédits budgétaires de 20 000 € en dépenses de fonctionnement, au chapitre 042 « opérations d'ordre de transfert entre section », compte 6811 « dotation aux amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles ».

Les chapitres 042 en dépenses de fonctionnement et 040 en recette d'investissements devant être équilibrés, une écriture d'ordre du même montant sera passée en recettes d'investissement sur le chapitre 040



« différences sur réalisation d'immobilisation », compte 28188 autres immobilisations corporelles.

Pour garder l'équilibre au sein de la section de fonctionnement, une écriture d'ordre de -20 000€ sera passée sur le chapitre d'ordre 023 « virement à la section d'investissement ». Les chapitres d'ordre 023 en dépenses de fonctionnement et 021 en recettes d'investissements devant être équilibrés, une écriture d'ordre de -20 000€ sera passée en recettes d'investissement au chapitre 021 « virement de la section de fonctionnement ».

- **En section d'investissement :**

Chaque année, la collectivité doit se poser la question concernant le statut des études et prestations intellectuelles engagées avant et pendant un projet d'investissement. En effet, suivant si celles-ci ont été suivies de travaux ou non, il convient de passer des écritures d'ordre budgétaire.

1/ Si l'étude n'a pas été suivie de travaux, l'amortissement de celle-ci doit avoir lieu en passant une écriture d'ordre

2 / Si l'étude préalable et/ou la prestation intellectuelle sont suivies de travaux, celles-ci devront être rattacher à l'immobilisation concernée.

Dans le cadre des travaux initiés avec le SGC de Givors, sur la qualité comptable, il a été noté que cela n'avait pas été fait depuis 2022.

La collectivité, suivant les recommandations du SGC, a donc décidé de traiter ce point cette année.

Les prestations intellectuelles et les études (compte 2031) qui ont donné lieu à la réalisation de travaux sont donc à transférer en immobilisation définitive par une écriture d'ordre.

Il s'agit des études et prestation intellectuelles d'ingénierie correspondant aux réalisations suivantes :

- Clocher de l'église
- Enfouissement réseau Orange
- Salle Henri Tachez
- Isolation Mairie
- Groupe scolaire

Le montant total de ces études est de 668 792,02 €

Les crédits budgétaires disponibles au chapitre 041 « opération patrimoniale » sont de 40 000 € en dépenses d'investissement. Il convient donc par décision modificative d'augmenter de 628 792,02 € les crédits du chapitre 041.

S'agissant d'écritures d'ordre, celles-ci n'ont pas d'impact financier sur les comptes de la commune.

Les écritures constituant la décision modificative seront selon le tableau présenté ci-dessous.

La décision modificative sera équilibrée en dépenses et en recettes pour un montant de 648 792,02 €

### Section de fonctionnement

| Dépenses |        |          |              | Recettes |        |          |         |
|----------|--------|----------|--------------|----------|--------|----------|---------|
| Chapitre | Nature | Fonction | Montant      | Chapitre | Nature | Fonction | Montant |
| 042      | 6811   | 01       | 20 000,00 €  |          |        |          |         |
| 023      | 023    | 01       | -20 000,00 € |          |        |          |         |
| 68       | 6817   | 01       | 310,92 €     |          |        |          |         |
| 66       | 6615   | 01       | -310,92 €    |          |        |          |         |
| Total    |        |          | 0,00 €       | Total    |        |          | 0,00 €  |

### Section d'investissement

| Dépenses                |        |          |                     | Recettes |        |          |                     |
|-------------------------|--------|----------|---------------------|----------|--------|----------|---------------------|
| Chapitre                | Nature | Fonction | Montant             | Chapitre | Nature | Fonction | Montant             |
| 041                     | 21351  | 02       | 14 137,00 €         | 041      | 2031   | 02       | 14 137,00 €         |
| 041                     | 21351  | 311      | 55 817,17 €         | 041      | 2031   | 311      | 55 817,17 €         |
| 041                     | 21612  | 312      | 9 788,80 €          | 041      | 2031   | 312      | 9 788,80 €          |
| 041                     | 21533  | 510      | 12 230,37 €         | 041      | 2031   | 510      | 12 230,37 €         |
| 041                     | 2313   | 212      | 536 818,68 €        | 041      | 2031   | 212      | 536 818,68 €        |
| Total                   |        |          | 628 792,02 €        | Total    |        |          | 628 792,02 €        |
| total DM section F et I |        |          | <b>628 792,02 €</b> |          |        |          | <b>628 792,02 €</b> |

Le BP 2025 sera équilibré en dépenses et en recettes pour chaque section ;

|                                | Dépenses      | Recettes      |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Section de fonctionnement      | 5 633 779,00  | 5 633 779,00  |
| Section d'investissement       | 5 050 931,82  | 5 050 931,82  |
| Total BP 2025 (BP + DM1 + DM2) | 10 684 710,82 | 10 684 710,82 |

Compte tenu de ces éléments, il est proposé aux membres du Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **ARTICLE UNIQUE : D'APPROUVER** la décision modificative n°2 comme décrite ci-dessus.



Résultat de votes : Unanimité



## Compte-rendu des décisions prises par le Maire dans le cadre de l'article L.2122-22 du CGCT

**Décision n°2025-17 :** signature de la convention d'occupation partagée des locaux pour l'accueil de loisirs à Brindas avec la CCVL à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2025 pour une durée d'un an. Elle sera renouvelée par tacite reconduction par période d'un an.

**Décision n°2025-18 :** attribution du marché à procédure adaptée à la société PERRET situé 224 route de la Giraudière à BESSENAY pour un montant de 32 467,50€ HT, pour la création d'un réseau d'eaux pluviales sur le tronçon du chemin de la Grande Pierre et de la rue de l'Ancienne gare (RD50) à Brindas à l'occasion de la création d'une voie verte entre Brindas et Messimy.



## Questions diverses

Mme Isabelle CHRIQUI DARFEUILLE rappelle les dates suivantes :

- 15/12/2025 conseil municipal
- 19/12/2025 : Arbre de Noël du personnel communal
- 17/11/2025 : commission générale ZAC des Verchères
- 9/01/2026 : vœux du maire à la population

Mme CHRIQUI DARFEUILLE demande s'il y a des questions.

M. Michel WEILL fait savoir que le chantier du lotissement du Morillon a récemment débuté et cela lui a fait penser à une question qui est restée inabordée depuis très longtemps, à savoir, le devenir de la maison médicale qui doit normalement voir le jour au sein de ce lotissement.

M. Fabrice VERICEL indique qu'ils ont avancé sur ce sujet mais moins vite que ce qu'ils espéraient, car ils ont constaté que les professionnels de santé de la commune sont aujourd'hui moins enclins à venir qu'au tout début du projet. M. VERICEL pensait qu'il y aurait davantage d'engouement à ce niveau mais, pour des raisons qui leur appartiennent, certains professionnels sont aujourd'hui quinquagénaires et n'ont pas envie de réinvestir dans un nouveau cabinet. D'autres estiment qu'ils sont bien installés là où ils sont et qu'ils n'auraient pas de gains à se regrouper. D'autres encore jugent que là où ils sont installés, ils sont suffisamment regroupés. Pour toutes ces raisons, le maire et lui-même se sont donc tournés vers l'extérieur de la commune pour trouver d'autres professionnels de santé avec de nouvelles compétences que celles existantes sur Brindas, mais, malgré tout, cela a pris plus de temps que prévu. Le maire et lui-même travaillent toujours sur ce dossier. Ils communiqueront sur l'avancée du projet petit à petit. Pour revenir aux crèches évoquées par M. MALOSSE dans son rapport d'activités et qui est également envisagée dans le bâtiment de la maison médicale, M. VERICEL prend acte aussi du fait qu'il y a moins de naissances enregistrées ces dernières années. Cela a été néanmoins évoqué avec la CCVL.

Mme Anne CHANTRAINÉ revient sur le chiffre de 406 assistantes maternelles agréées sur le territoire de la CCVL. Selon elle, cela n'est donc pas étonnant que les crèches se remplissent moins qu'avant.

M. Fabrice VERICEL se fie aux chiffres annoncés par la CCVL et entend aussi que les assistantes maternelles ont du mal à trouver des enfants à garder.

Mme Anne CHANTRAINÉ dit qu'il faut se renseigner si les crèches sont ouvertes toute la journée ou à mi-temps. Mme CHANTRAINÉ est étonnée par le fait que les parents préfèrent mettre leurs enfants chez une nounou plutôt qu'en crèche.

Mme Claudine ROSIN souligne qu'il y a plus de souplesse dans les horaires ou lors de maladie avec une





assistante maternelle qu'avec une crèche, d'où ce choix des parents.

**M. Fabrice VERICEL** revient au chantier du Morillon. Cela peut engendrer des nuisances pour les riverains d'où la volonté qui a été faite de créer une adresse mail dédiée. Certaines personnes ont déjà fait remonter des problèmes de déchets, de circulation et de dégradations également. Le chantier du chemin de la Gonarde a débuté également et a lieu en même temps que le Morillon. Cela crée donc deux nuisances au même moment.

**M. Patrick BIANCHI** revient sur le projet de la maison médicale car il ne comprend pas bien où cela en est. A-t-on réussi à avoir l'ensemble des professionnels de santé pour ce projet ?

**M. Fabrice VERICEL** indique qu'il n'y a malheureusement pas l'ensemble des professionnels de santé.

**M. Patrick BIANCHI** demande si des propriétaires se sont tout de même manifestés pour acheter.

**M. Fabrice VERICEL** le confirme et précise qu'il détient une liste qu'il doit à présent parvenir à compléter. Idéalement, il faudrait amener de nouvelles compétences sur la commune. A ce jour, il y a de nombreux kinés qui se sont manifestés mais il en existe déjà sur la commune. M. VERICEL indique qu'il a échangé avec des personnes qui exercent plutôt du côté des hôpitaux afin de pouvoir ramener de nouvelles compétences. A ce jour, la maison médicale n'est pas complète à 100% et il se pose aussi la question de la crèche.

**M. Patrick BIANCHI** souhaite savoir comment cela se passera par la suite si le projet de crèche ne se fait pas et si le nombre de professionnels de santé n'est pas atteint pour ouvrir la maison médicale. Qui achètera ?

**M. Fabrice VERICEL** indique que, pour le moment, il continue à espérer que ce projet de maison médicale puisse se faire.

**M. Patrick BIANCHI** lui fait remarquer qu'il ne répond pas à sa question.

**M. Fabrice VERICEL** fait savoir que, si le projet de maison médicale n'aboutit pas, il sera très probablement transformé en logements. Il réitère néanmoins son souhait d'arriver à faire sortir ce projet de maison médicale car il y a tout de même 800 mètres carrés de surface. Les besoins ne sont pas les mêmes selon les praticiens, certains prendront des unités plus ou moins importantes.

**Mme Sylvie GAUDET DIT TRAFIT** demande combien de praticiens sont prêts à s'installer au sein de la maison médicale.

**M. Fabrice VERICEL** ne souhaite pas parler de chiffre à ce sujet car il y a plusieurs personnes, mais certaines ont les mêmes compétences et il pense qu'il serait intéressant de diversifier. Cela serait donc dommage de parler uniquement de chiffres.

**Mme Anne CHANTRAIN** estime qu'il serait bien d'avoir un ophtalmologue, un dermatologue, etc.

**M. Fabrice VERICEL** cite la commune de Messimy qui avait le même projet de maison médicale et il s'avère qu'une grande partie des praticiens de Messimy ont souhaité se regrouper dans cette maison médicale.

**M. Michel WEILL** constate alors qu'il n'y a aucune valeur ajoutée pour la commune si les professionnels de santé qui s'installent dans une maison médicale sont ceux déjà existants sur le territoire. Il s'agit d'une opération qui n'a aucun intérêt. M. WEILL demande si M. VERICEL et le maire ont exploré la piste des mutuelles de santé.

**M. Fabrice VERICEL** dit ne pas comprendre la raison pour laquelle M. WEILL estime que cela n'a aucune valeur ajoutée car, justement, Brindas souhaite se doter de nouvelles compétences venues de l'extérieur du territoire.

**M. Michel WEILL** lui rappelle simplement que cela était la première piste du maire et de M. VERICEL de regrouper les professionnels de santé de la commune au même endroit. M. WEILL estime que cela n'apporte aucun intérêt aux habitants.

**M. Fabrice VERICEL** fait savoir que cela permettait d'offrir un confort de travail à ces praticiens.



**M. Michel WEILL** est d'accord pour ce qui concerne les professionnels de santé, mais pour les Brindasiens, cela ne servait à rien.

**M. Fabrice VERICEL** n'est pas d'accord et indique que cela permettait aux Brindasiens de trouver toutes les compétences en un seul et même endroit. M. VERICEL estime que ça n'est pas évident de consulter les praticiens installés au centre-bourg et qu'il est plus pratique de se rendre à un endroit avec un parking dédié. Aujourd'hui, les praticiens sont disséminés un peu partout sur la commune.

**M. Guillaume GIRAUD** demande comment le maire et M. VERICEL arrivent à définir ce qu'il faut exactement comme praticiens sur la commune. Sont-ils aidés par un spécialiste du sujet ou bien est-ce eux qui décident qu'il faudrait un ophtalmo, un dermatolog, etc. ?

**M. Fabrice VERICEL** fait savoir qu'ils sont partis, au départ, sur leur volonté d'attirer tel ou tel praticien sur la commune. Par la suite, ils ont ensuite échangé avec des personnes qui sont un peu plus concernées par la question.

**M. Guillaume GIRAUD** demande s'il est possible de savoir qui sont ces personnes.

**M. Fabrice VERICEL** indique que le promoteur a fait appel à des personnes qui détenaient une structure avec qui ils ont l'habitude de travailler et, de son côté avec le maire, ils sont accompagnés par un Brindasien qui est professeur et qui les aide dans cette tâche.

**Mme Sylvie GAUDET DIT TRAFIT** demande si cette personne est professeur de médecine.

**M. Fabrice VERICEL** ne tient pas à répondre. Cela n'est pas un secret mais ça n'apporte aucun intérêt au débat.

**M. Guillaume GIRAUD** estime, au contraire, qu'il est intéressant de savoir par qui le maire et M. VERICEL sont accompagnés sur ce sujet.

**Mme Sylvie GAUDET DIT TRAFIT** demande si la médecine fait au moins partie de son domaine de compétence.

**M. Fabrice VERICEL** le confirme puisqu'il s'agit d'un professeur.

**M. Michel WEILL** estime qu'ils sont certainement au courant qu'il existe un groupement professionnel au niveau de la CCVL - qui dépasse largement ses frontières puisque Craponne en fait partie - et qui travaille sur cette question. M. WEILL demande si le maire et M. VERICEL ont évoqué ce projet avec eux.

**M. Fabrice VERICEL** indique qu'ils en ont parlé avec la CCVL.

**M. Michel WEILL** demande si la CCVL a donc donné des pistes ou des idées à ce sujet.

**M. Fabrice VERICEL** confirme qu'il y a bien eu des pistes de données. Il ajoute qu'ils sont aussi mis en relation avec la Commune de Vaugneray qui a également fait construire sa maison médicale.

**Mme Anne CHANTRAIN** trouve que cela est dommage de traverser tout Lyon pour avoir un spécialiste.

**M. Fabrice VERICEL** l'entend mais indique que les temps ont changé aussi. Aujourd'hui, les jeunes praticiens ne se voient pas investir dès le départ dans un local pour s'assurer d'avoir un complément de retraite une fois leurs activités terminées et leur cabinet revendu. De nos jours, les jeunes praticiens sont très volatiles. Aujourd'hui, ils peuvent être installés à Brindas et demain à Bordeaux.

**M. Guillaume GIRAUD** demande si le maire et M. VERICEL ont sollicité les professionnels de santé dès le départ pour savoir s'ils seraient intéressés par ce projet de maison médicale.

**M. Fabrice VERICEL** indique que c'est ce qu'ils ont fait.

**M. Guillaume GIRAUD** comprend donc que les praticiens ont donc tous dit « oui » puis se sont rétractés.



M. Fabrice VERICEL lui fait remarquer que c'est ce qu'il a expliqué tout à l'heure.

M. Guillaume GIRAUD l'entend mais, bien avant la pose de la première pierre ou du dépôt de permis, le maire et M. VERICEL ont-ils réalisé un sondage auprès des praticiens de la commune pour savoir si cela valait le coup de faire une maison médicale ?

M. Fabrice VERICEL fait savoir que tous les praticiens n'étaient pas intéressés.

M. Guillaume GIRAUD comprend donc que, dès le départ, le maire et M. VERICEL savaient que certains praticiens ne viendraient pas et cela n'est donc pas une nouvelle si, aujourd'hui, cela ne se remplit pas. C'est peut-être que le projet n'est pas suffisamment attractif. M. GIRAUD fait remarquer qu'il faut avoir les moyens pour acheter un local.

M. Fabrice VERICEL indique qu'il s'agit pourtant d'un investissement. Aujourd'hui, les praticiens de Brindas sont quasiment tous propriétaires de leur local.

M. Patrick BIANCHI constate simplement que l'enquête n'a pas été faite avant le lancement du projet et c'est une fois le permis déposé que le maire et M. VERICEL ont réalisé l'enquête.

M. Guillaume GIRAUD est d'accord avec M. BIANCHI.

M. Fabrice VERICEL indique qu'il y avait bien un souhait politique de faire une maison médicale.

M. Guillaume GIRAUD lui fait remarquer qu'il répond à côté une nouvelle fois.

M. Patrick BIANCHI fait savoir que soit le maire et M. VERICEL font une étude au préalable et comprennent pourquoi ils la font, soit ils ne la font pas et, dans ce cas, ils ne doivent pas s'étonner que le projet ne fonctionne pas.

M. Fabrice VERICEL indique qu'il s'agit de son point de vue.

M. Patrick BIANCHI constate que le maire et M. VERICEL ont une méthodologie un peu particulière.

M. Fabrice VERICEL souligne qu'ils prennent une décision et font un choix...

M. Patrick BIANCHI le coupe et lui fait remarquer qu'il vaut mieux faire une étude au préalable avant de prendre une décision.

M. Fabrice VERICEL estime que M. BIANCHI a le droit de ne pas être d'accord avec eux.

M. Patrick BIANCHI indique qu'il s'agit d'un problème de méthode encore une fois et qu'il n'est pas étonné car : « on ne change pas une équipe qui gagne ! ».

M. Guillaume GIRAUD souhaite revenir sur la question de la subvention du sport adapté et demande à M. BAILLY de vérifier ses mails à la date du 11 avril 2025 car tous les maires et adjoints au maire délégués aux Sports ont reçu le mail de demande de subvention pour la compétition du SCOL. Par ailleurs, M. GIRAUD demande où ils en sont sur les travaux du parc des sports : procédure, appels d'offre, date de début de travaux, de fin de travaux, de pose de première pierre, etc.

M. Thierry BAILLY indique que ce sujet a déjà été abordé la fois précédente. Le sujet avance et l'appel d'offres est en cours. Il y aura prochainement une commission Achat à ce sujet. A partir de cette commission, la commune pourra se projeter un peu mieux dans les travaux. C'est tout ce qu'il peut dire aujourd'hui.

M. Guillaume GIRAUD revient sur une date évoquée de début de travaux pour janvier 2026.

M. Thierry BAILLY indique que ça n'a pas changé depuis la dernière fois. C'est toujours un démarrage de travaux prévu pour janvier 2026. Il sera en mesure d'en dire davantage au prochain conseil municipal.

M. Guillaume GIRAUD demande ce que veut dire M. BAILLY lorsqu'il dit : « la fois précédente ».

M. Thierry BAILLY parle du dernier conseil municipal.

M. Guillaume GIRAUD lui fait remarquer qu'il n'était exceptionnellement pas là et c'est pour cette raison qu'il se permet de poser des questions ce soir.

Mme Isabelle CHRIQUI DARFEUILLE fait savoir que la prochaine commission Achat en lien avec le pôle sportif aura lieu le mardi 2 décembre.

Mme Marie-Catherine MAVOUNGOU ajoute que la convocation de la commission Achat a été envoyée via Cabinet numérique.

M. Guillaume GIRAUD suppose que cette commission Achat sera en lien avec le conseil municipal de décembre.

Mme Marie-Catherine MAVOUNGOU le confirme.

M. Thierry BAILLY le confirme également et revient sur le mail qu'il aurait dû recevoir le 11 avril dernier de la part du SCOL. Il fait savoir qu'il n'a reçu aucun mail ce jour-là.

M. Guillaume GIRAUD indique que cela n'est pas très grave car il possède la capture d'écran du mail envoyé avec la date. M. GIRAUD revient sur le projet du parc des sports et demande si le projet des paddles est toujours d'actualité.

M. Thierry BAILLY le confirme.

M. Guillaume GIRAUD demande s'il n'y a pas une histoire de travaux du dojo et, dans un second temps, des travaux du paddle.

M. Thierry BAILLY fait savoir que le dojo sera refait en premier, puis les travaux porteront sur le haut du parc des sports et, à la fin, seront créés les paddles. Cela fait partie du projet global.

M. Guillaume GIRAUD demande si ce que les élus voteront lors du conseil municipal de décembre sera bien l'ensemble du projet.

M. Thierry BAILLY le confirme.

Mme Isabelle CHRIQUI DARFEUILLE demande s'il y a d'autres questions avant de conclure ce conseil municipal.

La séance est levée à 21h50. La parole est ensuite donnée au public.

Secrétaire de séance,

Danielle GEREZ

Le Maire,

Frédéric JEAN







## **Objet : Présentation du rapport d'activités 2024 du SAGYRC**

**Rapporteurs: Anne CHANTRAINET et Danielle GEREZ**

Mmes A. CHANTRAINET et D. GEREZ, représentantes de la Commune et de la Communauté de Communes des Vallons du Lyonnais au sein du SAGYRC, présentent aux membres du Conseil Municipal les éléments du rapport d'activité du SAGYRC établi pour l'année 2024.

**Compte tenu de ce qui précède, il est proposé aux membres du Conseil Municipal :**

- **ARTICLE UNIQUE : DE PRENDRE ACTE** de la communication du rapport d'activités 2024 du SAGYRC.



## **Objet : Autorisation d'engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement avant le vote du budget 2026**

**Rapporteur: Frédéric JEAN**

En application de l'article L 1612.1 du Code Général des Collectivités Territoriales, le maire peut, avant le vote du budget primitif 2026, engager, liquider et mandater des dépenses d'investissement dans la limite du quart des crédits inscrits à la section d'investissement du budget 2025, sous réserve d'y avoir été préalablement autorisé par le Conseil municipal qui devra préciser le montant et l'affectation des crédits.

Le budget primitif 2026 étant débattu dans le courant du premier trimestre 2026, l'application de cette disposition concerne les dépenses relatives aux immobilisations incorporelles et corporelles ainsi qu'aux immobilisations en cours des chapitres 20, 21 et 23 du budget de l'exercice 2025.

| Chapitre<br>(Code)                                       | Nature (Code et Libellé)                                   | BP 2025               | 25% des crédits<br>inscrits ouverts<br>au BP 2026 |
|--|--|-----------------------|---|
| 20   | 202 - FRAIS D'ETUDES,D'ELABORATION, DE MODIFICATIONS       | 14 500,00 €           | 3 625,00 €  |
|  | 2031 - FRAIS D'ETUDES                                      | 407 821,45 €          | 101 955,36 €                                      |
|  | 2051 - CONCESSIONS ET DROITS SIMILAIRES                    | 400,00 €              | 100,00 €  |
|  | 2088 - AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES                | 151 300,00 €          | 37 825,00 €                                       |
| <b>Total chapitre 20 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b> |  | <b>574 021,45 €</b>   | <b>143 505,36 €</b>                               |
| 21   | 2111 - TERRAINS NUS  | 42 374,00 €           | 10 593,50 €                                       |
|  | 2121 - PLANTATIONS D'ARBRES ET D'ARBUSTES                  | 5 600,00 €            | 1 400,00 €  |
|  | 21316 - EQUIPEMENTS DU CIMETIERE                           | 13 349,02 €           | 3 337,26 €  |
|  | 21351 - BATIMENTS PUBLICS                                  | 224 261,12 €          | 56 065,28 €                                       |
|  | 2152 - INSTALLATIONS DE VOIRIE                             | 1 600,00 €            | 400,00 €  |
|  | 21533 - RESEAUX CABLES                                     | 5 000,00 €            | 1 250,00 €  |
|  | 2158 - AUTRES INSTALLATIONS, MATERIEL ET OUTILLAGE TECH.   | 171 754,00 €          | 42 938,50 €                                       |
|  | 21758 - AUTRES INSTALLATIONS, MATERIEL ET OUTILLAGE TECH.  | 6 000,00 €            | 1 500,00 €  |
|  | 2181 - INSTALL. GENERALES, AGENCEMENTS ET AMENAG. DIVERS   | 121 646,28 €          | 30 411,57 €                                       |
|  | 21828 - AUTRES MATERIELS DE TRANSPORT                      | 52 000,00 €           | 13 000,00 €                                       |
|  | 21831 - MATERIEL INFORMATIQUE SCOLAIRE                     | 1 500,00 €            | 375,00 €  |
|  | 21838 - AUTRE MATERIEL INFORMATIQUE                        | 5 590,00 €            | 1 397,50 €  |
|  | 21841 - MATERIEL DE BUREAU ET MOBILIERS SCOLAIRES          | 91 012,00 €           | 22 753,00 €                                       |
|  | 21848 - AUTRES MATERIELS DE BUREAU ET MOBILIERS            | 57 638,28 €           | 14 409,57 €                                       |
|  | 2188 - AUTRES  | 49 573,30 €           | 12 393,33 €                                       |
|  | 215741 - Installations, matériel et outillage des cantines | 23 352,00 €           | 5 838,00 €  |
| <b>Total 21 : IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>            |  | <b>872 250,00 €</b>   | <b>218 062,50 €</b>                               |
| 23   | 2312 - AGENCEMENTS ET AMENAGEMENTS DE TERRAINS             | 118 147,00 €          | 29 536,75 €                                       |
|  | 2313 - CONSTRUCTIONS                                       | 1 281 822,46 €        | 320 455,62 €                                      |
|  | 2315 - INSTALLATIONS, MATERIEL ET OUTILLAGE TECHNIQUES     | 138 043,78 €          | 34 510,95 €                                       |
|  | 2318 - AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES                  | 154 770,11 €          | 38 692,53 €                                       |
| <b>Total 23 : IMMOBILISATIONS EN COURS</b>               |  | <b>1 692 783,35 €</b> | <b>423 195,84 €</b>                               |
| <b>TOTAL DEPENSES D'INVESTISSEMENT</b>                   |  | <b>3 139 054,80 €</b> | <b>784 763,70 €</b>                               |

**Compte tenu de ce qui précède, il est proposé aux membres du Conseil Municipal :**

- **ARTICLE UNIQUE : D'AUTORISER** le maire à engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement dans l'attente du vote du budget 2026, dans la limite des crédits inscrits dans le tableau ci-dessus.





## Objet : Provisions pour créances douteuses

### Rapporteur: Frédéric JEAN

Dans un souci de sincérité budgétaire, de transparence des comptes et de fiabilité des résultats de fonctionnement des collectivités, le code général des collectivités locales a désigné les dotations aux provisions pour créances douteuses comme une dépense obligatoire.

Dès lors qu'il existe des indices de difficulté de recouvrement, la créance doit être considérée comme douteuse. Il est alors nécessaire de constater une provision car la valeur des titres pris en charge dans la comptabilité de la collectivité est supérieure à celle attendue. Il existe donc potentiellement une charge latente si le risque se révèle.

Selon le principe de prudence, ce risque doit être traité par le mécanisme comptable de la provision, en tout ou partie, en fonction de la nature et de l'intensité du risque.

Le montant de la provision est évalué, au minimum à 15% du montant des créances de plus de 2 ans non recouvrées, mais peut s'élever à 100% de ces créances.

La Trésorerie a fait savoir à la Commune que le total des créances de plus de deux ans, non recouvrées à ce jour, correspond à un montant de 2 072,83 € et, qu'en conséquence, il convient de provisionner 15% de ce montant comme indiqué ci-dessous :

| Somme de SOLDE DU Étiquettes |  | 2017            | 2018            | 2022              | 2023            | Total général     |
|------------------------------|--|-----------------|-----------------|-------------------|-----------------|-------------------|
| Étiquettes de lignes         |  |                 |                 |                   |                 |                   |
| entreprise                   |  |                 | 196,80 €        | 824,60 €          | 430,78 €        | 1 452,18 €        |
| particulier                  |  | 187,80 €        |                 | 213,65 €          | 219,20 €        | 620,65 €          |
| <b>Total général</b>         |  | <b>187,80 €</b> | <b>196,80 €</b> | <b>1 038,25 €</b> | <b>649,98 €</b> | <b>2 072,83 €</b> |
| <b>Taux de provision 15%</b> |  |                 |                 |                   |                 | <b>310,92 €</b>   |

**Compte tenu de ce qui précède, il est proposé aux membres du Conseil Municipal :**

- **ARTICLE UNIQUE : D'INSCRIRE** une provision pour dépréciation au compte 6817« Dotations pour dépréciations des actifs circulants » pour un montant de 310,92 €.



## **Objet : Attribution des marchés publics de travaux relatifs à la rénovation et l'extension du Parc des Sports de Brindas**

### **Rapporteur: Thierry BAILLY**

Par délibérations D2025-18 et D2025-19 du 17 mars 2025, le conseil municipal a approuvé le projet de rénovation et restructuration du pôle sportif et a autorisé le Maire à en déposer le permis de construire.

En effet, la Commune souhaite réhabiliter et moderniser le bâtiment du parc des sports afin de répondre aux attentes des usagers actuels du dojo et du tennis.

Par ailleurs, afin d'augmenter l'offre en équipements et permettre à la population brindasiennne l'accès à un loisir en fort développement, la Commune a également décidé de créer deux Padels dans le cadre de ce projet,

Le projet de réhabilitation et de modernisation du bâtiment existant consiste à réaménager l'ensemble des surfaces intérieures et de réaliser une extension d'environ 65 m<sup>2</sup> du dojo en façade ouest du bâtiment. Au niveau inférieur, en complément de l'extension du dojo, il est prévu que le club de judo récupère 49 m<sup>2</sup> du club de tennis afin de créer un espace d'accueil inexistant aujourd'hui. Au niveau supérieur, le club house sera affecté au club de tennis et la partie anciennement vestiaires du football sera transformée en plusieurs espaces comprenant :

- Une salle d'activités de 100 m<sup>2</sup> ouverte à l'est (côté stade)
- Un local bureau/réserve de 19 m<sup>2</sup>
- Une entrée et circulation communes et des sanitaires.

La Commune a d'ores et déjà obtenu une subvention de 118 750 € de l'État au titre de la DETR pour ce projet et une subvention de 70 000 € du Département. La Région et la Fédération Française de Tennis ont également été sollicitées sans que nous ayons de retour pour le moment.

Le montant total des travaux a été estimé au stade du DCE à 960 100 € HT, décomposés comme suit :

|  | <b>Estimation</b> |
|--|-------------------|
| Lot N°01 VRD - TERRASSEMENT                              | <b>104 300 €</b>  |
| Lot N°02 DESAMANTAGE - CURAGE - GROS ŒUVRE               | <b>258 500 €</b>  |
| Lot N°03 FACADES   | <b>37 500 €</b>   |
| Lot N°04 CHARPENTE BOIS - COUVERTURE                     | <b>57 500 €</b>   |
| Lot N°05 MENUISERIES EXTERIEURES ALUMINIUM               | <b>37 900 €</b>   |
| Lot N°06 METALLERIE - SERRURERIE                         | <b>56 400 €</b>   |
| Lot N°07 MENUISERIES INTERIEURES BOIS                    | <b>19 600 €</b>   |
| Lot N°08 PLATRERIE - PLAFONDS - PEINTURE                 | <b>65 900 €</b>   |
| Lot N°09 CARRELAGE - FAÏENCE                             | <b>13 400 €</b>   |
| Lot N°10 REVÊTEMENT DE SOL SOUPLE                        | <b>32 100 €</b>   |
| Lot N°11 CHAUFFAGE - VENTILATION - PLOMBERIE - SANITAIRE | <b>125 000 €</b>  |
| Lot N°12 ELECTRICITE - CFA                               | <b>72 000 €</b>   |
|  | <b>80 000 €</b>   |

**960 100 €**



Un appel d'offres pour ces 13 lots a été publié le 17 octobre 2025 sur le site de dématérialisation AWS et sur le B.O.A.M.P. La date limite pour déposer une offre était le 14 novembre à 12 heures. Au terme de ce délai, 53 offres ont été reçues et ont fait l'objet d'une analyse par l'équipe de maîtrise d'œuvre du projet.

Le règlement de la consultation prévoyait une notation et un classement selon la règle suivante :

| Critères  | Pondération |
|---|-------------|
| <b>Prix</b><br>Définition : Ce critère est noté selon la formule de notation : Note du Prix = (Montant TTC de l'offre la plus basse / Montant TTC de l'offre examinée) x Nombre de point de la pondération.   | 40 %        |
| <b>Valeur technique</b><br>Définition et appréciation du critère : Ce critère sera apprécié selon le mémoire technique : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Moyens humains, matériels et techniques (15 points)</li> <li>- Organisation du chantier, exécution des ouvrages (20 points)</li> <li>- Respect de l'environnement (10 points)</li> <li>- Produits et fournitures (15 points)</li> </ul> | 60 %        |

Une commission Achat s'est déroulée le 2 décembre afin d'examiner ces offres et l'analyse de la maîtrise d'œuvre et d'approuver le classement des offres des entreprises.

#### **Compte tenu de ce qui précède, il est proposé aux membres du Conseil municipal de BRINDAS**

- **ARTICLE UN : D'AUTORISER** le maire à signer les marchés de travaux, ainsi que tout acte y afférent, avec les entreprises suivantes et aux montants figurants dans ce tableau, conformément à l'avis de la commission Achat du 2 décembre 2025 :

| <b>Entreprises retenues</b>                            |                  |
|--|------------------|
| <b>Lot n°1 : MGB Travaux Publics</b>                   | <b>91 954 €</b>  |
| <b>Lot n°2 : BADOUT</b>                                | <b>224 839 €</b> |
| <b>Lot n°3 : SAS VINCENT</b>                           | <b>31 171 €</b>  |
| <b>Lot n°4 : LOFOTEN</b>                               | <b>42 985 €</b>  |
| <b>Lot n°5 : BLANC BARANGE</b>                         | <b>43 789 €</b>  |
| <b>Lot n°6 : TARRES</b>                                | <b>30 926 €</b>  |
| <b>Lot N°7 : MARC SIBILLE</b>                          | <b>18 441 €</b>  |
| <b>Lot n°8 : LARDY</b>                                 | <b>48 422 €</b>  |
| <b>Lot n°9 : MMC</b>                                   | <b>9 294 €</b>   |
| <b>Lot n°10 : AUBONNET</b>                             | <b>31 983 €</b>  |
| <b>Lot n°11 : DUBOST RECORBET</b>                      | <b>101 500 €</b> |
| <b>Lot n°12 : ECOL</b>                                 | <b>61 203 €</b>  |
| <b>Lot n°13 : COTÉ COURTS / LES TENNIS DANIEL ROUX</b> | <b>71 000 €</b>  |
| <b>total</b>   | <b>807 507€</b>  |

- **ARTICLE DEUX : DE DIRE** que les crédits correspondants sont prévus au budget de la commune





## **Objet : APPROBATION DE LA MODIFICATION N°4 DU PLU**

### **Rapporteur: Fabrice VERICEL**

Par arrêté du 24 mars 2025, la Commune a engagé la procédure de modification de droit commun N°4 de son Plan Local d'Urbanisme pour permettre de faire évoluer le règlement de la zone UZ en matière de stationnement afin de mieux l'adapter à l'esprit de mixité fonctionnelle, sociale et générationalle du nouveau quartier des Verchères.

Par décision du 20 juin 2025, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) a indiqué que cette modification N°4 du PLU de Brindas n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine. En conséquence elle n'a pas requis d'évaluation environnementale.

Le dossier de modification n°4 a ensuite été notifié à l'ensemble des Personnes Publiques Associées.

L'enquête publique relative à cette modification s'est déroulée du 30 septembre 2025 au 16 octobre 2025. Le projet de modification n°4 a, au cours de cette enquête publique, été mis en consultation accompagné des observations et remarques reçues en retour des Personnes Publiques Associées.

À l'issue de cette enquête, le commissaire enquêteur a remis ses conclusions et son avis le 7 novembre 2025.

### **1. Analyse des observations**

- Deux Personnes Publiques Associées ont fait connaître leur avis :
  - ✓ La préfecture du Rhône a estimé dans son avis que la modification n°4 du PLU permettra dans un contexte économique contraint de favoriser l'équilibre financier de cette opération structurante pour atteindre les objectifs de la commune en termes de construction de logements sociaux.
  - ✓ La Chambre d'agriculture a constaté que le projet n'avait pas d'impact sur le territoire agricole et ne formule donc pas d'observation.
  
- **Au cours de l'enquête publique, 7 observations ont été formulées**
  - ✓ Quatre étaient sans rapport avec la zone UZ, objet de la modification,
  - ✓ Une demande de renseignement portait sur la révision du PLU
  - ✓ Une observation portait sur un souhait de changement de classement d'une maison d'habitation.
  - ✓ Une observation portait sur une demande de classement en zone constructible d'une parcelle,
  - ✓ Une observation portait sur une demande de réouverture d'un chemin piétonnier
  - ✓ Trois observations concernaient la ZAC des Verchères, mais sans rapport avec l'objet de la modification qui était l'évolution des règles de stationnement de la zone UZ
    - Sur la hauteur des bâtiments
    - Sur les projets en termes de surface commerciale.
    - Sur les nuisances sonores

### **2. Avis du commissaire enquêteur :**

En conclusion de son rapport du 7 novembre 2025, le commissaire enquêteur a indiqué :

« J'émets un avis favorable au projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de BRINDAS assorti de 2 observations. »

- **Observation 1 :** Hauteur maximale des constructions dans la ZAC : compte tenu du projet de révision du PLU en cours ne comportant plus dans le dossier des OAP, ni dans son règlement des prescriptions pour la zone des Verchères, la



Commune devra veiller au respect des dispositions actuelles concernant la hauteur des constructions.

**Réponse apportée à l'observation n°1 :** cette observation a permis de voir une erreur matérielle dans le dossier de révision du PLU avec l'oubli de la reprise de l'OAP de la zone UZ, un erratum a été ajouté à ce sujet dans le dossier de révision du PLU mis à l'enquête publique.

- **Observation 2 :** Places de stationnement : la Commune devra s'assurer de la mise en place d'un nombre suffisant de places de stationnement dans la ZAC de manière à éviter un débordement sur la voie publique ou dans les autres secteurs du bourg.

**Réponse apportée à l'observation n°2 :** La modification n°4 réglemente les stationnements pour les opérations de construction. Cette observation relève plus de l'aménagement de la ZAC qui prévoit des stationnements à l'intérieur des espaces collectifs de la ZAC. On notera que le règlement proposé par la modification n°4 encourage la mutualisation des espaces de stationnements entre stationnements dans les espaces privés et stationnements dans les espaces collectifs quand cela est possible.

### **3. Approbation du dossier corrigé :**

Compte tenu des conclusions du rapport du commissaire enquêteur, le dossier de modification n°4 soumis à l'enquête publique n'a donc pas fait l'objet de corrections et est maintenant soumis à l'approbation du conseil municipal

Le dossier de modification n°4 du PLU de la Commune de Brindas présenté au conseil municipal comprend un additif au rapport de présentation, la modification n°4 et le règlement.

### **Compte tenu de ce qui précède, il est proposé aux membres du Conseil Municipal :**

- **ARTICLE UN : D'APPROUVER** le dossier de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Brindas tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- **ARTICLE DEUX : DE DIRE** que, conformément aux articles R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération :
  - Sera transmise Mme la Préfète du Rhône,
  - Fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois,
  - Mention de cet affichage sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
- **ARTICLE TROIS : DE DIRE** que le dossier sera téléversé sur le Géoportail de l'urbanisme ;



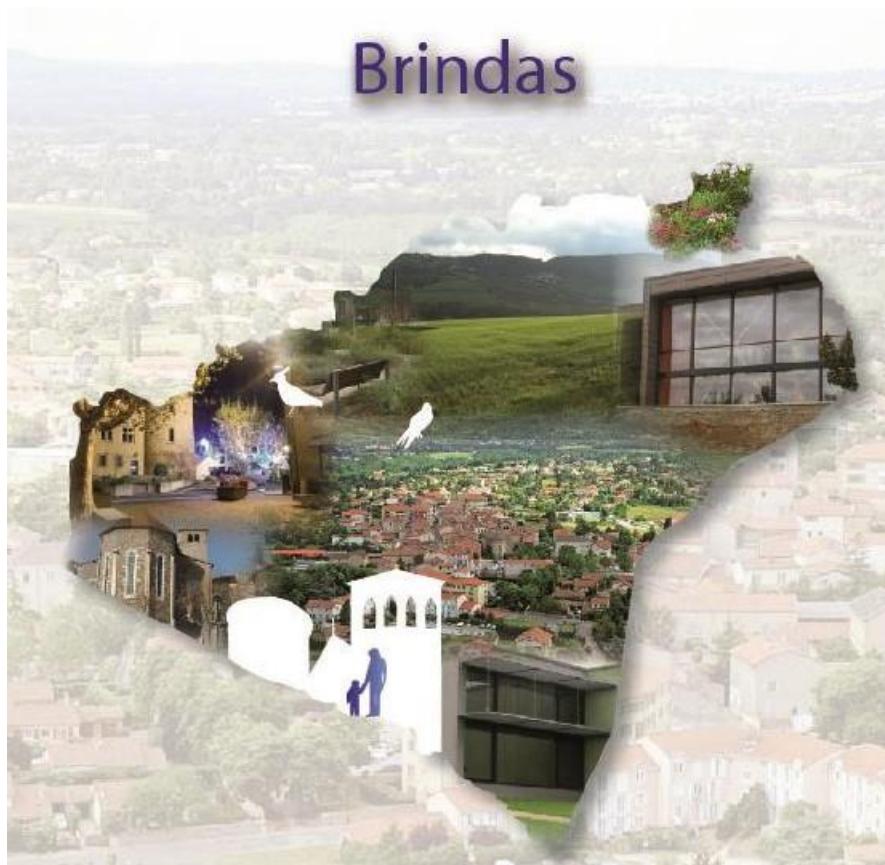


Décembre 2025

# Modification n°4 du PLU APPROBATION

Additif au rapport de présentation

**BRINDAS (69)**



| PROCEDURE                                | DATE                    |
|--|-------------------------|
| PLU approuvé le                          | <b>27 janvier 2014</b>  |
| Modification N°1 approuvée le            | <b>6 juillet 2015</b>   |
| Modification N°2 approuvée le            | <b>27 juin 2016</b>     |
| Modification simplifiée N°1 approuvée le | <b>3 avril 2017</b>     |
| Modification N°3 approuvée le            | <b>24 janvier 2022</b>  |
| Modification N°4 approuvée le            | <b>15 décembre 2025</b> |



**Rédaction :** Richard BENOIT

**Cartographie :** Richard BENOIT



Agence Mosaïque Environnement

111 rue du 1er Mars 1943 - 69100 Villeurbanne tél. 04.78.03.18.18 - fax 04.78.03.71.51

agence@mosaïque-environnement.com - www.mosaïque-environnement.com

SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON

Labellisé



# Sommaire

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Chapitre I. Contexte réglementaire .....</b>  | <b>1</b>  |
| <b>Chapitre II. Présentation générale.....</b>   | <b>4</b>  |
| <b>II.A. La situation .....</b>  | <b>6</b>  |
| <b>II.B. Historique du document d'urbanisme .....</b>                                  | <b>7</b>  |
| <b>II.C. Les raisons de la modification .....</b>                                      | <b>9</b>  |
| II.C.1. Evolution de la règle sur les stationnements de la zone Uz.....                | 9         |
| <b>Chapitre III. Modification du règlement du PLU .....</b>                            | <b>10</b> |
| <b>I : Evolution du règlement sur le stationnement DANS LA ZONE Uz .....</b>           | <b>12</b> |
| III.A.1. Règles de stationnement pour l'habitat .....                                  | 12        |
| III.A.2. Règles de stationnement pour les autres destinations .....                    | 16        |
| III.A.3. Nouvelle écriture de l'article Uz12 .....                                     | 18        |
| <b>I : Evolution du règlement de LA ZONE Uz (hors stationnement) .....</b>             | <b>20</b> |
| III.A.1. Correction d'une erreur matérielle .....                                      | 20        |
| III.A.2. Evolution de la règle sur les accès et voiries.....                           | 20        |
| <b>Chapitre IV. Incidences du projet sur l'environnement.....</b>                      | <b>22</b> |
| <b>I : Site natura 2000 ET ZNIEFF .....</b>  | <b>24</b> |
| <b>II : Continuités écologiques.....</b>   | <b>28</b> |
| <b>IV : Zones humides .....</b>  | <b>29</b> |
| <b>V : Incidences de la modification du PLU sur l'environnement .....</b>              | <b>30</b> |
| Incidences de la modification du PLU sur la consommation d'espace .....                | 30        |
| Incidences de la modification du PLU sur le paysage .....                              | 30        |
| Incidences de la modification du PLU sur la biodiversité et les milieux naturels ..... | 30        |
| Incidences de la modification du PLU sur la ressource en eau .....                     | 30        |
| Incidences de la modification du PLU sur l'assainissement .....                        | 30        |
| Incidences de la modification du PLU sur l'énergie et le climat.....                   | 31        |
| Incidences de la modification du PLU sur les pollutions et les nuisances .....         | 31        |
| <b>Chapitre V. Conclusion .....</b>  | <b>32</b> |







# Chapitre I. Contexte réglementaire

1





Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de **Brindas** et de présenter les évolutions apportées au dit PLU, à l'occasion de sa **modification n°4**, conformément aux dispositions de l'article 153-36 du Code de l'Urbanisme.

#### **Article L153-36 :**

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

#### **Article L153-40 :**

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. »

#### **Article L153-41**

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

#### **Article L153-43**

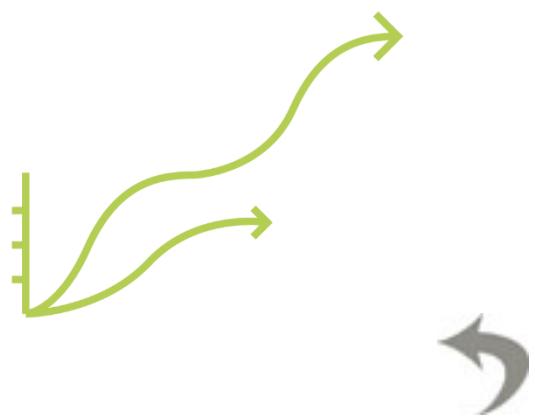
« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »





## Chapitre II. Présentation générale

2





## II.A. LA SITUATION

La commune de **Brindas** se situe dans le département du Rhône à une quinzaine de kilomètres du centre de Lyon. En 2021, la commune comptait environ 6718 habitants (Données INSEE 2022). Elle fait partie de la communauté de communes des Vallons du Lyonnais et appartient au SCoT du Syndicat de l'Ouest Lyonnais.



Localisation de la commune de Brindas, IGN Géoportail



## II.B. HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME

La commune de **Brindas** a approuvé la révision **de son Plan d'Occupation du Sol en Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal le 27 Janvier 2014.**

Le PLU a fait l'objet d'une **modification n°1 approuvée le 6 Juillet 2015** qui avait pour but de :

- Rectifier une erreur matérielle ;
- Prendre en compte l'avis du Préfet dans sa demande de classement en zone N de terrains situés à En Cherest
- Faire évoluer la servitude de logement social et l'orientation d'aménagement et de programmation sur la zone Uda de la Pillardiére
- Maîtriser la surdensification liée aux suppressions de COS par la loi ALUR, dans la zone Ub, et dans les zones Uc et Ud à dominante pavillonnaire

Le PLU a fait l'objet d'une **modification n°2 approuvée le 27 Juin 2016** qui avait pour but de :

- Modifier l'encadrement réglementaire de la ZAC des Verchères par des adaptations des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement de la zone Uz.
- Mettre en place un secteur de taille et de capacités d'accueil limité : secteur NI permettant des aménagements de loisirs d'intérêt collectif, et équipements liés tels que sanitaires, vestiaires...)

Le PLU a fait l'objet d'une **modification simplifiée n°1 approuvée le 03 Avril 2017** qui avait pour but de :

- Supprimer un emplacement réservé N°32 pour création de stationnement.

Le PLU a fait l'objet d'une **modification n°3 approuvée le 24 janvier 2022** qui avait pour but de :

- Enoncer des mesures compensatoires pour préserver les corridors écologiques
- Préciser les protections sur les haies et les boisements
- Retrait de l'article portant sur l'aviation civile
- Préciser les conditions de stationnement
- Préciser les règles sur les accès à l'article 3 du règlement
- Suppression de la notion de local accessoire à l'article Ub8
- Préciser les règles de hauteur en cas de toitures-terrasses
- Gérer la réglementation des déblais remblais en fonction des pentes des terrains



- Apporter des compléments à l'article 11
- Préciser le coefficient de pleine terre
- Interdire les constructions nouvelles à usage de bureau en zone Ug
- Modifier les règles de stationnement pour les zones Ui et 1AUi
- Intégrer une emprise au sol minimum pour autoriser l'extension des constructions existantes
- Supprimer les emplacements réservés n°5, n°47, n°49 et n°50
- Déplacer l'emplacement réservé n°33
- Création d'un ER pour desserte d'une future école
- Modifier l'OAP de la zone 1AUa

Par ailleurs, le PLU est actuellement en procédure de révision générale qui a été prescrite par délibération du conseil municipal le 12 juillet 2021.



## II.C. LES RAISONS DE LA MODIFICATION

### II.C.1. Evolution de la règle sur les stationnements de la zone Uz

La zone **Uz** du PLU actuel correspond à la ZAC de la Verchères dont le dossier de création a été approuvé en janvier 2012.



Ce nouveau quartier est traversé par une promenade paysagère rythmée d'espaces publics variés comme un verger, une venelle, une aire de jeux...

Il accueillera aussi une salle communale et une résidence senior.

Le projet de la ZAC doit permettre le renforcement de la centralité avec :

- La production de logements et de locaux commerciaux et de services.
- La mise en place d'espaces publics et de maillages piétonniers.

Il a vocation à accueillir 250 logements, dont 40% de logements sociaux.

La réalisation de la ZAC des Verchères a été confiée par une concession d'aménagement approuvée en Conseil municipal le 27/01/2014, à Deux Fleuves Rhône Habitat (DFRH), Office public de l'habitat du Département du Rhône (anciennement dénommé OPAC du Rhône).

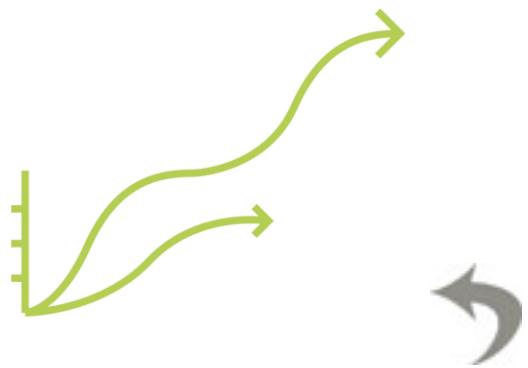
Deux Fleuves Rhône Habitat travaille sur la base du dossier de réalisation et du programme des équipements publics approuvés par la Commune le 21/12/2016 à la définition des modalités opérationnelles de réalisation du projet. Ce travail a fait apparaître la nécessité de mieux adapter le règlement de la zone **Uz** au projet spécifique de la ZAC des Verchères, en particulier autour des règles de stationnement





## Chapitre III. **Modification du règlement du PLU**

3





# I : EVOLUTION DU RÈGLEMENT SUR LE STATIONNEMENT DANS LA ZONE UZ

## III.A.1. Règles de stationnement pour l'habitat

### 1 - Règles pour l'habitat dans le PLU actuel :

Dans l'ensemble des zones Urbaines (zones **U**) susceptible d'accueillir de nouveaux logements, la règle pour le stationnement des véhicules automobiles est toujours la même et est ainsi énoncée

« Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction.

Il est exigé :

Pour les logements neufs et les logements créés par réhabilitation, aménagement ou changement de destination : 2 places au minimum par logement sur le terrain de l'opération. Une place au moins par logement doit être couverte. Ces places doivent être situées en dehors du retrait de l'accès.

De plus il est exigé 1 place visiteur pour 3 logements<sup>1</sup>.

En cas de suppression d'une ou plusieurs places de stationnement (liée à des aménagements de garages, des constructions de piscine par exemple...), celles-ci doivent être remplacées de manière équivalente.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement. »

Cette rédaction s'applique donc aux zones **Ua**, **Ub**, **Uc**, **Ud**, **Ug**, **Up** et **Uz**.

Toutefois, la zone **Uz** qui « correspond à la ZAC de la Verchères » ne peut être regardée exactement de la même manière que les autres zones **U** susceptibles d'accueillir de nouveaux logements et cette rédaction apparaît, sur un certain nombre de point mal adaptée au projet de ZAC.

### 2 – Evolution du règlement de la zone Uz pour les places visiteurs

L'aménagement de la ZAC prévoit de créer de l'espace collectif à l'intérieur duquel seront créées des places de stationnement pour les visiteurs. Ainsi, sur la base de l'étude d'impact de la ZAC qui affirme la volonté de « favoriser la création de voirie mixte (chemin piéton, stationnement et plantation) », le dossier de création<sup>2</sup> prévoit :

« Le projet prévoit de réduire au maximum la création de voiries et donc de desservir un maximum de bâtiments depuis les voiries existantes, c'est-à-dire depuis la périphérie du site. Cependant, trois voiries principales desserviront le site : une voirie Est-Ouest au Nord, une voirie Nord-Sud à l'Est, une voirie Est-Ouest au Sud. Ces voiries nouvelles seront en prise directe avec la rue du vieux bourg, le chemin du Moncel, la rue de la Traverse.

**Toutes ces voiries seront aménagées avec du stationnement public en longitudinal. »**

<sup>1</sup> En zones Uc, Ud, Ug et Up l'exigence est plus forte « 1 place pour 2 logements »

<sup>2</sup> Dossier de création p.19



Cette volonté est confirmée dans le dossier de réalisation<sup>3</sup> :

« En premier lieu, par le maillage viaire. Le projet se structure autour d'une promenade centrale, multiusage et paysagée. Cet espace est la colonne vertébrale du projet. Il accueille les usages du quotidien (voiture, **stationnement**, chemin des écoliers...) mais aussi les promenades autour du village, des jardins publics, des espaces de jeu et de repos. La promenade dessert un maximum de tènements construits, de façon à en promouvoir l'usage. Les petits immeubles s'organisent autour de cette voie, de façon à créer de l'adressage sur cet espace principal. »

Par ailleurs, selon le même principe de partage de l'espace, des prescriptions seront données aux opérateurs pour inciter à la réalisation d'espaces mutualisés dans les programmes immobiliers. Il peut s'agir d'aménagements extérieurs : terrasses, jardin, cour, ou d'espaces intérieurs : buanderie, salle commune, **espaces de stationnement**.



Plan des espaces publics de la ZAC

Du fait de la particularité de l'aménagement d'une ZAC qui prévoit l'aménagement des espaces collectifs, d'une part, et la vente de grands lots pour des opérations de constructions de logements, d'autre part, la règle du PLU, telle qu'elle est rédigée sur les

<sup>3</sup> Dossier de réalisation p. 9 et 10

stationnement visiteurs revient à demander deux fois la réalisation de ces stationnements : l'aménageur des espaces collectifs prévoit des places de stationnement dans l'espace collectif et les constructeurs de chaque lot doivent aussi prévoir des places visiteurs.

**Les espaces collectifs comportant le stationnement longitudinal propre à accueillir les visiteurs, la modification prévoit donc de supprimer la règle :**

**« De plus il est exigé 1 place visiteur pour 3 logements. »**

## **2 – Evolution du règlement de la zone Uz pour les places pour les logements sociaux**

Le programme de la ZAC doit permettre à la commune la construction de logements sociaux afin de diversifier son offre en logements dans le cadre des exigences de la loi SRU. Il prévoit donc des logements à la fois en accession libre ou sociale.

Pour ce qui est du logement social, le programme approfondit cette volonté de diversification puisqu'il prévoit des logements locatifs sociaux, des logements en accession sociale à la propriété et des logements pour les seniors.

Or le règlement du PLU pour la zone **Uz** ne connaît qu'un seul type de logement social, le logement locatif social (LLS) pour lequel il prévoit :

**« Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement. »**

Ce faisant, il ne fait que rappeler l'exigence de l'article L151-35 du code de l'urbanisme :

**« Il (le règlement) ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »**

### Logements en accession sociale à la propriété

En revanche, il ne prend pas en compte la volonté de prévoir la création de logement en accession sociale à la propriété qui relève de la même logique de renforcement de la mixité social que la création de logements locatifs sociaux. C'est pourquoi la modification prévoit d'appliquer pour les logements en accession sociale à la propriété une règle se rapprochant de celle des logements locatifs sociaux en prenant en compte la taille des logements.

**La modification prévoit donc d'ajouter la règle suivante :**

**« Pour les logements de type studio, T1, T2 ou T3 concernés par un dispositif d'accès sociale à la propriété, il est exigé une seule place de stationnement par logement. »**

### Logements adaptés pour les seniors

Le programme de la ZAC prévoit aussi la réalisation de logements locatifs sociaux plus particulièrement adaptés PMR pour une attribution à des personnes âgées. Le positionnement de la ZAC dans une grande proximité avec le centre bourg équipé de Brindas est en effet favorable à ce type d'implantation pour une population qui peut avoir des difficultés quant aux déplacements automobiles.

Afin de faciliter la réalisation de ce type de logement en prenant en compte le fait que la possession d'une voiture diminue avec l'âge, il est proposé de réduire l'exigence en matière de nombre de place de stationnement pour ce type de véhicule.

**La modification prévoit donc d'ajouter la règle suivante :**



« Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement, **exception faite pour des logements adaptés PMR destinés à être attribués à des personnes âgées pour lesquels il n'est exigé que 0,7 place de stationnement par logement.** »

### **3 – Evolution du règlement de la zone Uz pour la couverture des places de stationnement**

Le règlement actuel prévoit :

« Une place au moins par logement doit être couverte »

Cette exigence apparaît en contradiction avec la règle établie par la loi ELAN sur le fait que l'on ne puisse demander plus d'une place de stationnement par logement locatif social afin de diminuer les coûts de la production de ces logements...

Par ailleurs l'intérêt même de la règle n'apparaît pas évident au regard des enjeux de la collectivité sur la question de la désimperméabilisation : des aires de stationnement extérieures peuvent être en partie perméable, ce qui n'est pas le cas si elles sont couvertes, voire de la maîtrise du stationnement puisque l'on sait que des stationnements couverts et fermés peuvent facilement être transformés en pièces de stockage, renvoyant les voitures qu'ils sont censés accueillir sur les espaces publics et collectifs.

De fait, dans le cas d'une zone qui prévoit d'accueillir une densité de logements relativement importante, cette règle apparaît plutôt comme risquant d'être contreproductive.

**La modification prévoit donc de supprimer la règle :**

« **Une place au moins par logement doit être couverte** »

### **4 – Evolution du règlement de la zone Uz sur l'obligation de prévoir les stationnements sur le terrain d'assiette**

Le règlement actuel prévoit :

« Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction. »

Dans la mesure où la procédure d'aménagement de type ZAC avec un aménageur pour les espaces collectifs et des constructeurs sur de grands lots pourrait permettre une certaine souplesse dans l'organisation des stationnements avec des accords entre plusieurs constructeurs, il paraîtrait pertinent de se saisir de l'ouverture faite par l'article L151-33 du code de l'urbanisme qui prévoit :

« Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. »

**La modification prévoit donc de modifier la règle et la compléter de la manière suivante :**

« Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction **ou dans son environnement immédiat** »



### III.A.2. Règles de stationnement pour les autres destinations

#### **1 - Règles pour les autres destinations dans le PLU actuel :**

Dans l'ensemble des zones Urbaines (zones **U**) susceptible d'accueillir de nouveaux logements, la règle pour les autres destinations apparaît assez variable.

En résumé, elle s'établit ainsi :

|               | <b>Ua</b>    | <b>Ub</b> | <b>Uc</b>                            | <b>Ud</b>    | <b>Ug</b> | <b>Up</b>   | <b>Uz</b> |
|---------------|--------------|-----------|--------------------------------------|--------------|-----------|---|-----------|
| <b>AUTRES</b> |              |           |                                      |              |           |   |           |
| Bureaux       | Pas de règle |           | 1 place pour 30 m <sup>2</sup> de SP |              |           | 1 place pour 25 m <sup>2</sup> de SP  |           |
| Commerce      | Pas de règle |           | 1 place pour 25 m <sup>2</sup> de SP | Pas de règle |           | Jusqu'à 300 m <sup>2</sup> : 1 place pour 75 m <sup>2</sup> de SP<br>Au-delà de 300 m <sup>2</sup> : 1 place pour 30 m <sup>2</sup> de SP<br>Au-delà de 500 m <sup>2</sup> des parkings souterrains sont exigés |           |
| Industrie     | Pas de règle |           | 1 place pour 25 m <sup>2</sup> de SP |              |           | Pas de règle  |           |

Pour ce qui est de la zone **Uz**, la règle complète est :

« Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé 1 place de stationnement pour 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les commerces de 301 m<sup>2</sup> à 1000 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au-delà de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher des parkings souterrains sont exigés.

Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.»

Dans le cadre de la zone **Uz**, les surfaces de plancher à usage de commerce ou de service vont se faire souvent dans le cadre de programme mixte (par exemple avec des commerces et services en rez-de-chaussée et des logements en étage...). Afin d'éviter une inutile consommation d'espace pour le stationnement, il est pertinent d'introduire la notion de foisonnement dans le règlement.

On peut ainsi définir le foisonnement du stationnement :

« Phénomène selon lequel l'ensemble des usagers d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément sur ce parc. Il s'explique par la non-coïncidence des demandes en stationnement (sur la journée ou sur la semaine) émanant des différents types d'usagers potentiels (résidents, employés, visiteurs, clients, etc.). Ainsi, les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres. Pour



chaque catégorie d'usagers, les plages horaires d'occupation doivent être déterminées de la manière la plus objective possible, en fonction de leurs besoins. »

Ainsi une partie des places prévues pour le logement sont libérées dans la journée par ceux qui se rendent à leur travail en voiture<sup>4</sup> et peuvent être utilisés par ceux qui viennent fréquenter les commerces ou services de la zone.

L'enjeu, dans le cadre de l'aménagement de la ZAC qui va se réaliser en plusieurs lots avec des constructeurs différents n'est pas ici de diminuer l'exigence en matière de stationnement, mais de pouvoir mutualiser une partie des stationnements privés à l'échelle de la ZAC afin qu'ils puissent servir à tous les usagers quels qu'il soient lorsqu'ils ne sont pas utilisés de manière privative.

Le règlement doit alors être amendé pour laisser au futur propriétaire du parc de stationnement commercial la possibilité de conventionner avec la commune en vue d'un stationnement public ouvert aux résidents des logements situés sur le lot, mais aussi potentiellement au bénéfice des habitants de la commune résidant sur d'autres lots de ZAC ou même en dehors de la ZAC.

Ainsi, l'objectif poursuivi n'est pas de minorer les exigences de stationnement sur la zone **Uz** mais au contraire de permettre leur augmentation par le foisonnement.

**La modification prévoit donc de compléter la règle pour les commerces et services de la manière suivante :**

**« Les places de stationnement réalisées au titre des constructions à usage de commerce et activités de service peuvent faire l'objet d'un foisonnement, sans que celui-ci ne permette toutefois de réduire le nombre de places exigées au titre de cette destination ou de l'une des destinations ou sous-destinations de construction autorisées sur la zone Uz.**

**Ledit foisonnement peut être mis en œuvre en cas de programmes mixtes de construction mais également au profit de catégories d'usagers ne résidant pas dans les constructions à édifier sur le terrain d'assiette de la construction ou plus généralement à l'intérieur de la zone Uz (visiteurs, résidents de quartiers périphériques etc.). Les plages horaires d'occupation déterminées pour chaque catégorie d'usagers ne doivent pas porter atteinte à la capacité des commerces et services à répondre aux besoins de stationnement de leur clientèle ».**

---

<sup>4</sup> Selon l'INSEE, à Brindas, la part des déplacement domicile-travail en voiture est de 81%



### III.A.3. Nouvelle écriture de l'article Uz12

#### 1 – L'article Uz12 du PLU actuel

L'article Uz 12 est actuellement ainsi rédigé :

« Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction.

Il est exigé :

Pour les logements neufs et les logements créés par réhabilitation, aménagement ou changement de destination : 2 places au minimum par logement sur le terrain de l'opération. Une place au moins par logement doit être couverte.

De plus il est exigé 1 place visiteur pour 3 logements.

En cas de suppression d'une ou plusieurs places de stationnement (liée à des aménagements de garages, des constructions de piscine par exemple...), celles-ci doivent être remplacées de manière équivalente.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé 1 place de stationnement pour 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les commerces de 301 m<sup>2</sup> à 1000 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au-delà de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher des parkings souterrains sont exigés.

Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Pour les opérations de construction de logements collectifs, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires à raison d'1m<sup>2</sup> d'emprise au sol par logement. Au moins la moitié sera implantée au RDC de la construction. »

#### 2 – La nouvelle rédaction de l'article Uz12

Après modification, l'article Uz 12 serait ainsi ainsi rédigé :

« Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction, **ou dans son environnement immédiat** »

Il est exigé :

Pour les logements neufs et les logements créés par réhabilitation, aménagement ou changement de destination : 2 places au minimum par logement sur le terrain de l'opération. ~~Une place au moins par logement doit être couverte.~~

~~De plus il est exigé 1 place visiteur pour 3 logements.~~

En cas de suppression d'une ou plusieurs places de stationnement (liée à des aménagements de garages, des constructions de piscine par exemple...), celles-ci doivent être remplacées de manière équivalente.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement, **exception faite pour des logements adaptés PMR**



**destinés à être attribués à des personnes âgées pour lesquels il n'est exigé que 0,7 place de stationnement par logement.**

**Pour les logements de type studio, T1, T2 ou T3 concernés par un dispositif d'accès sociale à la propriété, il est exigé une seule place de stationnement par logement.**

Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé 1 place de stationnement pour 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les commerces de 301 m<sup>2</sup> à 1000 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au-delà de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher des parkings souterrains sont exigés.

**Les places de stationnement réalisées au titre des constructions à usage de commerce et activités de service peuvent faire l'objet d'un foisonnement, sans que celui-ci ne permette toutefois de réduire le nombre de places exigées au titre de cette destination ou de l'une des destinations ou sous-destinations de construction autorisées sur la zone Uz.**

**Ledit foisonnement peut être mis en œuvre en cas de programmes mixtes de construction mais également au profit de catégories d'usagers ne résidant pas dans les constructions à édifier sur le terrain d'assiette de la construction ou plus généralement à l'intérieur de la zone Uz (visiteurs, résidents de quartiers périphériques etc.). Les plages horaires d'occupation déterminées pour chaque catégorie d'usagers ne doivent pas porter atteinte à la capacité des commerces et services à répondre aux besoins de stationnement de leur clientèle.**

Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Pour les opérations de construction de logements collectifs, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires à raison d'1m<sup>2</sup> d'emprise au sol par logement. Au moins la moitié sera implantée au RDC de la construction. »



# I : EVOLUTION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE UZ (HORS STATIONNEMENT)

## III.A.1. Correction d'une erreur matérielle

### 1 – Article Uz1 – Occupation du sol interdites

A l'article Uz1 alinéa il est écrit que sont interdites les constructions à usage :

« De stationnement collectif privé non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Uz. »

Il manque le 2, indiquant qu'il s'agit de l'article Uz2.

**La modification prévoit donc de corriger cette erreur de la manière suivante :**

« De stationnement collectif privé non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Uz **2**. »

## III.A.2. Evolution de la règle sur les accès et voiries

### 2 – Article Uz3 – Accès

A l'article Uz3, concernant les accès, il est écrit :

« Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 lots desservis, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé. »

Cette règle, que l'on retrouve dans toutes les zones **U** susceptibles d'accueillir de nouveaux logements prend son sens dans la maîtrise des divisions parcellaires ou opérations d'ensemble dont la conséquence pourrait être de multiplier les accès sur une voie publique existante. En revanche, elle n'a pas de sens dans le cadre de la zone **Uz** correspondant à une ZAC avec un aménageur maîtrisant les espaces collectifs et pouvant contrôler les accès futurs des différents lots constructibles.

**La modification prévoit donc de supprimer la règle :**

« **Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 lots desservis, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé.** »

### 3 – Article Uz3 – Voirie

A l'article Uz3, concernant les accès, il est écrit :

« Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. »

Cette règle, que l'on retrouve dans toutes les zones **U** susceptibles d'accueillir de nouveaux logements peut présenter une ambiguïté au niveau de l'aménagement d'un quartier de logements collectifs dans lequel les aires de stationnements peuvent parfois se confondre avec la voie d'accès.

L'application de la règle pourrait amener à obliger à implanter une aire de retournement au bout d'un parking ce qui n'est pas forcément une composition urbaine souhaitable alors que l'intégration à l'intérieur du parking pourrait être plus discrète.



**La modification prévoit donc de faire évoluer la règle en supprimant cette notion de « partie terminale. Elle s'écrirait donc :**

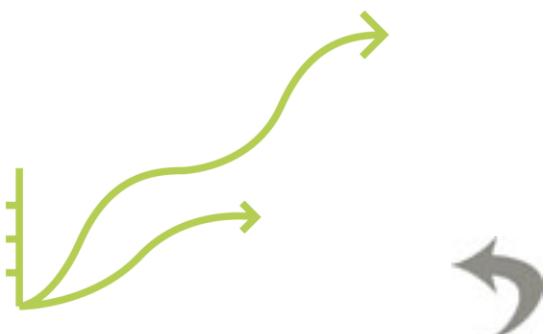
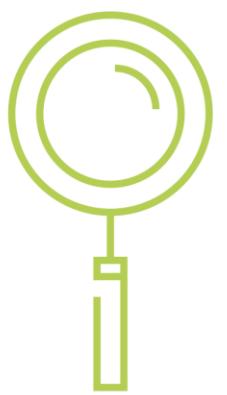
*« Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. »*





## Chapitre IV. Incidences du projet sur l'environnement

# 4





## I : SITE NATURA 2000 ET ZNIEFF

### 1 – Sites Natura 2000

**Le réseau de sites Natura 2000** s'étend sur tout le territoire européen. Il est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces de la flore et de la faune sauvage et des milieux naturels qu'ils abritent. Avec près de 25 000 sites européens, il s'agit du plus grand maillage de sites écologiques au monde. Il est composé des sites suivants :

- Les **Zones spéciales de conservation (ZSC)** au titre de la directive 92/43/CEE du conseil du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que la faune et la flore sauvages dite directive « Habitats-Faune-Flore » ;
- Les **Zones de protection spéciales (ZPS)** au titre de la directive européenne 79/409/CEE du 2 avril 1979 dite directive « Oiseaux » (actualisée par la directive 2009/147/CE du Parlement européen et du conseil du 30 novembre 2009). Cette directive entend contribuer à assurer le maintien et/ou la restauration des populations d'oiseaux et de leurs habitats dans un état de conservation favorable.

**La commune de BRINDAS n'est pas concernée par un site Natura 2000.**

### 2 – ZNIEFF

L'inventaire des **Zones Naturelles d'Intérêt Écologique**, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a été initié en 1982 par le Ministère de l'Environnement et mis à jour en 1996. Son objectif est de recenser, de manière la plus exhaustive possible :

- Les **ZNIEFF de type 1**, espaces homogènes d'un point de vue écologique, de superficie réduite, qui abritent au moins une espèce et / ou un habitat rare ou menacé, d'intérêt aussi bien local que régional, national ou communautaire. Ce sont des espaces d'un grand intérêt fonctionnel au niveau local ;
- Les **ZNIEFF de type 2**, vastes ensembles naturels, riches ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure des zones de type 1 et possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère.

### **Au Nord, la commune est concernée par la ZNIEFF de Type 2 – 820031376 « Ensemble fonctionnel formé par l'Yzeron et ses affluents »**

« Les vallons de la Tour de Salvagny et de l'Yzeron, issus des Monts du Lyonnais et jalonnés d'îlots de tranquillité (Parc de Lacroix-Laval...), s'insinuent dans les zones urbaines de l'Ouest Lyonnais comme autant de « coulées vertes », particulièrement précieuses dans le cadre de cette grande agglomération.

Elles permettent le maintien d'un cortège conséquent d'habitats naturels (dalles rocheuses) ou d'espèces intéressantes, voire remarquables, dont la présence dans un tel contexte est parfois surprenante.

Citons ainsi des plantes telles que l'Orchis à fleurs lâches ou le Rosier de France, des libellules (Agrion mignon), des oiseaux (Bécasse des bois, Chouette chevêche, Engoulevent d'Europe, Huppe fasciée...), des batraciens (crapaud Sonneur à ventre jaune, Crapaud accoucheur...), et de nombreux chiroptères (noctules, vespertillions...).



Le zonage de type II souligne les multiples interactions existant au sein de cet ensemble, dont les espaces les plus représentatifs en termes d'habitats ou d'espèces remarquables sont retracés à travers des zones de type I (secteurs boisés, parcs, prairies, cours d'eau...) au fonctionnement fortement interdépendant. En dehors de celles-ci, d'autres secteurs peuvent s'avérer remarquables, par exemple du fait de stations isolées d'Orchis à fleurs lâches (espèce protégée des prairies humides).

Il traduit également particulièrement les fonctionnalités naturelles liées à la préservation des populations animales ou végétales, en tant que corridor écologique proche des zones urbaines, zone de passage et d'échanges avec les massifs environnants, et zone d'alimentation ou de reproduction pour de nombreuses espèces, dont celles précédemment citées. »

L'ensemble présente par ailleurs un intérêt paysager, géologique (avec notamment les carrières de Couzon et Albigny, citées à l'inventaire des sites géologiques remarquables de la région Rhône-Alpes), récréatif et pédagogique compte tenu de la proximité de l'agglomération lyonnaise, voire même archéologique compte tenu de l'utilisation des eaux de l'Yzeron pour l'alimentation de la Lugdunum antique, par le biais d'un ingénieux réseau d'aqueducs.

### **Au Nord, la commune est concernée par la ZNIEFF de Type 1 – 820031399 « Moyenne vallée de l'Yzeron »**

« S'appuyant sur les contreforts des monts du Lyonnais, la moyenne vallée de l'Yzeron est l'une des plus importantes coulées vertes de l'agglomération lyonnaise. Ses versants encaissés et en grande partie boisés l'isolent du plateau urbanisé en lui conférant un attrait paysager incontestable. Des parcelles de prairies, de landes et de cultures s'insèrent dans cet ensemble boisé et introduisent des dégagements visuels. Le périmètre concerne des zones naturelles d'un seul tenant situées de part et d'autre de l'Yzeron. C'est une petite rivière fougueuse qui prend sa source à 800 m d'altitude dans les monts du Lyonnais, à environ dix kilomètres en amont. Sa vallée est taillée dans des roches métamorphiques, essentiellement des gneiss. Le secteur concerné montre encore une assez forte déclivité et de nombreux enrochements qui l'apparentent à un torrent de montagne. La végétation se compose de boisements qui couvrent les versants, de prairies, pâturées ou non par le bétail, de quelques cultures (plantes fourragères, maïs) ainsi que de zones anciennement cultivées en cours d'évolution sous l'effet de la dynamique naturelle prairie-lande-forêt. La chênaie-charmaie, parfois à tendance acidophile, constitue l'essentiel des boisements. Le Châtaignier est présent sur le versant sud, plus sec. La ripisylve (boisement bordant la rivière) est plus diversifiée : frênes, aulnes, Cerisier à grappe, tilleuls... forment le couvert arboré. Les prairies humides de fond de vallée sont riches en graminées et en plantes fleurs : plusieurs stations d'orchidées y sont localisées : Orchis à larges feuilles et Orchis bouffon, de même que la Renoncule à feuilles de lierre, espèce assez rare. Les "landes de Sorderattes", incluses dans cette zone, se distinguent par la présence de Callune et de Genêt à balais en association avec des espèces pionnières telles que le Prunellier, l'aubépine et l'églantier. Trois espèces figurant sur la "liste rouge" des espèces menacées en région Rhône-Alpes se rencontrent dans la prairie : l'Erythrée petite-centaurée, l'Œillet velu et la Jasione des montagnes. Des lambeaux de vigne et des arbres fruitiers représentent les derniers vestiges de cultures aujourd'hui disparues. Une mégaphorbiaie (formation à hautes herbes) dominée par l'Eupatoire chanvrine et l'Epilobe occupe un bas-fond humide en limite de zone. La présence de plusieurs espèces de rapaces nicheurs traduit bien la richesse du

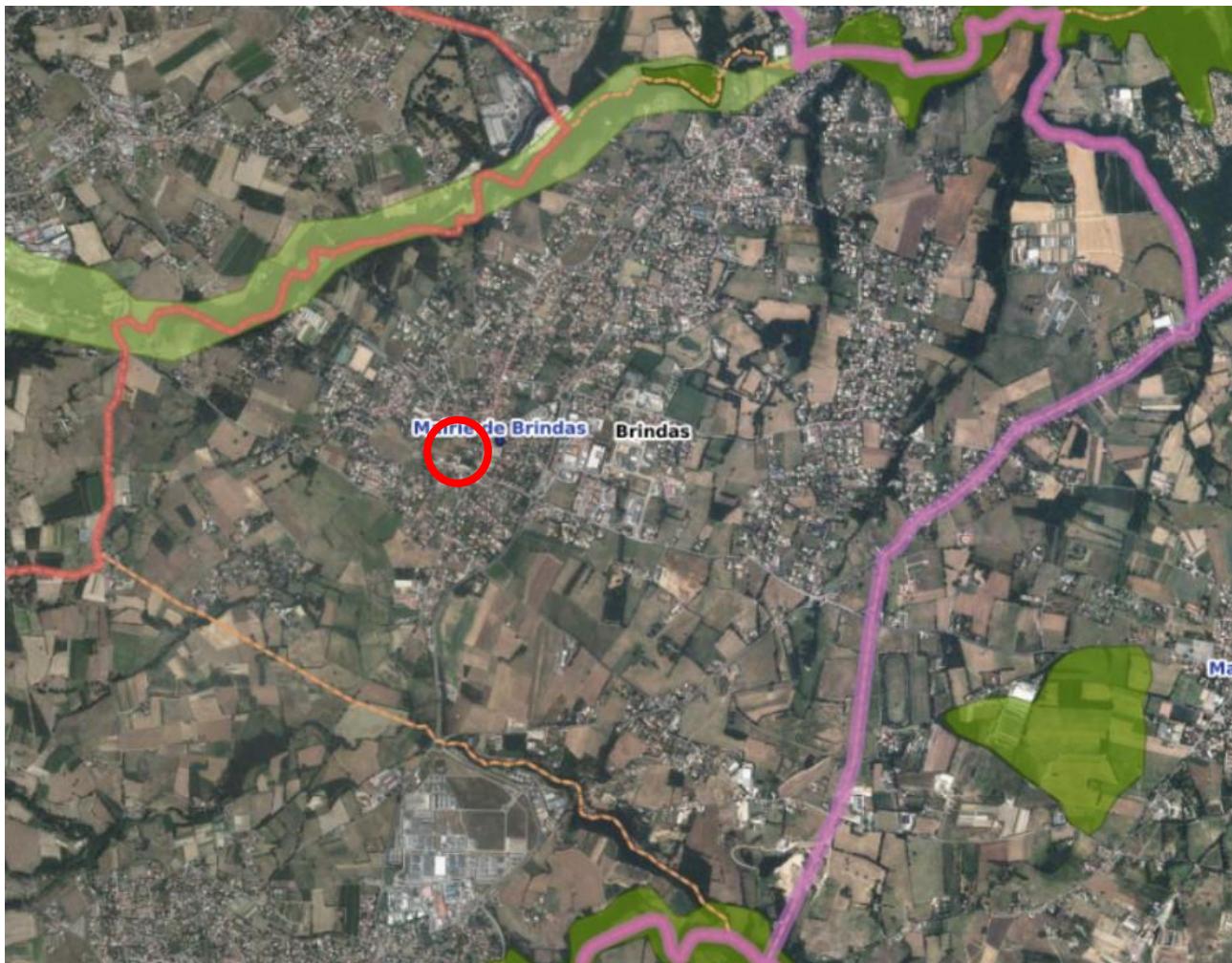


milieu : Buse variable, milan noir, Epervier, Bondrée apivore et Faucon crécerelle trouvent à la fois des terrains de chasse et des sites tranquilles pour leur reproduction. Parmi les mammifères, la présence d'une population stable de Blaireau, espèce emblématique du vallon, est à souligner. La prairie de Pont Chabrol se distingue par la présence de plusieurs mares : celles-ci accueillent plus d'une vingtaine d'espèces de libellules ainsi que des batraciens, notamment deux espèces de tritons (Triton alpestris et Triton palmé). Le secteur de Sorderattes est particulièrement riche, en raison de la mosaïque d'habitats naturels et de la présence de zones impénétrables qui jouent le rôle de refuge pour la faune, notamment pour le Chevreuil. Ce site est également connu pour l'hivernage de la Bécasse des bois. La qualité des eaux de l'Yzeron, bonne à excellente sur certains tronçons, permet à sept espèces de poissons de se maintenir. La présence du Chabot indique des eaux vives et bien oxygénées. Le Martin-pêcheur d'Europe est observé régulièrement sur la rivière »

### **Au Sud, la commune est concernée par la ZNIEFF de Type 1 – 820032237 « Vallée du Garon »**

« Le Garon, entre Chaponost et Soucieu-en-Jarrest, s'écoule dans une vallée bien marquée, aux versants parfois rocheux et assez raides. Orientée grossièrement est-ouest, elle présente une opposition bien marquée entre le versant ombragé situé au sud de la vallée, et le versant chaud côté nord, opposition dont l'influence est particulièrement nette sur les milieux rencontrés. En effet, sur les pentes fraîches, la chênaie-charmaie sur sol acide domine. Son sous-bois clair est peu diversifié : Grande Luzule et Genêt à balais dominent. En face, sur le versant ensoleillé, le Chêne pubescent s'impose avec de nombreuses espèces associées : Frêne commun, Charme, Erables plane et champêtre, Alisier terminal, Epine-vinette... Les arbres sont souvent assez petits mais l'ensoleillement permet l'implantation d'espèces méditerranéennes voire d'espèces exotiques venues d'Amérique comme le Figuier de Barbarie (aussi sous le nom de "Cactus raquettes") et le Févier d'Amérique au tronc marqué d'épines disposées en faisceaux ; ce dernier forme en particulier une haie dense en fond de vallée. Cette vallée située aux portes de l'agglomération lyonnaise réserve donc bien des surprises. En outre, la Centaurée de Lyon y a été observée pour la première fois au milieu du dix-neuvième siècle. Une variété de cette plante serait même propre à la vallée du Garon (Nétien, Flore lyonnaise, 1993). Parmi les espèces remarquables, on dénombre également le Buplèvre à feuilles de junc, un fraisier sauvage : le Fraisier musqué, un myosotis à toute petite fleur bleue : le Myosotis raide, le Plantain à feuilles carénées, la Spargote printanière et la Vesce jaune. Des orchidées peuvent aussi être rencontrées aux détours du chemin ... D'autres espèces rares ont été autrefois observées dans la vallée du Garon et les botanistes lyonnais poursuivent leurs prospections afin de les y retrouver, voire d'en découvrir de nouvelles. Enfin, la vallée abrite aussi une faune remarquable. Ainsi, l'Engoulevent d'Europe, oiseau très particulier de la taille du Coucou, que l'on peut voir avec un peu de chance voler à la tombée du jour, planant ou claquant des ailes. Deux espèces remarquables de chauve-souris animent également les nuits, la Noctule de Leisler, très arboricole et forestière, ainsi que le Vespertillon de Daubenton, nettement plus inféodé aux zones humides





Cartographie des ZNIEFF de Type 1 et 2 – Géoportail – Le rond rouge positionne la ZAC dans l'enveloppe urbaine

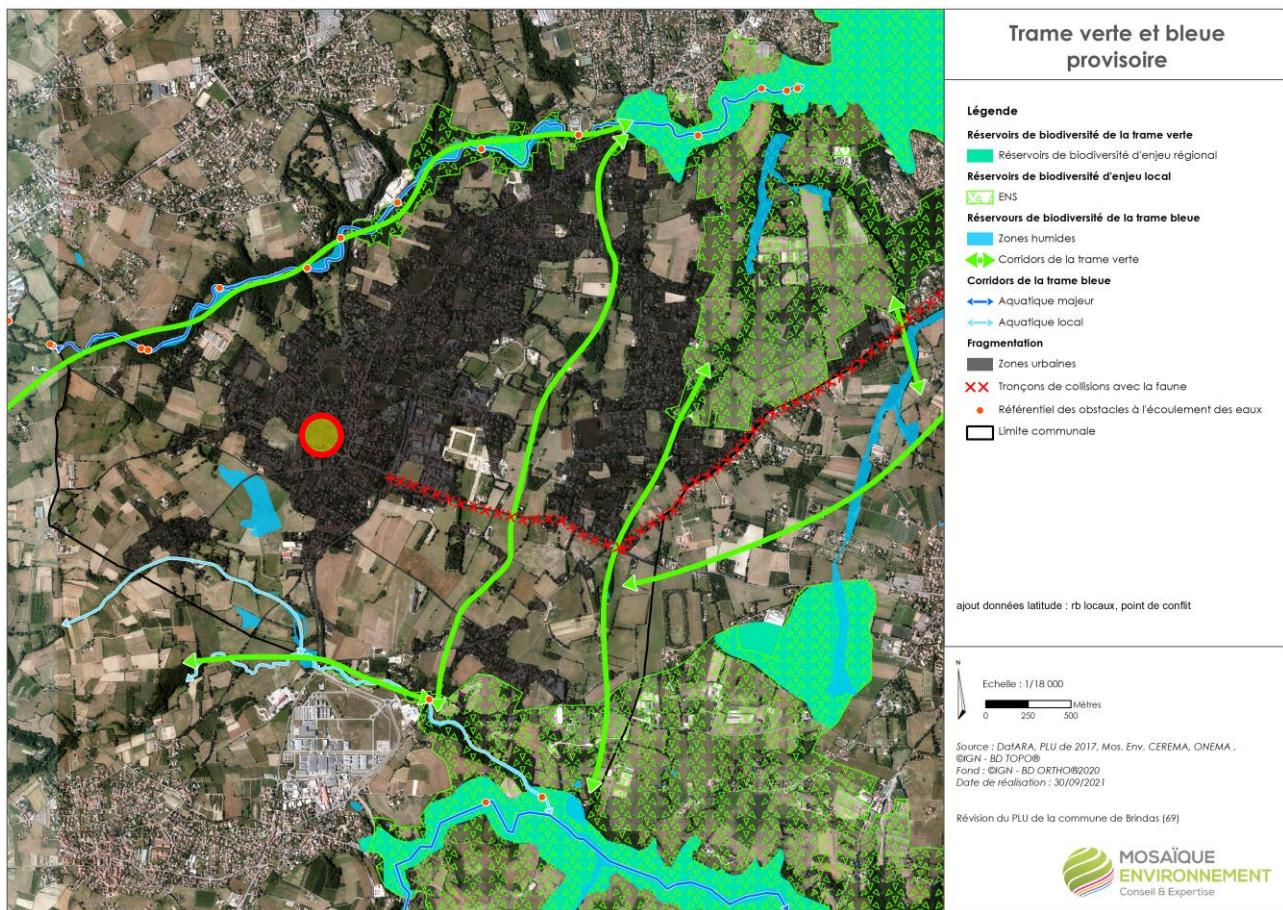
Les ZNIEFF ne concernent qu'une partie infime du territoire, en frange Nord et Sud-Est.

**La présente modification** traite de l'évolution du centre bourg au cœur de l'enveloppe urbaine et **ne vient pas directement impacter les sites de ZNIEFF qui correspondent aux sites de la vallée de l'Yzeron et du Garon.**



## II : CONTINUITES ECOLOGIQUES

Une cartographie de la trame verte et bleue a été établie dans le cadre de la révision du PLU actuellement en cours.



Cartographie de la trame verte et bleue – Mosaïque Environnement

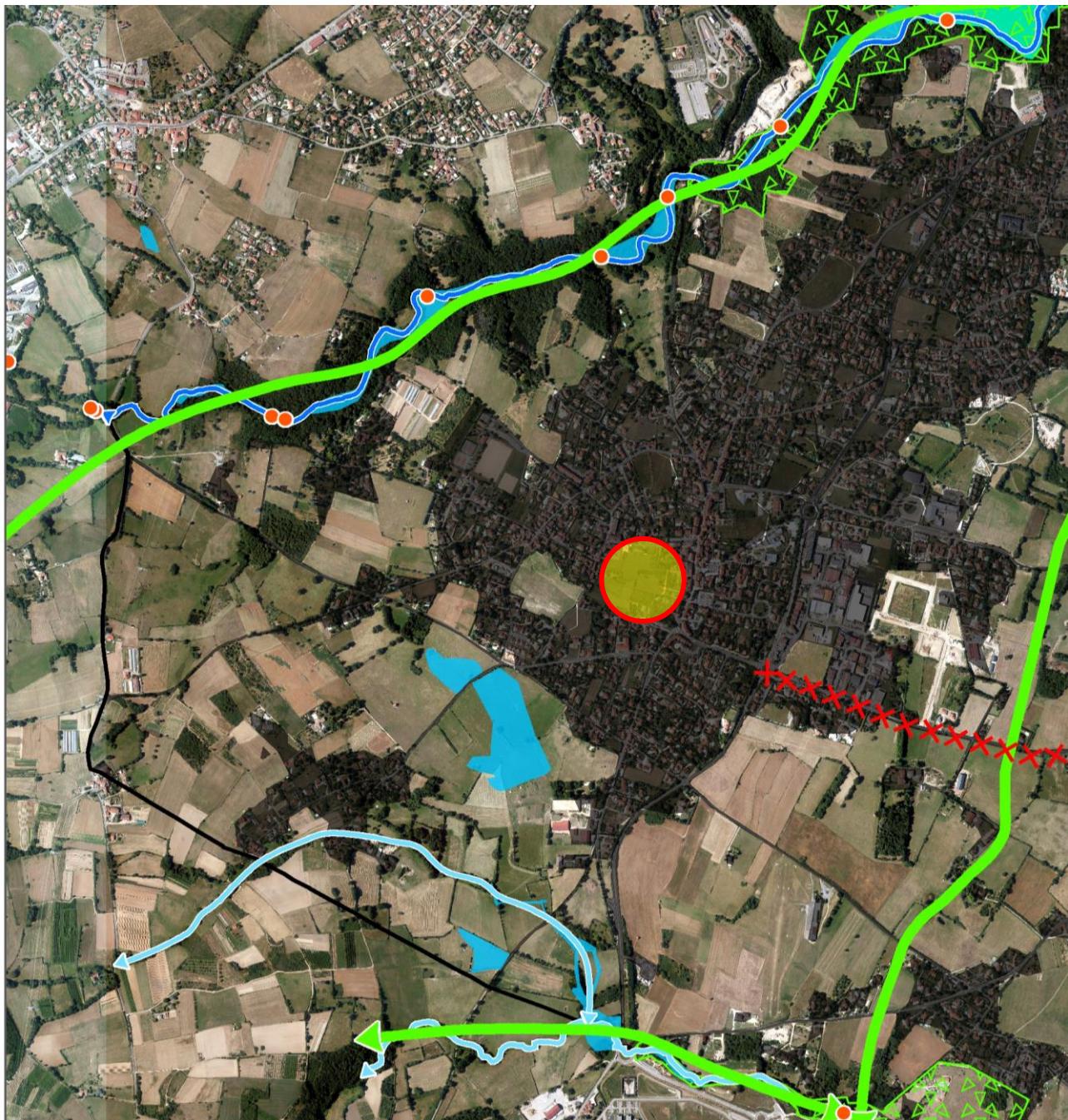
Nous retrouvons les deux grands corridors aquatiques de la vallée de l'Yzeron et de la vallée du Garon qui font l'objet des ZNIEFF de type 1 et 2, ainsi que des corridors Nord-Sud liés à des passages d'eau dans la partie Est du territoire.

**La présente modification** traite de l'évolution du centre bourg au cœur de l'enveloppe urbaine et **ne vient pas directement impacter les fonctionnements et continuités écologiques.**



## IV : ZONES HUMIDES

En dehors des corridors aquatique, on notera la présence de zones humides dans l'espace agricole et naturel au Sud de l'enveloppe urbaine, correspondant à un « creux » dans la topographie.



Localisation des zones humides – Mosaïque Environnement

**La présente modification** traite de l'évolution du centre bourg au cœur de l'enveloppe urbaine et **ne vient pas directement impacter les milieux humides**.



## V : INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

### Incidences de la modification du PLU sur la consommation d'espace

**La modification n'a pas d'incidence sur la consommation d'espace.** Il s'agit seulement de permettre une adaptation de la réglementation sur les stationnements à l'intérieur de la zone Uz correspondant à une ZAC dont l'aménagement est déjà prévu.

On notera que la modification de la règle de stationnement, en permettant le foisonnement, permet d'augmenter les capacités d'usage en matière de stationnement sans augmenter l'artificialisation des sols et a donc plutôt une incidence positive.

### Incidences de la modification du PLU sur le paysage

**La modification n'a pas d'incidence sur le paysage.** Il s'agit seulement de permettre une adaptation de la réglementation sur les stationnements à l'intérieur de la zone Uz correspondant à une ZAC dont l'aménagement est déjà prévu.

### Incidences de la modification du PLU sur la biodiversité et les milieux naturels

**La modification n'a pas d'incidence sur la biodiversité et les milieux naturels.** Il s'agit seulement de permettre une adaptation de la réglementation sur les stationnements à l'intérieur de la zone Uz correspondant à une ZAC dont l'aménagement est déjà prévu.

### Incidences de la modification du PLU sur la ressource en eau

**La modification n'a pas d'incidence sur la ressource en eau.** Il s'agit seulement de permettre une adaptation de la réglementation sur les stationnements à l'intérieur de la zone Uz correspondant à une ZAC dont l'aménagement est déjà prévu.

### Incidences de la modification du PLU sur l'assainissement



**La modification n'a pas d'incidence sur l'assainissement.** Il s'agit seulement de permettre une adaptation de la réglementation sur les stationnements à l'intérieur de la zone Uz correspondant à une ZAC dont l'aménagement est déjà prévu.

## Incidences de la modification du PLU sur l'énergie et le climat

**La modification n'a pas d'incidence sur l'énergie et le climat.** Il s'agit seulement de permettre une adaptation de la réglementation sur les stationnements à l'intérieur de la zone Uz correspondant à une ZAC dont l'aménagement est déjà prévu.

## Incidences de la modification du PLU sur les pollutions et les nuisances

**La modification n'a pas d'incidence sur les pollutions et les nuisances.** Il s'agit seulement de permettre une adaptation de la réglementation sur les stationnements à l'intérieur de la zone Uz correspondant à une ZAC dont l'aménagement est déjà prévu.





## Chapitre V. Conclusion

5





**Le projet de modification n°4 du PLU doit, donc, permettre de faire évoluer le règlement de la zone Uz sur la question du stationnement et quelques points concernant les accès et voirie.**

Il est possible de prévoir cette évolution dans le cadre d'une modification du PLU telle qu'elle est prévue par l'article L 153-41 puisque l'évolution du document n'aura pas pour effet de :

- changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durable,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Elle est donc conduite dans le cadre de la procédure de modification prévue par l'article L153-41.

Les pièces du présent dossier pour la **modification n°4** du PLU de la commune de **Brindas** sont :

1° **L'additif au rapport de présentation**, présentant les raisons de la modification, les évolutions des documents mises en œuvre et les impacts du projet sur l'environnement.

2° Le nouveau **règlement** de la zone Uz





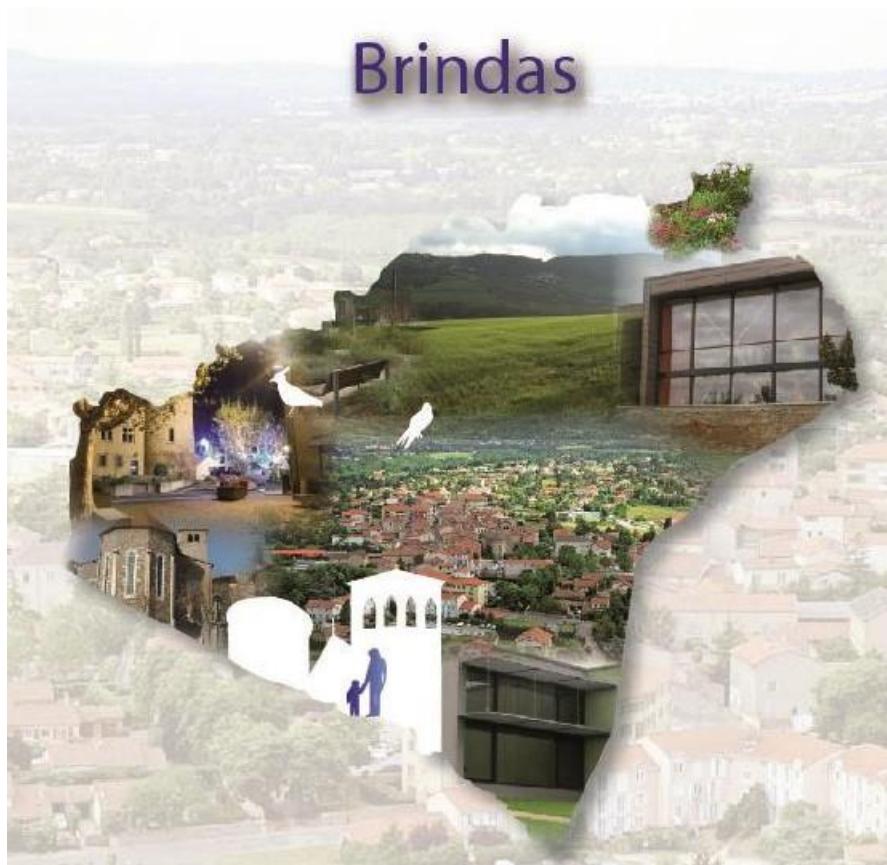
Décembre 2025

# Modification n°4 du PLU APPROBATION

## BRINDAS (01)

**Plan Local d'Urbanisme  
Le règlement**

**Brindas**



| PROCEDURE                                | DATE                    |
|--|-------------------------|
| PLU approuvé le                          | <b>27 janvier 2014</b>  |
| Modification N°1 approuvée le            | <b>6 juillet 2015</b>   |
| Modification N°2 approuvée le            | <b>27 juin 2016</b>     |
| Modification simplifiée N°1 approuvée le | <b>3 avril 2017</b>     |
| Modification N°3 approuvée le            | <b>20 décembre 2021</b> |
| Modification N°4 approuvée le            | <b>15 décembre 2025</b> |





## Sommaire

|  |            |
|--|------------|
| <b>TITRE I –DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>   | <b>4</b>   |
| Article 1 - Champ d'application territoriale .....   | 4          |
| Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des Sols ..... | 4          |
| Article 3 - Division du territoire en zones.....   | 5          |
| Article 4 – Autres éléments portés sur le document graphique .....   | 6          |
| Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles .....   | 6          |
| Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels.....                                   | 7          |
| Article 7 – Risques liés à la canalisation de gaz: .....   | 7          |
| Article 8 – Droit de préemption urbain .....   | 7          |
| Article 9 – Risques technologiques et nuisances .....  | 8          |
| Article 10 – Éléments identifiés au titre de l'article L123.1.5 § 7 du code de l'urbanisme .....                   | 8          |
| Article 11 – Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes .....                                   | 15         |
| Article 12 - Définitions.....  | 15         |
| Article 13 - Illustration des notions de limites et de retraits .....  | 23         |
| Article 14- Autres règlementations à prendre en compte .....   | 24         |
| <b>TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>   | <b>25</b>  |
| Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua .....   | 26         |
| Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub .....   | 32         |
| Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc .....   | 37         |
| Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud .....   | 42         |
| Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue .....   | 48         |
| Chapitre 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ug .....   | 53         |
| Chapitre 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up .....   | 58         |
| Chapitre 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui .....   | 63         |
| Chapitre 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uv .....   | 67         |
| Chapitre 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ux .....  | 71         |
| Chapitre 11 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uz.....   | 76         |
| <b>TITRE III –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>   | <b>83</b>  |
| Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa.....   | 84         |
| Chapitre2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi.....  | 91         |
| <b>TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>  | <b>96</b>  |
| Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....   | 96         |
| <b>TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES .....</b>                                 | <b>101</b> |
| Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....   | 101        |
| <b>TITRE VI – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11 commun à l'ensemble des zones)</b> .....              | <b>106</b> |



## TITRE I –DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement de PLU est établi en vertu des articles L 123-1 et R 123-1, conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

### Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **Brindas**.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et du paysage, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.
- Les prescriptions nationales ou particulières, fixées en application des articles L 111-11 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrages, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L 121-9 et R 121-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L126.1 du Code de l'Urbanisme.
- La loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.
- Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7.

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation, ou ce permis, est délivré après avis du préfet qui consulte le directeur des Antiquités.



## **Article 3 - Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait, et repérées au plan par les indices suivants :

### **Zones urbaines (Zones U)** Article R\*123-5 du code de l'urbanisme

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

### **Zones à urbaniser (Zones AU)** Article R\*123-6 du code de l'urbanisme

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.

### **Zones agricoles (Zones A)** Article R\*123-7 du code de l'urbanisme

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

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.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.



### **Zones naturelles et forestières (Zones N)** Article R\*123-8 du code de l'urbanisme

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

- a) 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 ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) 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.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

### **Article 4 – Autres éléments portés sur le document graphique**

Le plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger, ou à créer en application des articles L 130-1 et 130-2 du Code de l'Urbanisme.
- les sites et éléments identifiés au titre de l'article L123.1.5§7 du code de l'urbanisme
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- le report des zones inondables
- le classement sonore des infrastructures terrestres,
- les secteurs exposés aux risques de la canalisation de gaz

### **Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles**

Les dispositions des articles 3 à 16 (sauf pour les interdictions) des règlements de chacune des zones, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L123.1-9 du Code de l'Urbanisme).



## **Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels :**

**La commune est concernée par les inondations.**

Un plan de prévention des risques d'inondation a été mis en place.

Le PPRI met en place trois types de zones qui sont reportées sur le plan de zonage. A chaque zone correspondent des interdictions et des prescriptions en matière de construction, qui sont reportées ci-après :

- La zone rouge fortement exposée au risque ou à préserver strictement,
- La zone rouge « extension » faiblement exposée au risque mais située dans le champ d'expansion des crues à préserver avec présence du bâti existant,
- La zone bleue faiblement exposée au risque et située dans une zone urbanisée,

**Dans les zones inondables identifiées au document graphique du PLU, se référer au règlement du plan de prévention des risques d'inondation.**

## **Article 7 – Risques liés à la canalisation de gaz:**

La commune de BRINDAS est traversée par des canalisations de gaz qui imposent certaines protections. Les espaces potentiellement exposés au risque figurent dans le document graphique.

En raison des risques potentiels qu'elles présentent, outre les servitudes d'utilité publiques qu'elles engendrent, les canalisations de transport de matières dangereuses donnent lieu à la définition de trois zones de dangers dans lesquelles une forte vigilance doit être observée : la zone des dangers significatifs pour la vie humaine (correspondant aux effets irréversibles) ; la zone des dangers graves pour la vie humaine (correspondant aux premiers effets létaux) ; la zone des dangers très graves pour la vie humaine (correspondant aux effets létaux significatifs).

Il convient de faire preuve de vigilance dans une zone dénommée bande d'étude située de part et d'autre d'une canalisation de transport de matières dangereuses résultant de la zone des effets significatifs du scénario d'accident majorant retenu pour la canalisation concernée pour éviter en particulier de densifier l'urbanisation.

Dans la zone des dangers significatifs, le maire devra informer le transporteur des projets de construction le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'impact du projet sur son ouvrage, et gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation en mettant en œuvre les dispositions compensatoires nécessaires, le cas échéant.

Dans la zone des dangers graves, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie est proscrite.

Dans la zone des dangers très graves, la construction ou l'extension des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes est en outre interdite.

Lorsqu'une canalisation n'est pas protégée, mais qu'une protection est prévue à plus ou moins long terme, il est possible de prévoir des projets qui actuellement seraient interdits car situés à l'intérieur de la zone des dangers graves ou très graves, mais qui pourront être autorisés une fois que la canalisation sera protégée, à condition qu'ils soient situés à l'extérieur de la zone des dangers graves ou très graves subsistant après protection.

## **Article 8 – Droit de préemption urbain :**

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.



## Article 9 – Risques technologiques et nuisances :

### **Classement sonore des infrastructures terrestres**

L'arrêté préfectoral n°2009-336 de classement des infrastructures de transports terrestres bruyantes classe plusieurs infrastructures sur le territoire communal

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux dispositions des articles R. 571-32 à R. 571-43 du code de l'environnement et R. 111-23-1 à R. 111-23-3 du code de la construction et de l'habitation susvisés.

Les voies concernées et leur classement sont annexés au PLU.

## Article 10 – Éléments identifiés au titre de l'article L123.1.5 § 7 du code de l'urbanisme

En référence à l'article L123-1-5§7 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut "identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologique à définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection."

A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application des articles R421.17 (d) et R421.23 (h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux portant sur un élément ainsi identifié.

**Sur la commune de Brindas, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des haies et des boisements existants, des zones humides et de bâtiments de qualité patrimoniale.**

### **Pour les haies et les boisements repérés sur le document graphique :**

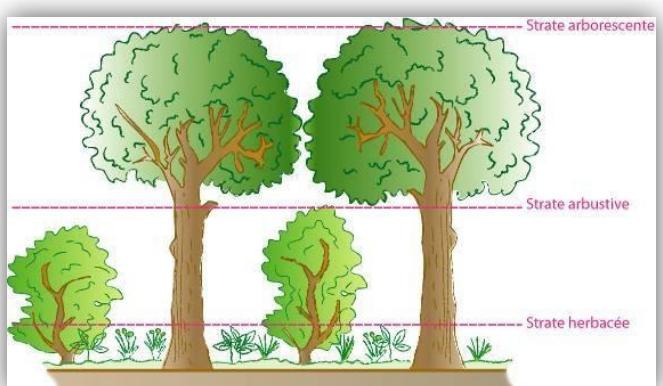
Ces continuum végétaux ne doivent pas être détruits. Toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée si cette destruction est nécessaire par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou par des problèmes phytosanitaires, ou à la suite de phénomènes naturels.

Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise à déclaration préalable (art L123-1.5§7 et R421.17 et R421.23 du Code de l'Urbanisme).

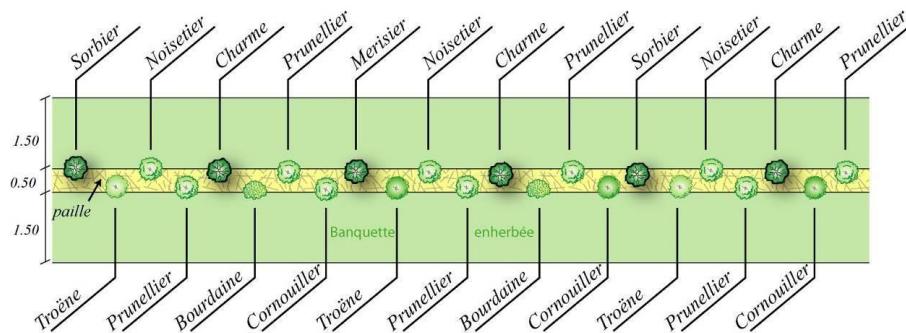
En cas d'intervention sur ces haies protégées au titre de l'article L123.1.5§7, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes :

Les haies comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- une strate **herbacée**,
- une strate **arbustive** comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU « Charte d'intégration urbaine et paysagère »,
- une strate **arborescente** comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU « Charte d'intégration urbaine et paysagère ».



## Schéma de principe de plantation d'une haie champêtre :



### Essences préconisées

| Strate arbustive   | Strate arborescente   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Noisetier (<i>Corylus avellana</i>)</li> <li>- Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)</li> <li>- Troène (<i>Ligustrum vulgare</i>)</li> <li>- Bourdaine (<i>Frangula vulgaris</i>)</li> <li>- Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)</li> <li>- Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)</li> <li>- Fusain (<i>Euonymus europaeus</i>)</li> <li>- Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>)</li> <li>- Eglantier (<i>Rosa canina</i>)</li> <li>- Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)</li> <li>- Houx</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Merisier (<i>Prunus avium</i>)</li> <li>- Sorbier (<i>Sorbus aucuparia</i>)</li> <li>- Charme (<i>Carpinus betulus</i>)</li> <li>- Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)</li> <li>- Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)</li> <li>- Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)</li> <li>- Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)</li> <li>- Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>)</li> <li>- Saule marsault (<i>Salix caprea</i>)</li> <li>- Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)</li> </ul> |

### Pour les corridors écologiques :

Dans ces secteurs, les aménagements et constructions autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques, aussi :

- dans les zones naturelles ou agricoles : les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune,
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves et de la libre circulation de la faune piscicole par les ouvrages, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau),
- maintien des zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique,
- dans les zones U et AU, les corridors identifiés devront être préservés par des aménagements spécifiques les intégrant (haies, fossés, ouvrages pour la faune, espaces verts continus, perméabilité des clôtures...)

Dans le cas de travaux ou d'aménagements, sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires.



## Pour les éléments bâtis de patrimoine

Le PLU identifie plusieurs types d'éléments bâtis à préserver :

Ces éléments ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions. Toute intervention sur ces éléments est soumise à déclaration préalable (art L123-1-5 §7 et R421.17 et R421.23 du Code de l'Urbanisme).

En cas de travaux sur les éléments concernés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine.

Les volumétries doivent être maintenues sans surélévation ou abaissement.

Les éléments architecturaux doivent être préservés (génoises, piliers et encadrements en pierres). Les galeries ouvertes ne doivent pas être fermées.

Il s'agit d'ensembles bâtis : des fermes typiques, des « maisons de caractère », des hameaux anciens ou encore des éléments d'architecture présentant un intérêt esthétique ou historique.

1 - Au lieudit « Les Hoteaux », ensemble bâti du domaine des Hoteaux.

Parcelle n° BB 4.

2 - Au lieudit « Les Hoteaux », ancienne ferme.

Parcelle n°BB 5.



3 - Au lieudit « Le Bouleau », ancienne ferme en bordure de la RD 50 (Route du Bouleau).

Parcelles n°BE 133, 223, 225.

4 - Au lieudit « Le Bouleau », ancienne ferme en bordure de la RD 75 (Voie Antique).

5 - Château de MONTPLAISIR



Allée et porte du château. L'alignement est inscrit en Espace Boisé Classé.



6 - Chemin des Andrés, ancienne ferme XVI ème siècle.

Parcelle n° AT 111.



7 - Carrefour Chemin des Andrés et Chemin du Devay, bâtiment d'angle. Parcelle n° AT 28.



8 - Chemin rural du Grand Puits, ancienne ferme. Parcelle n° AX 4.



9 - Ensemble formé par deux maisons de caractères et leur parc, de part et d'autre du Chemin de La Blondine. Parcelles n° AN 30 et AX 7.



10 - MAISON FORTE DE LA PILLARDIERE. Parcelle n° AO 144.

11 - MAISON de caractère avec pigeonnier attenant et parc, angle Chemin des Garennes et Rue de La Pillardière. Parcelle n° AI 1.

12 - Ensemble bâti des Broussatières, angle Chemin du Colombier et Route des Broussatières, propriété avec parc. Parcelle n° AE 85.

13 - Ensemble bâti en bordure du Chemin de La Grande Pierre. Parcelles n° BT 23, 24, 25, 26.

14 - Maison dans parc située en bordure de la Route de La Joanna. Parcelle n° BT 15.

15 - Ancien hameau agricole à l'extrémité de la Route du Cherest.



16 - Ensemble bâti composé d'anciens bâtiments agricoles, en bordure du Chemin du Milon.

La grange est aussi référencée au titre du L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme, en tant que patrimoine agricole d'intérêt patrimonial. Parcelles n° BM 17 et 18.



17 – Le Bouleau – Parcellle n°30 – Section BK – Corps de ferme également référencé au titre du L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme, en tant que patrimoine agricole d'intérêt patrimonial.



18 – Ancienne douve menant au domaine des Hôteaux, fossé courbé accompagné d'une haie bocagère entre les parcelles n° BA 4 et BA 7.

### Ancienne loges agricoles

Témoins du passé agricole, ce bâti généralement de dimensions modestes et aux formes caractéristiques (compact, étiré en hauteur sur deux ou trois niveaux) est implanté au milieu d'espaces agricoles.

Plusieurs loges sont dispersées sur le territoire communal. Généralement implantées en zone non constructible, en cas de restauration elles méritent une attention particulière afin de leur conserver leur forme originelle.



19 et 20 – « Aux Roulottes ». Parcelles n° BR 13 et BR 22.



21 – « Au Chazottier ». Parcellle n° AB 57.



23 – « En Pinay ». Parcellle n° AA 46.

24 – « Les Pinots ». Parcellle n° BX 5.

25 – « Les Grandes terres ». Parcellle n° AA 37.



## Article 11 – Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes

La notion d'essence équivalente dans le PLU de la commune est la suivante :

- des feuillus peuvent remplacer des conifères, et des feuillus,
- les conifères peuvent remplacer des conifères mais ne peuvent pas remplacer des feuillus ;
- les « essences nobles » ne peuvent être remplacées que par des essences nobles et autres essences de parc. Sont considérées comme essences « nobles » : Tilleul, Cèdre, Marronniers, Catalpa, Magnolia, Hêtre, Platane, Tulipier, Chêne, Orme, Charme, Séquoïa, Pin, Muriers, Gingko Biloba...

## Article 12 - Définitions

### **Affouillement – Exhaussement des sols**

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager : les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

### **Aménagement :**

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

### **Annexe**

Les annexes sont des constructions non intégrées à l'habitation, physiquement indépendantes de la construction principale, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; exemples : abris de jardin, bûchers, ou garages etc ...

### **Association foncière urbaine (A.F.U.) :**

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

### **Alignement**

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique (ou affectée à l'usage du public) et des propriétés riveraines quelle que soit la régularité de son tracé.

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



Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L111-1 et L111-2 du Code de la Voirie Routière).

### **Bâti existant**

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque les murs sont existants et que le couvert (toiture) est assuré ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

### **Bâtiment à structure légère**

Au sens du PLU sont considérés comme bâtiment à structure légère, toutes les constructions à ossature métallique et bardage (de type poulaillers, préfabriqués, entrepôts, hangars agricoles...), les constructions ouvertes sur au moins 1 face.

### **Caravane**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

### **Changement de destination**

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Les destinations définies par l'article R123.9 du code de l'urbanisme sont : l'habitation, l'hébergement hôtelier, bureau, commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, la fonction d'entrepôt.

***Dans le PLU de Brindas, les activités de services (médecin, services à la personne, activités médicales, ou para médicale...) sont considérées comme ayant une destination de bureau.***

### **Clôture**

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

### **Coupe et abattage d'arbres**

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

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

### **Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) : article R420-1 du code de l'urbanisme)**

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

Pour le PLU les limitations d'emprise au sol introduites par le CES à l'article 9 ne concernent pas les piscines.

### **Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) article R123-10 du code de l'urbanisme**

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport entre le nombre de mètres carrés de surface de plancher d'une construction et la surface totale du terrain sur lequel elle est implantée.

### **Construction nouvelle**



Les extensions des constructions existantes sont incluses dans la notion de construction nouvelle

### **Constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif**

Il s'agit de constructions publiques (à vocation scolaire, sociale, sanitaire, culturelle, ...) ainsi que des constructions privées de même nature.

### **Défrichement**

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

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

### **Emplacement Réservé :**

#### **Article L 123-1-5 (8°) du Code de l'Urbanisme :**

Le PLU peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

#### **- Article L123-17 du Code de l'Urbanisme :**

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants. Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L 230-1 et suivants,

### **Emprise au sol**

Art. R.\* 420-1. Code de l'urbanisme- L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

### **Entrepôts**

Ce sont des bâtiments à usage de stockage dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public (par exemple bâtiments de stockage liés aux activités de logistique). Ils sont à distinguer des bâtiments à usage commercial pouvant comporter des surfaces de réserve.

### **Espaces boisés classés**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact,



ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

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.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'espace boisé classé est inconstructible, mais il est porteur de C.O.S., pouvant être utilisé sur le reste du terrains ou vendu (dans l'hypothèse où le transfert de C.O.S. est autorisé).

## **Extension**

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

## **Exploitation agricole**

L'exploitation agricole est une unité économique dirigée par un exploitant mettant en valeur la surface minimale d'installation. Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit : surface minimum d'installation multipliée par le nombre d'associés.

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère animal ou végétal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement d'équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

La définition de la SMI (surface minimale d'installation) dans le Rhône en polyculture élevage est fixée par arrêté n° 2000-5092 du 10/11/2000 concernant le schéma directeur départemental des structures agricoles du Rhône :

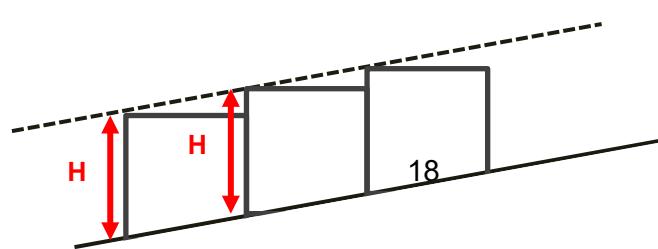
- 16 ha pour les communes ou parties de communes classées en zone de montagne dans les cantons de l'Arbresle, Mornant, St Laurent de Chamousset, St Symphorien sur Coise, Vaugneray (Monts du Lyonnais),
- 18 ha pour le reste du département.

## **Habitations légères de loisirs**

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

## **Hauteur**

La hauteur d'une construction est mesurée au niveau du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction au point le plus élevé de la construction (à l'exception des gaines, souches de cheminées et éléments techniques, éléments de modénature...). Elle est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.





## **Impasse**

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

## **Installations classées** pour la protection de l'environnement ou ICPE

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une **installation classée**.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire
- **Enregistrement** : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées. Ce régime a été introduit par l'ordonnance n°2009-663 du 11 juin 2009 et mis en œuvre par un ensemble de dispositions publiées au JO du 14 avril 2010.
- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

## **Lotissement** art. L442-1 et suivants du Code de l'urbanisme :

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

### *Article L442-1-1*

Un décret en Conseil d'Etat énumère les divisions en vue de construire qui, en fonction de leur objet particulier ou par suite de leur contrôle au titre d'une autre procédure, ne sont pas constitutives d'un lotissement au sens de l'article L. 442-1 (Cf. article R442.1 suivant)

### *Article L442-1-2*

Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs à ces lots. Le lotisseur peut toutefois choisir d'inclure dans le périmètre du lotissement des parties déjà bâties de l'unité foncière ou des unités foncières concernées.

### *Article L442-2*

Un décret en Conseil d'Etat précise, en fonction de la localisation de l'opération ou du fait que l'opération comprend ou non la création de voies, d'espaces ou d'équipements communs, les cas dans lesquels la réalisation d'un lotissement doit être précédée d'un permis d'aménager.

### *Article L442-3*

Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

### *Article R442-1*

Ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager :

- a. Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- b. Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office régie par le chapitre II du titre II du livre III ;
- c. Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté ;
- d. Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 ;
- e. Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis ;
- f. Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë ;



- g. Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique ;
- h. Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 ;
- i. Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3.

### **Modénature**

Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérisent une façade (par exemple : corniches, moulures, dessin des menuiseries, éléments d'ornement etc.)

### **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics**

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

### **Reconstruction à l'identique (article L111-3 code de l'urbanisme)**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolri depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### **Servitude au titre de l'article L123-2**

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.
- b) A résérer des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

### **Article L123.1.5 II 4 du code de l'urbanisme**

Le PLU peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

### **Stationnement de caravanes :**

R421-19 (c) : Doivent être précédées de la délivrance d'un permis d'aménager la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs.

R421-23 (d) : doivent être précédées 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 à l'article R 421-3 (j) 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.



## **Surface de plancher**

Art. R. 112-2. du code de l'urbanisme : la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,60 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

## **Tènement**

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

## **Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes**

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 tentes ou caravane à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

## **Voirie**

Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme (trottoirs compris). Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que les surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.

## **ZAC**

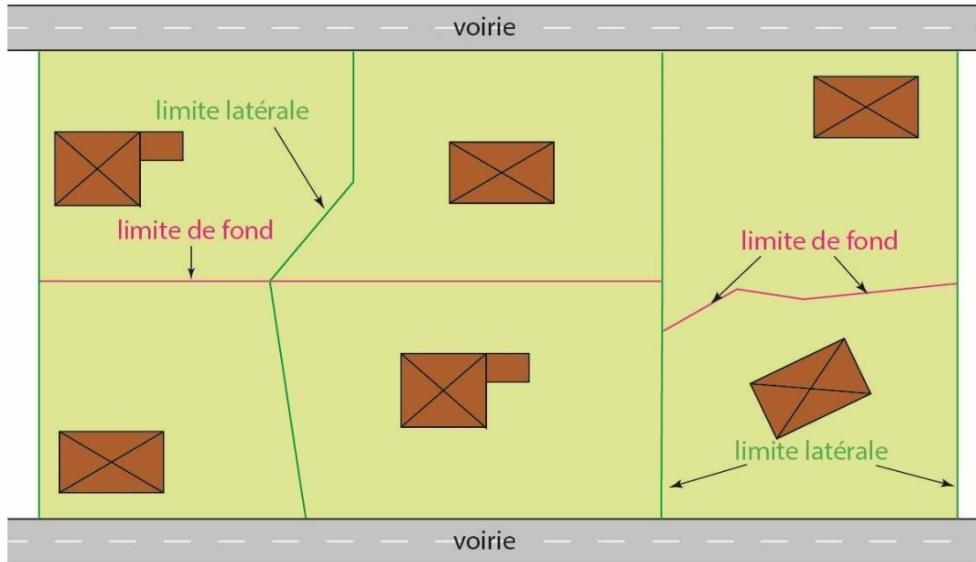
Ces zones d'aménagement concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâties ou non, notamment en vue de la réalisation :

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



## Article 13 - Illustration des notions de limites et de retraits

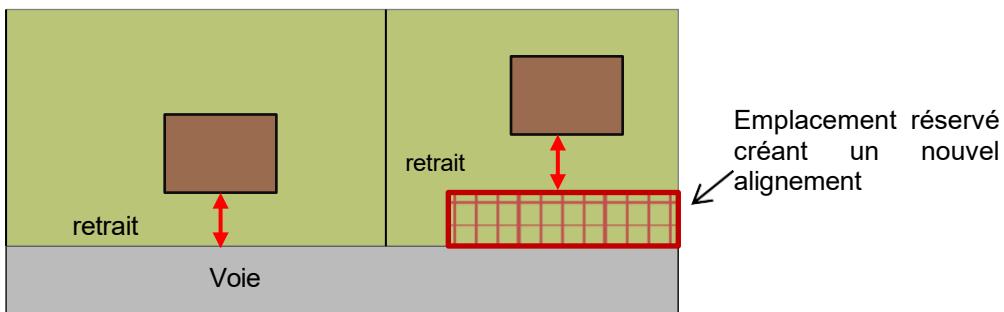
Les limites séparatives peuvent être des limites latérales ou de fond :



**DEFINITION A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 6 RELATIF A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé actuel ou futur.
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévus pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.



## **Article 14- Autres règlementations à prendre en compte**

Il est rappelé que les autres réglementations en vigueur doivent aussi être prises en compte notamment

- le code civil
- le code de l'environnement
- le code de la santé publique et le règlement sanitaire départemental en vigueur
- les prescriptions du règlement d'assainissement collectif et du règlement d'assainissement non collectif du SIAHVY (Tel 04 37 22 69 20)



## TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

**Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi 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.**

La zone U comporte plusieurs secteurs :

- **Le secteur Ua : correspond aux secteurs à dominante de bâti traditionnel**
- **Le secteur Ub : correspond aux espaces de centralité élargie**
- **Le secteur Uc correspond à la première couronne pavillonnaire**
- **Le secteur Ud correspond à la seconde couronne pavillonnaire**
- **Le secteur Ue : correspond aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif publics ou privés.**
- **Le secteur Ug : correspond aux secteurs urbanisés qui ne sont pas amenés à se développer**
- **Le secteur Up : correspond aux secteurs d'intérêt patrimonial**
- **Le secteur Ui : correspond à la zone d'activités économiques**
- **Le secteur Uv destiné à l'accueil des gens du voyage**
- **Le secteur Ux correspond à l'aérodrome**
- **Le secteur Uz correspondant à la ZAC des Verchères.**



## **Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua**

**La zone Ua correspond au bourg traditionnel, elle comporte un secteur Uah correspondant à l'ancien faubourg de Pont Chabrol.**

*La zone Ua comporte des secteurs « d'alignements d'activités » dans lesquels les rez-de-chaussée doivent avoir une vocation majoritaire d'activités : bureaux, commerces, artisanat, équipements d'intérêt collectif.*

### **Article Ua -1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement,

4 - Les constructions à usage :

- Agricole ou forestier
- D'entrepôts
- De stationnement collectif privé non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Ua2.
- D'activité industrielle
- Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sauf celles autorisées à l'article Ua 2
- D'hébergement hôtelier

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- Les parcs d'attractions ouverts au public
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- Les garages collectifs de caravanes

6- Les carrières.

### **Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

*Rappel la zone est concernée par les zones de dangers liées à la canalisation de transport de gaz. Dans les secteurs concernés identifiés sur le document graphique des prescriptions particulières sont mises en place : se référer à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.*

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ua 1.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage de commerce sous réserve que la surface de vente n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.
- Les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas excéder 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes (les piscines et pool house ne sont pas intégrés à la notion d'annexes à l'habitation).
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.
- La zone Ua est soumise dans son intégralité à l'article L123.1.5§16 du code de l'urbanisme: à ce titre, dans tout programme collectif de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements créés, 45% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 45% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.



- En bordure des voies repérées sur le plan comme « alignements d'activités » le rez-de-chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté à des activités de commerce, bureaux, artisanat, équipement d'intérêt collectif. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établit sur une profondeur minimale de 10m. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques.

### **Article Ua 3 - Accès et voirie**

#### **ACCES :**

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

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 lots desservis, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé, sauf si le tènement est déjà desservi à la date d'approbation du PLU par 2 ou plusieurs accès carrossables.

Un retrait du portail d'un minimum de 5 m est exigé au droit de l'accès.

De plus :

En cas de division parcellaire, il est exigé un accès unique d'une largeur minimale de 4 m, pour l'ensemble des constructions intégrant les constructions existantes et les nouvelles constructions :

- Situées sur un même tènement,
- Situées sur les tènements issus de divisions parcellaires. Dans ce cas la situation de la parcelle au moment de l'approbation de la présente modification, est prise en situation de référence.

#### **VOIRIE :**

Les voies nouvelles internes aux opérations de construction doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour toute opération jusqu'à 3 habitations desservis, la chaussée aura une largeur minimale de 4 m et présentera sur au moins un côté de la voie un parcours piétonnier d'une largeur minimale de 1.40m dégagée de tout obstacle.

Pour toute opération, à partir de 4 habitations desservis, la chaussée aura une largeur minimale de 4 m et présentera des deux côtés de la voie un parcours piétonnier d'une largeur minimale de 1.40m dégagée de tout obstacle.

***Dans tous les cas, la voie devra être plantée à hauteur de 5m2 tous les 200 m2 ou d'un arbre haute tige tous les 10 ml de voie.***

### **Article Ua 4 - Desserte par les réseaux**

#### ***1 - Eau :***

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### ***2 - Assainissement :***



## **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Le rejet des eaux pluviales et des eaux de vidanges de piscines dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

Dispositions particulières à la zone Uah :

### **- En présence du réseau collectif d'assainissement :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Le rejet des eaux pluviales et des eaux de vidanges de piscines dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

### **- En l'absence de réseau collectif d'assainissement :**

Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues, réalisées, réhabilitées et entretenues conformément aux principes généraux définis par les prescriptions de la législation et de la réglementation en vigueur. Les prescriptions d'assainissement non collectif du SIAHVY doivent également être respectées. Le rejet des eaux pluviales et de vidange de piscine vers l'installation d'assainissement non collectif est interdit. Les éléments techniques et de dimensionnement doivent être adaptés aux flux à traiter.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés et sur les voiries. Les eaux de piscines devront être traitées et infiltrées sur la parcelle.

## **Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

La gestion des eaux pluviales devra respecter le zonage pluvial et sa notice figurant en annexe du PLU.

## **3 – *Electricité, téléphone et réseaux câblés :***

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, tous les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de réalisation d'un transformateur électrique rendu nécessaire par l'opération d'aménagement ou de construction, celui-ci devra être implanté sur le tènement de l'opération pour toute opération à partir de 3 logements ou de 3 lots.

## **4 – Déchets**

Pour toute opération, doit être prévu sur le tènement de l'opération, un espace de stockage des containers des déchets. Cet espace doit être de taille suffisante au regard du nombre d'habitants de l'opération et dimensionné pour une collecte par semaine.

De plus il est recommandé : de prévoir pour les opérations à partir de 3 lots, une zone de regroupement des containers des déchets, en vue du ramassage. Cette aire doit être facilement accessible depuis la voie publique et répondre aux spécifications de l'opérateur en charge de la collecte des déchets.

## **Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé



## Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**Les nouvelles constructions devront s'implanter dans une bande de 20 m à compter de l'alignement de la voie** et sauf indication contraire portée au plan, les façades des rez-de-chaussée sur rue des constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer.

Sont compris dans le calcul du retrait les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0.40m

### Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- En cas d'extension, d'aménagement de surélévation de constructions existantes édifiées au-delà de la bande de 20 m à compter de l'alignement de la voie. Dans ce cas, les implantations seront en continuité de l'existant et limitées à une hauteur maximale de 8m.
- Les annexes aux habitations et les piscines ne sont pas concernées par ces dispositions et devront s'implanter avec un retrait minimal de 5m à compter de l'alignement de la voie.

## Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Pour les constructions édifiées dans une bande de 20 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.**

Les constructions doivent :

- Soit s'implanter en façade d'une limite séparative aboutissant aux voies à l'autre limite séparative aboutissant aux voies (ordre continu)
- Soit sur une seule limite séparative aboutissant aux voies. En cas de retrait par rapport à l'autre limite séparative, la distance comptée horizontalement en tout point de la façade du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire (séparative) le plus proche, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant les travaux divisée par 2, sans pouvoir être inférieure à 4m ( $D = H/2 \geq 4m$ ).

**Pour les constructions édifiées au-delà d'une profondeur de 20 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.**

Les constructions doivent s'implanter selon les règles ci-après :

Construction réalisée en limite de propriété :

- La hauteur des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 4m est autorisée
- En cas d'aménagement, de reconstruction ou d'extension de bâtiments existants implantés en limite, et dépassant la hauteur de 4m : la hauteur sur la limite séparative ne pourra dépasser la hauteur existante sur limite du bâtiment avant travaux.

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

- Un retrait minimal de 4m est exigé. Ce retrait est mesuré en tout point de la construction

### Dispositions particulières :

Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 2 m de la limite. La distance est comptée à partir du bord extérieur de la plage.

## Article Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé



## Article Ua 9 - Emprise au sol

Non réglementé

## Article Ua 10 - Hauteur maximum des constructions

### **1- Dans la zone Ua**

**Dans la bande d'implantation de 20m** à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie, la hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 13 m pour les constructions avec une toiture à pentes
- 11m pour les constructions avec une toiture terrasse

**Au-delà de la bande de 20m** à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie, la hauteur des constructions ne pourra excéder 8m.

En cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîte du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîte à 4 m

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **2- Dans la zone Uah**

**Dans la bande d'implantation de 20m** à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie, la hauteur des constructions ne pourra excéder 11 m.

**Au-delà de la bande de 20m** à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie, la hauteur des constructions ne pourra excéder 8 m.

En cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîte du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîte à 4 m

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## Article Ua 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## Article Ua 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction.

Il est exigé :

Pour les logements neufs et les logements créés par réhabilitation, aménagement ou changement de destination : 2 places au minimum par logement sur le terrains de l'opération. Une place au moins par logement doit être couverte. Ces places doivent être situées en dehors du retrait de l'accès.

De plus il est exigé 1 place visiteur pour 3 logements.

En cas de suppression d'une ou plusieurs places de stationnement (liée à des aménagements de garages, des constructions de piscine par exemple...), celles-ci doivent être remplacées de manière équivalente.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.



Pour les opérations de construction de logements collectifs, à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires à raison de deux emplacements par logement.

#### **Article Ua 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre pour 3 places à l'emplacement des stationnements.

Dans les ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots), il est exigé des espaces collectifs (aires de jeux, espaces récréatifs et espaces libres plantés...) autres que les voies de desserte, voies piétonnières ou cyclables et autres que les stationnements, à raison d'au moins 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence, traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte. Les bassins de rétention peuvent faire partie de ce pourcentage s'ils sont plantés et intégrés dans un espace paysagé.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs essences (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager et seront végétalisés.

#### **Article Ua 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé

#### **Article Ua 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

#### **Article Ua 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions pour le raccordement aux réseaux numériques.



## **Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub**

**La zone Ub correspond aux espaces de centralité autour du bourg ancien traditionnel.**

### **Article Ub -1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- 4 - Les constructions à usage :
  - Agricole ou forestier
  - D'entrepôts
  - De stationnement collectif privé non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admises sur la zone, sauf celles autorisées à l'article ub2.
  - D'activité industrielle
  - Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sauf celles autorisées à l'article ub 2
  - D'hébergement hôtelier.

- 5 - Les installations et travaux divers suivants :

- Les parcs d'attractions ouverts au public
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- Les garages collectifs de caravanes

- 6- Les carrières.

### **Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ub 1.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage de commerce sous réserve que la surface de vente n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.
- Les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas excéder 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes (les piscines et pool houses ne sont pas intégrés à la notion d'annexes à l'habitation).
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.
- La zone Ub est soumise dans son intégralité à l'article L123.1.5 II 4 du code de l'urbanisme: à ce titre dans tout programme collectif de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements créés, 45% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 45% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.



## Article Ub 3 - Accès et voirie

### ACCES :

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

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 lots desservis, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé, sauf si le tènement est déjà desservi à la date d'approbation du PLU par 2 ou plusieurs accès carrossables.

Un retrait du portail d'un minimum de 5 m est exigé au droit de l'accès.

De plus :

En cas de division parcellaire, il est exigé un accès unique d'une largeur minimale de 4 m, pour l'ensemble des constructions intégrant les constructions existantes et les nouvelles constructions :

- Situées sur un même tènement,
- Situées sur les tènements issus de divisions parcellaires. Dans ce cas la situation de la parcelle au moment de l'approbation de la présente modification, est prise en situation de référence.

### VOIRIE :

Les voies nouvelles internes aux opérations de construction doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour toute opération jusqu'à 3 habitations desservis, la chaussée aura une largeur minimale de 4 m et présentera sur au moins un côté de la voie un parcours piétonnier d'une largeur minimale de 1.40m dégagée de tout obstacle.

Pour toute opération, à partir de 4 habitations desservis, la chaussée aura une largeur minimale de 4 m et présentera des deux côtés de la voie un parcours piétonnier d'une largeur minimale de 1.40m dégagée de tout obstacle.

***Dans tous les cas, la voie devra être plantée à hauteur de 5m2 tous les 200 m2 ou d'un arbre haute tige tous les 10 ml de voie.***

## Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2 - Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.



Le rejet des eaux pluviales et des eaux de vidanges de piscines dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

#### **Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

La gestion des eaux pluviales devra respecter le zonage pluvial et sa notice figurant en annexe du PLU.

#### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, tous les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de réalisation d'un transformateur électrique rendu nécessaire par l'opération d'aménagement ou de construction, celui-ci devra être implanté sur le tènement de l'opération pour toute opération à partir de 3 logements ou de 3 lots.

#### **4 – Déchets**

Pour toute opération, doit être prévu sur le tènement de l'opération, un espace de stockage des containers des déchets. Cet espace doit être de taille suffisante au regard du nombre d'habitants de l'opération et dimensionné pour une collecte par semaine.

De plus il est recommandé : de prévoir pour les opérations à partir de 3 lots, une zone de regroupement des containers des déchets, en vue du ramassage. Cette aire doit être facilement accessible depuis la voie publique et répondre aux spécifications de l'opérateur en charge de la collecte des déchets.

### **Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

### **Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue :

- Soit à l'alignement des voies actuelles ou futures
- Soit avec un retrait minimal de 5m des voies actuelles ou futures

Sont compris dans le calcul du retrait les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0.40m

#### **Dispositions particulières**

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- En cas d'extension, d'aménagement de surélévation, de constructions édifiées avec un autre retrait, dans ce cas les implantations seront soit en continuité de l'existant soit à l'alignement.
- Les annexes aux habitations et les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 5m.

### **Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter selon les règles ci-après :

Construction réalisée en limite de propriété :

- La hauteur des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 4m est autorisée
- En cas d'aménagement ou de reconstruction ou d'extension de bâtiments dépassant la hauteur de 4m, l'implantation sur la limite séparative ne pourra dépasser la hauteur existante sur limite.

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

- Un retrait minimal de 4m est exigé. Ce retrait est mesuré en tout point de la construction.



### Dispositions particulières :

Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 2 m de la limite. La distance est comptée à partir du bord extérieur de la plage.

### Article Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il est imposé une distance minimale de 8 m entre deux constructions. Cette distance est mesurée en tout point des constructions :

- Situées sur un même tènement,
- Situées sur les tènements issus de divisions parcellaires. Dans ce cas la situation de la parcelle au moment de l'approbation de la présente modification, est prise en situation de référence.

Cette disposition ne s'applique ni aux annexes ni aux piscines

### Article Ub 9 - Emprise au sol

Le CES maximal est de 0.5

### Article Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus élevé de la construction (hors éléments techniques) ne pourra excéder 11 m.

En présence de toitures terrasses, cette hauteur doit être minorée de 1,50m pour des constructions dont la largeur est inférieure à 10m et 2 mètres pour les constructions dont la largeur est supérieur à 10 m.

De plus en cas de construction de deux niveaux sur rez de chaussée, le dernier niveau devra, sur au moins une façade, être en attique avec un retrait minimal par rapport à la façade de 3m et un angle de 45° au maximum par rapport au nu extérieur du mur de façade selon le schéma ci-après.



En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîte du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîte à 4 m

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassemens ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### Article Ub 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.



## **Article Ub 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction.

Il est exigé :

Pour les logements neufs et les logements créés par réhabilitation, aménagement ou changement de destination : 2 places au minimum par logement sur le tènement de l'opération. Une place au moins par logement doit être couverte. Ces places doivent être situées en dehors du retrait de l'accès.

De plus il est exigé 1 place visiteur pour 3 logements.

En cas de suppression d'une ou plusieurs places de stationnement (liée à des aménagements de garages, des constructions de piscine par exemple...), celles-ci doivent être remplacées de manière équivalente.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction de logements collectifs, à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher créé, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires à raison de deux emplacements par logement.

## **Article Ub 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations**

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre pour 3 places à l'emplacement des stationnements.

Pour chaque opération d'aménagement et de construction, 40 % de la superficie du tènement de l'opération d'aménagement ou de construction devront être maintenus en espace perméable avec au moins 30% de surface de pleine terre.

De plus dans les ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots), il est exigé des espaces collectifs (aires de jeux, espaces récréatifs et espaces libres plantés...) autres que les voies de desserte, voies piétonnières ou cyclables et autres que les stationnements, à raison d'au moins 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte. Les bassins de rétention peuvent faire partie de ce pourcentage s'ils sont plantés et intégrés dans un espace paysagé.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs essences (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager et seront végétalisés.

## **Article Ub 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé

## **Article Ub 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

## **Article Ub 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions pour le raccordement aux réseaux numériques.



## **Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc**

**La zone Uc correspond à la première couronne à dominante pavillonnaire autour du centre situé dans le bourg**

### **Article Uc -1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- 4 - Les constructions à usage :
  - Agricole ou forestier
  - D'entrepôts
  - De stationnement collectif privé non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article uc2.
  - D'activité industrielle
  - Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sauf celles autorisées à l'article uc 2
  - Les commerces sauf ceux autorisés à l'article uc2
  - Les hébergements hôteliers
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
  - Les garages collectifs de caravanes
- 6- Les carrières.

### **Article Uc 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Uc 1.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.
- Les extensions des commerces existants dans la limite de 30% de la surface de vente existante avant travaux et dans la limite de 300m<sup>2</sup> de surface de vente totale.
- Les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas excéder 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes (les piscines et pool house ne sont pas intégrés à la notion d'annexes à l'habitation).
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.



## Article Uc 3- Accès et voirie

### ACCES :

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

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 lots desservis, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé, sauf si le tènement est déjà desservi à la date d'approbation du PLU par 2 ou plusieurs accès carrossables.

Les portails d'accès à battant doivent impérativement s'ouvrir sur le tènement privé et non sur le domaine public.

Un retrait du portail d'un minimum de 5 m est exigé au droit de l'accès.

De plus :

En cas de division parcellaire, il est exigé un accès unique d'une largeur minimale de 4 m, pour l'ensemble des constructions intégrant les constructions existantes et les nouvelles constructions :

- Situées sur un même tènement,
- Situées sur les tènements issus de divisions parcellaires. Dans ce cas la situation de la parcelle au moment de l'approbation de la présente modification, est prise en situation de référence.

### VOIRIE :

Les voies nouvelles internes aux opérations de construction doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour toute opération jusqu'à 3 habitations desservis, la chaussée aura une largeur minimale de 4 m et présentera sur au moins un côté de la voie un parcours piétonnier d'une largeur minimale de 1.40m dégagée de tout obstacle.

Pour toute opération, à partir de 4 habitations desservis, la chaussée aura une largeur minimale de 4 m et présentera des deux côtés de la voie un parcours piétonnier d'une largeur minimale de 1.40m dégagée de tout obstacle.

Dans tous les cas, la voie devra être plantée à hauteur de 5m2 tous les 200 m2 ou d'un arbre haute tige tous les 10 ml de voie.

## Article Uc 4 - Desserte par les réseaux

### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2 - Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.



Le rejet des eaux pluviales et des eaux de vidanges de piscines dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

#### **Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

La gestion des eaux pluviales devra respecter le zonage pluvial et sa notice figurant en annexe du PLU.

#### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, tous les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de réalisation d'un transformateur électrique rendu nécessaire par l'opération d'aménagement ou de construction, celui-ci devra être implanté sur le tènement de l'opération pour toute opération à partir de 3 logements ou de 3 lots.

#### **4 – Déchets**

Pour toute opération, doit être prévu sur le tènement de l'opération, un espace de stockage des containers des déchets. Cet espace doit être de taille suffisante au regard du nombre d'habitants de l'opération et dimensionné pour une collecte par semaine.

De plus il est recommandé : de prévoir pour les opérations à partir de 3 lots, une zone de regroupement des containers des déchets, en vue du ramassage. Cette aire doit être facilement accessible depuis la voie publique et répondre aux spécifications de l'opérateur en charge de la collecte des déchets.

### **Article Uc 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

### **Article Uc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue avec un retrait minimal de 5m des voies actuelles ou futures.

Sont compris dans le calcul du retrait les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0.40m.

#### **Dispositions particulières**

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- En cas d'extension, d'aménagement de surélévation, de constructions édifiées avec un autre retrait dans ce cas les implantations seront soit en continuité de l'existant soit à l'alignement.
- Les annexes aux habitations et les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 5m.

### **Article Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter selon les règles ci-après :

Construction réalisée en limite de propriété :

- La hauteur des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 4m est autorisée
- En cas d'aménagement ou de reconstruction ou d'extension de bâtiments dépassant la hauteur de 4m, l'implantation sur la limite séparative ne pourra dépasser la hauteur existante sur limite.

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

- Un retrait minimal de 4m est exigé. Ce retrait est mesuré en tout point de la construction



## **Dispositions particulières :**

Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 2 m de la limite. La distance est comptée à partir du bord extérieur de la plage.

## **Article Uc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il est imposé une distance minimale de 8 m entre deux constructions. Cette distance est mesurée en tout point des constructions :

- Situées sur un même tènement,
- Situées sur les tènements issus de divisions parcellaires. Dans ce cas la situation de la parcelle au moment de l'approbation de la présente modification, est prise en situation de référence.

Cette disposition ne s'applique ni aux annexes ni aux piscines

## **Article Uc 9 - Emprise au sol**

Le CES maximal est de : 0.3

## **Article Uc 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus élevé de la construction (hors éléments techniques) ne pourra excéder 8 m.

En présence de toitures terrasses, cette hauteur doit être minorée de 1,50m pour des constructions dont la largeur est inférieure à 10m et 2 mètres pour les constructions dont la largeur est supérieur à 10 m.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîte du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîte à 4 m

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassemens ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article Uc 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## **Article Uc 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction.

Il est exigé :

Pour les logements neufs et les logements créés par réhabilitation, aménagement ou changement de destination : 2 places au minimum par logement sur le tènement de l'opération. Une place au moins par logement doit être couverte. Ces places doivent être situées en dehors du retrait de l'accès.

De plus il est exigé 1 place visiteur pour 2 logements.

En cas de suppression d'une ou plusieurs places de stationnement (liée à des aménagements de garages, des constructions de piscine par exemple...), celles-ci doivent être remplacées de manière équivalente.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les bureaux il est exigé au minimum 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les activités artisanales et commerciales, il est exigé 1 place pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher.



Pour les opérations de construction de logements collectifs, à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher créé, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires à raison de deux emplacements par logement.

Pour les opérations de construction d'activités artisanales ou commerciales autorisées dans la zone, il est exigé des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues. La surface de ces stationnements deux roues doit représenter au moins 25% de la surface dédiée au stationnement automobile.

#### **Article Uc 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations**

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre pour 3 places à l'emplacement des stationnements.

Pour chaque opération d'aménagement et de construction, 45% de la superficie du terrains de l'opération d'aménagement ou de construction devront être maintenus en espace perméable avec au moins 35% de pleine terre végétalisée.

De plus dans les ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots), il est exigé des espaces collectifs (aires de jeux, espaces récréatifs et espaces libres plantés...) autres que les voies de desserte, voies piétonnières ou cyclables et autres que les stationnements, à raison d'au moins 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte. Les bassins de rétention peuvent faire partie de ce pourcentage s'ils sont plantés et intégrés dans un espace paysagé.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs essences (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager et seront végétalisés.

#### **Article Uc 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé

#### **Article Uc 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

#### **Article Uc 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions pour le raccordement aux réseaux numériques.



## **Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud**

**La zone Ud correspond à la seconde couronne à dominante pavillonnaire autour du centre situé dans le bourg**

La zone Ud comporte :

- un secteur Udc autorisant les commerces sous conditions
- Un secteur Uda à la Pillardièvre

### **Article Ud -1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Dans la zone Ud et le secteur Uda**

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement,

4 - Les constructions à usage :

- Agricole ou forestier
- D'entrepôts
- De stationnement collectif privé non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article ud2.
- D'activité industrielle
- Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sauf celles autorisées à l'article ud 2.
- Les commerces sauf ceux autorisés à l'article ud2.
- Les hébergements hôteliers

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- Les parcs d'attractions ouverts au public
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- Les garages collectifs de caravanes

6- Les carrières.

#### **Dans la zone Udc**

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement,

4 - Les constructions à usage :

- Agricole
- D'entrepôts
- De stationnement collectif privé non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article ud2.
- D'activité industrielle
- Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sauf celles autorisées à l'article ud 2
- Les commerces sauf ceux autorisés à l'article Ud2
- Les hébergements hôteliers



5 - Les installations et travaux divers suivants :

- Les parcs d'attractions ouverts au public
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- Les garages collectifs de caravanes

6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

**Article Ud 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

*Rappel la zone est concernée par les zones de dangers liées à la canalisation de transport de gaz. Dans les secteurs concernés identifiés sur le document graphique des prescriptions particulières sont mises en place : se référer à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.*

**Dans la zone Ud et la zone Uda**

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ud 1.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.
- Les extensions des commerces existants dans la limite de 30% de la surface de vente existante avant travaux et dans la limite de 300m<sup>2</sup> de surface de vente totale.
- Les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas excéder 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.

**De plus la zone Uda de la Pillardière** il est fait application de l'article L123.1.5 II 4 du code de l'urbanisme: à ce titre dans tout programme de logements créés, 35% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondi à l'entier supérieur) et ces lots (arrondi à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 35% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

**Dans la zone Udc**

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ud 1.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.
- Les extensions des commerces existants dans la limite de 30% de la surface de vente existante avant travaux et dans la limite de 300m<sup>2</sup> de surface de vente totale.
- Les constructions à usage de commerce sous réserve que la surface de vente n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.
- Les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas excéder 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes (les piscines et pool houses ne sont pas intégrés à la notion d'annexes à l'habitation).
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.
- En bordure des voies repérées sur le plan comme « alignements d'activités » le rez-de-chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté à des activités de commerce, bureaux, artisanat, équipement d'intérêt collectif. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établit sur une profondeur minimale de 10m. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques..



## Article Ud 3- Accès et voirie

### ACCES :

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

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 lots desservis, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé, sauf si le tènement est déjà desservi à la date d'approbation du PLU par 2 ou plusieurs accès carrossables.

Les portails d'accès à battant doivent impérativement s'ouvrir sur le tènement privé et non sur le domaine public.

Un retrait du portail d'un minimum de 5 m est exigé au droit de l'accès.

De plus :

En cas de division parcellaire, il est exigé un accès unique d'une largeur minimale de 4 m, pour l'ensemble des constructions intégrant les constructions existantes et les nouvelles constructions :

- Situées sur un même tènement,
- Situées sur les tènements issus de divisions parcellaires. Dans ce cas la situation de la parcelle au moment de l'approbation de la présente modification, est prise en situation de référence.

### VOIRIE :

Les voies nouvelles internes aux opérations de construction doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour toute opération jusqu'à 3 habitations desservis, la chaussée aura une largeur minimale de 4 m et présentera sur au moins un côté de la voie un parcours piétonnier d'une largeur minimale de 1.40m dégagée de tout obstacle.

Pour toute opération, à partir de 4 habitations desservis, la chaussée aura une largeur minimale de 4 m et présentera des deux côtés de la voie un parcours piétonnier d'une largeur minimale de 1.40m dégagée de tout obstacle.

## Article Ud 4 - Desserte par les réseaux

### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2 - Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

- En présence du réseau collectif d'assainissement :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.



Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Le rejet des eaux pluviales et des eaux de vidanges de piscines dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

#### **- En l'absence de réseau collectif d'assainissement :**

Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues, réalisées, réhabilitées et entretenues conformément aux principes généraux définis par les prescriptions de la législation et de la réglementation en vigueur. Les prescriptions d'assainissement non collectif du SIAHVVY doivent également être respectées. Le rejet des eaux pluviales et de vidange de piscine vers l'installation d'assainissement non collectif est interdit. Les éléments techniques et de dimensionnement doivent être adaptés aux flux à traiter.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés et sur les voiries. Les eaux de piscines devront être traitées et infiltrées sur la parcelle.

#### **Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

La gestion des eaux pluviales devra respecter le zonage pluvial et sa notice figurant en annexe du PLU.

#### **3 – *Electricité, téléphone et réseaux câblés :***

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, tous les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de réalisation d'un transformateur électrique rendu nécessaire par l'opération d'aménagement ou de construction, celui-ci devra être implanté sur le tènement de l'opération pour toute opération à partir de 3 logements ou de 3 lots.

#### **4 – Déchets**

Pour toute opération, doit être prévu sur le tènement de l'opération, un espace de stockage des conteneurs des déchets. Cet espace doit être de taille suffisante au regard du nombre d'habitants de l'opération et dimensionné pour une collecte par semaine.

De plus il est recommandé : de prévoir pour les opérations à partir de 3 lots, une zone de regroupement des conteneurs des déchets, en vue du ramassage. Cette aire doit être facilement accessible depuis la voie publique et répondre aux spécifications de l'opérateur en charge de la collecte des déchets.

#### **Article Ud 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

#### **Article Ud 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue avec un retrait minimal de 5m des voies actuelles ou futures.

Sont compris dans le calcul du retrait les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0.40m

#### **Dispositions particulières**

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- En cas d'extension, d'aménagement de surélévation, de constructions édifiées avec un autre retrait, dans ce cas les implantations seront soit en continuité de l'existant soit à l'alignement.
- Les annexes aux habitations et les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 5m.



## **Article Ud 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter selon les règles ci-après :

Construction réalisée en limite de propriété :

- La hauteur des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 4m est autorisée
- En cas d'aménagement ou de reconstruction ou d'extension de bâtiments dépassant la hauteur de 4m, l'implantation sur la limite séparative ne pourra dépasser la hauteur existante sur limite.

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

- Un retrait minimal de 4m est exigé. Ce retrait est mesuré en tout point de la construction.

### **Dispositions particulières :**

Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 2 m de la limite. La distance est comptée à partir du bord extérieur de la plage.

## **Article Ud 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il est imposé une distance minimale de 8 m entre deux constructions. Cette distance est mesurée en tout point des constructions :

- Situées sur un même tènement,
- Situées sur les tènements issus de divisions parcellaires. Dans ce cas la situation de la parcelle au moment de l'approbation de la présente modification, est prise en situation de référence.

Cette disposition ne s'applique ni aux annexes ni aux piscines

## **Article Ud 9 - Emprise au sol**

Le CES maximal est de : 0.2

## **Article Ud 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus élevé de la construction (hors éléments techniques) ne pourra excéder 8 m.

En présence de toitures terrasses, cette hauteur doit être minorée de 1,50m pour des constructions dont la largeur est inférieure à 10m et 2 mètres pour les constructions dont la largeur est supérieur à 10 m.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîte du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîte à 4 m

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassemens ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article Ud 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.



## **Article Ud 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction.

Il est exigé :

Pour les logements neufs et les logements créés par réhabilitation, aménagement ou changement de destination : 2 places au minimum par logement sur le tènement de l'opération. Une place au moins par logement doit être couverte. Ces places doivent être situées en dehors du retrait de l'accès.

De plus il est exigé 1 place visiteur pour 2 logements.

En cas de suppression d'une ou plusieurs places de stationnement (liée à des aménagements de garages, des constructions de piscine par exemple...), celles-ci doivent être remplacées de manière équivalente.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les bureaux il est exigé au minimum 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les activités artisanales et commerciales, il est exigé 1 place pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les opérations de construction de logements collectifs, à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires à raison de deux emplacements par logement. Pour les opérations de construction d'activités artisanales ou commerciales autorisées dans la zone, il est exigé des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues. La surface de ces stationnements deux roues doit représenter au moins 25% de la surface dédiée au stationnement automobile.

## **Article Ud 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations**

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre pour 3 places à l'emplacement des stationnements.

Pour chaque opération d'aménagement et de construction, 55% de la superficie du tènement de l'opération d'aménagement ou de construction devront être maintenus en espace perméable avec au moins 40% de pleine terre végétalisée.

De plus dans les ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots), il est exigé des espaces collectifs (aires de jeux, espaces récréatifs et espaces libres plantés...) autres que les voies de desserte, voies piétonnières ou cyclables et autres que les stationnements, à raison d'au moins 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte. Les bassins de rétention peuvent faire partie de ce pourcentage s'ils sont plantés et intégrés dans un espace paysagé.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs essences (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager et seront végétalisés. Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L123.1.5§7 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

## **Article Ud 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé

## **Article Ud 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

## **Article Ud 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**



Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions pour le raccordement aux réseaux numériques.

## **Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue**

**La zone Ue correspond aux secteurs à dominante d'équipements d'intérêt collectif, elle comprend un secteur Ueh pouvant accueillir des hébergements hôteliers.**

### **Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées aux équipements d'intérêt collectif publics ou privés, notamment :**

#### **Dans la zone Ue**

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les installations classées, pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article Ue 2,

3 - Les constructions à usage :

- Agricole ou forestier
- D'entrepôt,
- De stationnement collectif privé non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone en dehors de celles autorisées à l'article ue 2.
- Industriel,
- Artisanal,
- Commercial,
- De bureau,
- D'habitations et les annexes aux habitations sauf celles autorisées à l'article ue2
- D'hébergement hôtelier

4- Les campings

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- Les garages collectifs de caravanes,

6- Les carrières.

#### **Dans la zone Ueh**

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les installations classées, pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article Ue 2,

3 - Les constructions à usage :

- Agricole ou forestier
- D'entrepôt,
- De stationnement collectif privé non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone en dehors de celles autorisées à l'article ue 2.
- Industriel,
- Artisanal,
- Commercial,
- De bureau,
- D'habitations et les annexes aux habitations sauf celles autorisées à l'article Ue2

4- Les campings



## 5 - Les installations et travaux divers suivants :

- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- Les garages collectifs de caravanes,

## 6- Les carrières.

## **Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ue 1.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, et autorisation si elles sont directement liées aux équipements d'intérêt collectif admis sur la zone.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public
- Les habitations nécessaires aux équipements de la zone si elles sont intégrées dans le volume de la construction d'équipement.
- Les annexes aux habitations présentes dans la zone sous réserve de ne pas excéder 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes (les piscines et pool houses ne sont pas intégrés à la notion d'annexes à l'habitation).

## **Article Ue 3 - Accès et voirie**

### ACCES :

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

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 lots desservis, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé.

Un retrait du portail d'un minimum de 5 m est exigé au droit de l'accès.

### VOIRIE :

Les voies nouvelles internes aux opérations de construction doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.



## Article Ue 4 - Desserte par les réseaux

### 1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 2 - Assainissement :

#### Eaux usées :

##### - En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Le rejet des eaux pluviales et des eaux de vidanges de piscines dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

##### - En l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues, réalisées, réhabilitées et entretenues conformément aux principes généraux définis par les prescriptions de la législation et de la réglementation en vigueur. Les prescriptions d'assainissement non collectif du SIAHVY doivent également être respectées. Le rejet des eaux pluviales et de vidange de piscine vers l'installation d'assainissement non collectif est interdit. Les éléments techniques et de dimensionnement doivent être adaptés aux flux à traiter.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés et sur les voiries. Les eaux de piscines devront être traitées et infiltrées sur la parcelle.

#### Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

La gestion des eaux pluviales devra respecter le zonage pluvial et sa notice figurant en annexe du PLU.

### 3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, tous les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de réalisation d'un transformateur électrique rendu nécessaire par l'opération d'aménagement ou de construction, celui-ci devra être implanté sur le tènement de l'opération pour toute opération à partir de 3 logements ou de 3 lots.

### 4 – Déchets

Pour toute opération, doit être prévu sur le tènement de l'opération, un espace de stockage des containers des déchets. Cet espace doit être de taille suffisante au regard du nombre d'habitants de l'opération et dimensionné pour une collecte par semaine.

De plus il est recommandé : de prévoir pour les opérations à partir de 3 lots, une zone de regroupement des containers des déchets, en vue du ramassage. Cette aire doit être facilement accessible depuis la voie publique et répondre aux spécifications de l'opérateur en charge de la collecte des déchets.

## Article Ue 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé



## **Article Ue 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue :

- Soit à l'alignement des voies actuelles ou futures
- Soit avec un retrait minimal de 5m des voies actuelles ou futures

Sont compris dans le calcul du retrait les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0.40m

### **Dispositions particulières**

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- En cas d'extension, d'aménagement de surélévation, de constructions édifiées avec un autre retrait dans ce cas les implantations seront soit en continuité de l'existant soit à l'alignement.
- Les annexes aux habitations et les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 5m.

## **Article Ue 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 4m. Ce retrait est mesuré en tout point de la construction

### **Dispositions particulières :**

Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 2 m de la limite. La distance est comptée à partir du bord extérieur de la plage.

## **Article Ue 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **Article Ue 9 - Emprise au sol**

Non réglementé

## **Article Ue 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus élevé de la construction (hors éléments techniques) ne pourra excéder 12 m.

En présence de toitures terrasses, cette hauteur doit être minorée de 1,50m pour des constructions dont la largeur est inférieure à 10m et 2 mètres pour les constructions dont la largeur est supérieur à 10 m.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîte du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassemens ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article Ue 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.



### **Article Ue 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction.

Pour les hébergements hôteliers, il est exigé une place par chambre.

Ces places doivent être situées en dehors du retrait de l'accès.

### **Article Ue 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre pour 3 places à l'emplacement des stationnements.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs essences (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager et seront végétalisés.

### **Article Ue 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé

### **Article Ue 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

### **Article Ue 16 ° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions pour le raccordement aux réseaux numériques.



## **Chapitre 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ug**

**La zone Ug correspond aux ensembles de bâtis existants qu'il n'est pas prévu de renforcer.**

### **Article Ug -1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- 4 - Les constructions nouvelles à usage :
  - agricole ou forestier
  - D'entrepôts
  - Artisanal
  - De commerce
  - De bureau
  - D'activité industrielle
  - Les hébergements hôteliers
  - De stationnement collectif privé non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article ug2.
  - D'habitation sauf celles autorisées à l'article Ug2
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
  - Les garages collectifs de caravanes
- 6- Les carrières.

### **Article Ug 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

*Rappel la zone est concernée par les zones de dangers liées à la canalisation de transport de gaz. Dans les secteurs concernés identifiés sur le document graphique des prescriptions particulières sont mises en place : se référer à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.*

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ug1.

Sont admis sous conditions :

- **Les travaux suivants** concernant les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 70 m<sup>2</sup> :
  - Les extensions des habitations existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après travaux (comprenant l'existant et l'extension).
  - Les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas excéder 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes (les piscines et pool house ne sont pas intégrés à la notion d'annexes à l'habitation).
  - Les changements de destination uniquement vers les destinations suivantes : habitat, bureau, équipement.
  - Les piscines et les et pool houses associés aux habitations s'ils représentent un complément fonctionnel à l'habitation.



## Article Ug 3 - Accès et voirie

### ACCES :

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

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 lots desservis, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé, sauf si le tènement est déjà desservi à la date d'approbation du PLU par 2 ou plusieurs accès carrossables.

Un retrait du portail d'un minimum de 5 m est exigé au droit de l'accès.

De plus :

En cas de division parcellaire, il est exigé un accès unique d'une largeur minimale de 4 m, pour l'ensemble des constructions intégrant les constructions existantes et les nouvelles constructions :

- Situées sur un même tènement,
- Situées sur les tènements issus de divisions parcellaires. Dans ce cas la situation de la parcelle au moment de l'approbation de la présente modification, est prise en situation de référence.

### VOIRIE :

Les voies nouvelles internes aux opérations de construction doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour toute opération jusqu'à 3 habitations desservis, la chaussée aura une largeur minimale de 4 m et présentera sur au moins un côté de la voie un parcours piétonnier d'une largeur minimale de 1.40m dégagée de tout obstacle.

Pour toute opération, à partir de 4 habitations desservis, la chaussée aura une largeur minimale de 4 m et présentera des deux côtés de la voie un parcours piétonnier d'une largeur minimale de 1.40m dégagée de tout obstacle.

***Dans tous les cas, la voie devra être plantée à hauteur de 5m2 tous les 200 m2 ou d'un arbre haute tige tous les 10 ml de voie.***

## Article Ug 4 - Desserte par les réseaux

### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2 - Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

- En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.



Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Le rejet des eaux pluviales et des eaux de vidanges de piscines dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

#### **- En l'absence de réseau collectif d'assainissement :**

Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues, réalisées, réhabilitées et entretenues conformément aux principes généraux définis par les prescriptions de la législation et de la réglementation en vigueur. Les prescriptions d'assainissement non collectif du SIAHVY doivent également être respectées. Le rejet des eaux pluviales et de vidange de piscine vers l'installation d'assainissement non collectif est interdit. Les éléments techniques et de dimensionnement doivent être adaptés aux flux à traiter.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés et sur les voiries. Les eaux de piscines devront être traitées et infiltrées sur la parcelle.

#### **Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

La gestion des eaux pluviales devra respecter le zonage pluvial et sa notice figurant en annexe du PLU.

#### **3 – *Electricité, téléphone et réseaux câblés :***

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, tous les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de réalisation d'un transformateur électrique rendu nécessaire par l'opération d'aménagement ou de construction, celui-ci devra être implanté sur le tènement de l'opération pour toute opération à partir de 3 logements ou de 3 lots.

#### **4 – Déchets**

Pour toute opération, doit être prévu sur le tènement de l'opération, un espace de stockage des conteneurs des déchets. Cet espace doit être de taille suffisante au regard du nombre d'habitants de l'opération et dimensionné pour une collecte par semaine.

De plus il est recommandé : de prévoir pour les opérations à partir de 3 lots, une zone de regroupement des conteneurs des déchets, en vue du ramassage. Cette aire doit être facilement accessible depuis la voie publique et répondre aux spécifications de l'opérateur en charge de la collecte des déchets.

#### **Article Ug 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

#### **Article Ug 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue :

- Soit à l'alignement des voies actuelles ou futures
- Soit avec un retrait minimal de 5m des voies actuelles ou futures

Sont compris dans le calcul du retrait les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0.40m

#### **Dispositions particulières**

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- En cas d'extension, d'aménagement de surélévation, de constructions édifiées avec un autre retrait, dans ce cas les implantations seront soit en continuité de l'existant soit à l'alignement.
- Les annexes aux habitations et les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 5m.



## **Article Ug 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter selon les règles ci-après :

Construction réalisée en limite de propriété :

- La hauteur des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 4m est autorisée
- En cas d'aménagement, de reconstruction ou d'extension de bâtiments dépassant la hauteur de 4m, l'implantation sur la limite séparative ne pourra dépasser la hauteur existante sur limite.

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

- Un retrait minimal de 4m est exigé. Ce retrait est mesuré en tout point de la construction

### **Dispositions particulières :**

Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 2 m de la limite. La distance est comptée à partir du bord extérieur de la plage.

## **Article Ug 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **Article Ug 9 - Emprise au sol**

Non réglementé

## **Article Ug 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus élevé de la construction (hors éléments techniques) ne pourra excéder 8 m.

En présence de toitures terrasses, cette hauteur doit être minorée de 1,50m pour des constructions dont la largeur est inférieure à 10m et 2 mètres pour les constructions dont la largeur est supérieur à 10 m.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassemens ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article Ug 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## **Article Ug 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction.

Il est exigé :

Pour les logements neufs et les logements créés par réhabilitation, aménagement ou changement de destination : 2 places au minimum par logement sur le tènement de l'opération. Une place au moins par logement doit être couverte. Ces places doivent être situées en dehors du retrait de l'accès.

De plus il est exigé 1 place visiteur pour 2 logements.

En cas de suppression d'une ou plusieurs places de stationnement (liée à des aménagements de garages, des constructions de piscine par exemple...), celles-ci doivent être remplacées de manière équivalente.



Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les bureaux il est exigé au minimum 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les opérations de construction de logements collectifs, à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher créé, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires à raison de deux emplacements par logement.

Pour les changements de destination autorisés dans la zone à destination de bureaux ou d'équipements, il est exigé des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues. La surface de ces stationnements deux roues doit représenter au moins 25% de la surface dédiée au stationnement automobile.

#### **Article Ug 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations**

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre pour 3 places à l'emplacement des stationnements.

Dans les ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots), il est exigé des espaces collectifs (aires de jeux, espaces récréatifs et espaces libres plantés...) autres que les voies de desserte, voies piétonnières ou cyclables et autres que les stationnements, à raison d'au moins 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte. Les bassins de rétention peuvent faire partie de ce pourcentage s'ils sont plantés et intégrés dans un espace paysagé.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs essences (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager et seront végétalisés.

#### **Article Ug 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé

#### **Article Ug 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

#### **Article Ug 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions pour le raccordement aux réseaux numériques.



## **Chapitre 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up**

**La zone Up correspond aux ensembles d'intérêt paysager et patrimonial inscrits dans l'enveloppe urbaine du bourg élargi.**

### **Article Up 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- 4 - Les constructions à usage :
  - Agricole ou forestier
  - D'entrepôts
  - De stationnement collectif privé non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article up2.
  - D'activité industrielle
  - Les bâtiments à usage d'activités artisanales,
  - Les commerces
  - Les hébergements hôteliers
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
  - Les garages collectifs de caravanes
- 6- Les carrières.

### **Article Up 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Rappel la zone est concernée par les zones de dangers liées à la canalisation de transport de gaz. Dans les secteurs concernés identifiés sur le document graphique des prescriptions particulières sont mises en place : se référer à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.**

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Up1.

Sont admises sous conditions :

- Les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas excéder 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.
- Les constructions nouvelles d'habitation, de bureaux ou d'équipements si elles sont situées dans les polygones indiqués sur le document graphique. Les annexes et les piscines peuvent être implantées hors polygone.



## Article Up 3 - Accès et voirie

### ACCES :

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

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 lots desservis, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé, sauf si le tènement est déjà desservi à la date d'approbation du PLU par 2 ou plusieurs accès carrossables.

Un retrait du portail d'un minimum de 5 m est exigé au droit de l'accès.

De plus :

En cas de division parcellaire, il est exigé un accès unique d'une largeur minimale de 4 m, pour l'ensemble des constructions intégrant les constructions existantes et les nouvelles constructions :

- Situées sur un même tènement,
- Situées sur les tènements issus de divisions parcellaires. Dans ce cas la situation de la parcelle au moment de l'approbation de la présente modification, est prise en situation de référence.

### VOIRIE :

Les voies nouvelles internes aux opérations de construction doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour toute opération jusqu'à 3 habitations desservis, la chaussée aura une largeur minimale de 4 m et présentera sur au moins un côté de la voie un parcours piétonnier d'une largeur minimale de 1.40m dégagée de tout obstacle.

Pour toute opération, à partir de 4 habitations desservis, la chaussée aura une largeur minimale de 4 m et présentera des deux côtés de la voie un parcours piétonnier d'une largeur minimale de 1.40m dégagée de tout obstacle.

## Article Up 4 - Desserte par les réseaux

### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2 - Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Le rejet des eaux pluviales et des eaux de vidanges de piscines dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.



### **Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

La gestion des eaux pluviales devra respecter le zonage pluvial et sa notice figurant en annexe du PLU.

### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, tous les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de réalisation d'un transformateur électrique rendu nécessaire par l'opération d'aménagement ou de construction, celui-ci devra être implanté sur le tènement de l'opération pour toute opération à partir de 3 logements ou de 3 lots.

### **4 – Déchets**

Pour toute opération, doit être prévu sur le tènement de l'opération, un espace de stockage des containers des déchets. Cet espace doit être de taille suffisante au regard du nombre d'habitants de l'opération et dimensionné pour une collecte par semaine.

De plus il est recommandé : de prévoir pour les opérations à partir de 3 lots, une zone de regroupement des containers des déchets, en vue du ramassage. Cette aire doit être facilement accessible depuis la voie publique et répondre aux spécifications de l'opérateur en charge de la collecte des déchets.

## **Article Up 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

## **Article Up 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions nouvelles doivent être édifiées dans les polygones identifiés au document graphique.

Sont compris dans le calcul du retrait les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0.40m

### **Dispositions particulières**

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- En cas d'extension, d'aménagement, de surélévation de constructions édifiées avec un autre retrait, dans ce cas les implantations seront soit en continuité de l'existant soit à l'alignement.
- Les annexes aux habitations et les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 5m.

## **Article Up 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions nouvelles doivent être édifiées dans les polygones identifiés au document graphique.

### **Dispositions particulières :**

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- En cas d'extension, d'aménagement, de surélévation de constructions édifiées avec un autre retrait, dans ce cas les implantations seront soit en continuité de l'existant soit à l'alignement.
- Les annexes aux habitations et les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 5m.
- Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 2 m de la limite. La distance est comptée à partir du bord extérieur de la plage.



**Article Up 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**Article Up 9 - Emprise au sol**

Non réglementé

**Article Up 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus élevé de la construction (hors éléments techniques) ne pourra excéder 8 m.

En présence de toitures terrasses, cette hauteur doit être minorée de 1,50m pour des constructions dont la largeur est inférieure à 10m et 2 mètres pour les constructions dont la largeur est supérieur à 10 m.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîte du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîte à 4 m

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassemens ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**Article Up 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

**Article Up 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction.

Il est exigé :

Pour les logements neufs et les logements créés par réhabilitation, aménagement ou changement de destination : 2 places au minimum par logement sur le tènement de l'opération. Une place au moins par logement doit être couverte. Ces places doivent être situées en dehors du retrait de l'accès.

De plus il est exigé 1 place visiteur pour 2 logements.

En cas de suppression d'une ou plusieurs places de stationnement (liée à des aménagements de garages, des constructions de piscine par exemple...), celles-ci doivent être remplacées de manière équivalente.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les bureaux il est exigé au minimum 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les opérations de construction de bureaux ou d'équipements autorisées dans la zone, il est exigé des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues. La surface de ces stationnements deux roues doit représenter au moins 25% de la surface dédiée au stationnement automobile.

Pour les opérations de construction de logements collectifs, à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires à raison de deux emplacements par logement.



### **Article Up 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre pour 3 places à l'emplacement des stationnements.

Dans les ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots), il est exigé des espaces collectifs (aires de jeux, espaces récréatifs et espaces libres plantés...) autres que les voies de desserte, voies piétonnières ou cyclables et autres que les stationnements, à raison d'au moins 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte. Les bassins de rétention peuvent faire partie de ce pourcentage s'ils sont plantés et intégrés dans un espace paysagé.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs essences (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager et seront végétalisés.

Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L123.1.5§7 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

### **Article Up 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé

### **Article Up 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

### **Article Up 16 ° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions pour le raccordement aux réseaux numériques.



## **Chapitre 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI**

**La zone Ui correspond aux secteurs d'accueil économiques**

### **Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1) Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2) Les constructions à usage :
  - Agricole ou forestier
  - Les piscines,
  - D'habitation,
  - D'annexes à l'habitation,
  - De stationnement privé non lié aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article ui2,
  - De commerces sauf ceux autorisés à l'article ui2
  - D'hébergement hôtelier
- 3) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- 4) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la réglementation SEVESO,
- 5) Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - Les garages collectifs de caravanes
- 6- Les carrières.

### **Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis sous conditions :

- Les équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils apportent un complément fonctionnel à la zone.
- Les constructions neuves et les travaux de constructions à usage de commerce (de type showroom) à condition d'être directement liées à une activité de production existante sur le même tènement ou autorisée dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 30% de la surface totale de la construction.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.

### **Article Ui 3 - Accès et voirie**

#### **ACCES :**

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

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 lots desservis, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé.

Un retrait du portail d'un minimum de 5 m est exigé au droit de l'accès.



## VOIRIE :

Les voies nouvelles internes aux opérations de construction doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **Article Ui 4 - Desserte par les réseaux**

### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2 - Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Le rejet des eaux pluviales et des eaux de vidanges de piscines dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

#### **Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

La gestion des eaux pluviales devra respecter le zonage pluvial et sa notice figurant en annexe du PLU.

Concernant les eaux de ruissellement des chaussées et des stationnements il est imposé un prétraitement avant rejet (aménagement de bacs séparateur d'hydrocarbures)

### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, tous les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de réalisation d'un transformateur électrique rendu nécessaire par l'opération d'aménagement ou de construction, celui-ci devra être implanté sur le tènement de l'opération pour toute opération.

### **4 – Déchets**

Pour toute opération, doit être prévu sur le tènement de l'opération, un espace de stockage des containers des déchets. Cet espace doit être de taille suffisante au regard de la nature des activités accueillies et dimensionné pour une collecte par semaine.

## **Article Ui 5 - Caractéristiques des terrains**

Non règlementé.



## **Article Ui 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul ou d'alignement, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie. Le long des voies départementales, ce retrait est porté à 10m.

Sont compris dans le calcul du retrait les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0.40m

Une bande de 3m depuis l'alignement de la voie ne recevra ni stockage ni dépôt, ni stationnement, et devra être traitée dans un espace paysagé.

### **Dispositions particulières**

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants en cas d'extension, d'aménagement, de surélévation, de constructions édifiées avec un retrait inférieur à 5m, dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

## **Article Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- La construction en limite est autorisée à l'intérieur de la zone Ui.
- Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative le retrait est au minimum de 4m.
- En limite de zone Ui, un retrait minimal de 4m est imposé.

## **Article Ui 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **Article Ui 9 - Emprise au sol**

Non réglementé

## **Article Ui 10 - Hauteur maximum des constructions**

- La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîte ne pourra excéder 10 m.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîte du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassemens ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

## **Article Ui 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## **Article Ui 12 - Stationnement**

Il est exigé :

Pour les constructions à usage de bureaux : une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

Pour les constructions à usage artisanal et industriel: une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

Ces places doivent être situées en dehors du retrait de l'accès.

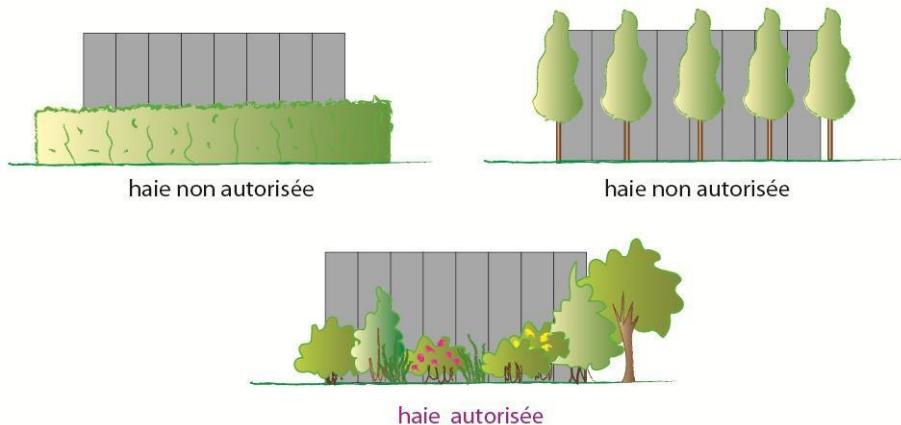
Il est exigé des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues à raison de 4 places pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.



### Article Ui 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre pour 3 places à l'emplacement des stationnements.

Les stockages de plein air devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages.



Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager et seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs essences et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Une bande de 3m à compter de l'alignement de la voie devra faire l'objet de plantations.

### Article Ui 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

### Article Ui 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Non réglementé

### Article Ui 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions pour le raccordement aux réseaux numériques.



## Chapitre 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uv

**La zone Uv correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage**

### **Article Uv 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdites toutes les constructions, et utilisations non liées à l'aire d'accueil des gens du voyage, notamment :**

- 1) Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2) Les constructions à usage :
  - Agricole ou forestier
  - D'entrepôt,
  - De stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone en dehors de celles autorisées à l'article 2.
  - D'activité industrielle, artisanale, commerciale, ou de bureau,
  - D'hôtel,
  - D'habitations sauf celles autorisées à l'article uv2
  - D'annexes à l'habitation (y compris les piscines)
- 3) Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- 4) Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attractions ouverts au public
  - Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
  - Les garages collectifs de caravanes
- 5) les stationnements non nécessaires à l'aire d'accueil
- 6- Les carrières.

### **Article Uv 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Sont admis sous conditions :**

- Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif s'ils sont liés à l'accueil des gens du voyage
- Les constructions à usage de stationnement s'il est à usage public ou destiné à l'aire d'accueil des gens du voyage
- Les habitations si elles sont nécessaires à l'aire d'accueil des gens du voyage

### **Article Uv 3 - Accès et voirie**

#### ACCES :

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

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 lots desservis, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé, sauf si le tènement est déjà desservi à la date d'approbation du PLU par 2 ou plusieurs accès carrossables.

Un retrait du portail d'un minimum de 5 m est exigé au droit de l'accès.



De plus :

En cas de division parcellaire, il est exigé un accès unique d'une largeur minimale de 4 m, pour l'ensemble des constructions intégrant les constructions existantes et les nouvelles constructions :

- Situées sur un même tènement,
- Situées sur les tènements issus de divisions parcellaires. Dans ce cas la situation de la parcelle au moment de l'approbation de la présente modification, est prise en situation de référence.

#### VOIRIE :

Les voies nouvelles internes aux opérations de construction doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour toute opération jusqu'à 3 habitations desservis, la chaussée aura une largeur minimale de 4 m et présentera sur au moins un côté de la voie un parcours piétonnier d'une largeur minimale de 1.40m dégagée de tout obstacle.

Pour toute opération, à partir de 4 habitations desservis, la chaussée aura une largeur minimale de 4 m et présentera des deux côtés de la voie un parcours piétonnier d'une largeur minimale de 1.40m dégagée de tout obstacle.

***Dans tous les cas, la voie devra être plantée à hauteur de 5m2 tous les 200 m2 ou d'un arbre haute tige tous les 10 ml de voie.***

### **Article Uv 4 - Desserte par les réseaux**

#### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

###### **- En présence du réseau collectif d'assainissement :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Le rejet des eaux pluviales et des eaux de vidanges de piscines dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

###### **- En l'absence de réseau collectif d'assainissement :**

Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues, réalisées, réhabilitées et entretenues conformément aux principes généraux définis par les prescriptions de la législation et de la réglementation en vigueur. Les prescriptions d'assainissement non collectif du SIAHVY doivent également être respectées. Le rejet des eaux pluviales et de vidange de piscine vers l'installation d'assainissement non collectif est interdit. Les éléments techniques et de dimensionnement doivent être adaptés aux flux à traiter.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés et sur les voiries. Les eaux de piscines devront être traitées et infiltrées sur la parcelle.

##### **Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

La gestion des eaux pluviales devra respecter le zonage pluvial et sa notice figurant en annexe du PLU.



### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, tous les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de réalisation d'un transformateur électrique rendu nécessaire par l'opération d'aménagement ou de construction, celui-ci devra être implanté sur le tènement de l'opération pour toute opération.

### **4 – Déchets**

Pour toute opération, doit être prévu sur le tènement de l'opération, un espace de stockage des conteneurs des déchets. Cet espace doit être de taille suffisante au regard du nombre d'habitants accueillis sur la zone et dimensionné pour une collecte par semaine.

### **Article Uv 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article Uv 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul ou d'alignement, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.

Sont compris dans le calcul du retrait les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0.40m

Une bande de 3m depuis l'alignement de la voie ne recevra ni stockage, ni dépôt, ni stationnement, et devra être traitée dans un espace paysagé.

### **Dispositions particulières**

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants en cas d'extension, d'aménagement, de surélévation, de constructions édifiées avec un retrait inférieur à 5m, dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

### **Article Uv 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter selon les règles ci-après :

Construction réalisée en limite de propriété :

- La hauteur des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 4m est autorisée
- En cas d'aménagement ou de reconstruction ou d'extension de bâtiments dépassant la hauteur de 4m, l'implantation sur la limite séparative ne pourra dépasser la hauteur existante sur limite.

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

- Un retrait minimal de 4m est exigé. Ce retrait est mesuré en tout point de la construction

### **Article Uv 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article Uv 9 - Emprise au sol**

Non réglementé

### **Article Uv 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel est fixée à 7 m au point le plus haut (hors élément technique de toiture). En présence de toitures terrasses, cette hauteur doit être minorée de 1,50m pour des constructions dont la largeur est inférieure à 10m et 2 mètres pour les constructions dont la largeur est



supérieur à 10 m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassemens ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Article Uv 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

#### **Article Uv 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction. Ces places doivent être situées en dehors du retrait de l'accès.

#### **Article Uv 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre pour 3 places à l'emplacement des stationnements.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs essences (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager et seront végétalisés.

#### **Article Uv 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé

#### **Article Uv 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;**

Non réglementé

#### **Article Uv 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé



## **Chapitre 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX**

**La zone UX correspond à la zone de fonctionnement de l'aérodrome.**

### **Article UX 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées aux activités de l'aérodrome, notamment :**

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement

3 - Les constructions à usage :

- Agricole ou forestier
- D'entrepôt
- De stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone.
- Industriel,
- Artisanal,
- Commercial,
- D'hôtel,
- De bureaux,
- D'habitations,
- D'annexes à l'habitation y compris les piscines

4- Les campings

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- Les garages collectifs de caravanes,

6- Les carrières.

### **Article UX 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis sous conditions :

- Les ouvrages techniques, installations et constructions s'ils sont nécessaires au fonctionnement du service aéronautique, à la sécurité de la circulation aérienne



## Article Ux3 - Accès et voirie

### ACCES :

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

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 lots desservis, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé, sauf si le tènement est déjà desservi à la date d'approbation du PLU par 2 ou plusieurs accès carrossables.

Un retrait du portail d'un minimum de 5 m est exigé au droit de l'accès.

De plus :

En cas de division parcellaire, il est exigé un accès unique d'une largeur minimale de 4 m, pour l'ensemble des constructions intégrant les constructions existantes et les nouvelles constructions :

- Situées sur un même tènement,
- Situées sur les tènements issus de divisions parcellaires. Dans ce cas la situation de la parcelle au moment de l'approbation de la présente modification, est prise en situation de référence.

### VOIRIE :

Les voies nouvelles internes aux opérations de construction doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour toute opération jusqu'à 3 habitations desservis, la chaussée aura une largeur minimale de 4 m et présentera sur au moins un côté de la voie un parcours piétonnier d'une largeur minimale de 1.40m dégagée de tout obstacle.

Pour toute opération, à partir de 4 habitations desservis, la chaussée aura une largeur minimale de 4 m et présentera des deux côtés de la voie un parcours piétonnier d'une largeur minimale de 1.40m dégagée de tout obstacle.

***Dans tous les cas, la voie devra être plantée à hauteur de 5m2 tous les 200 m2 ou d'un arbre haute tige tous les 10 ml de voie.***

## Article Ux 4 - Desserte par les réseaux

### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2 - Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

- En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.



Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Le rejet des eaux pluviales et des eaux de vidanges de piscines dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

#### - En l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues, réalisées, réhabilitées et entretenues conformément aux principes généraux définis par les prescriptions de la législation et de la réglementation en vigueur. Les prescriptions d'assainissement non collectif du SIAHVVY doivent également être respectées. Le rejet des eaux pluviales et de vidange de piscine vers l'installation d'assainissement non collectif est interdit. Les éléments techniques et de dimensionnement doivent être adaptés aux flux à traiter.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés et sur les voiries. Les eaux de piscines devront être traitées et infiltrées sur la parcelle.

#### **Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

La gestion des eaux pluviales devra respecter le zonage pluvial et sa notice figurant en annexe du PLU.

#### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, tous les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de réalisation d'un transformateur électrique rendu nécessaire par l'opération d'aménagement ou de construction, celui-ci devra être implanté sur le tènement de l'opération pour toute opération.

#### **4 – Déchets**

Pour toute opération, doit être prévu sur le tènement de l'opération, un espace de stockage des conteneurs des déchets. Cet espace doit être de taille suffisante au regard de la nature des activités de la zone et dimensionné pour une collecte par semaine.

#### **Article Ux 5 - Caractéristiques des terrains**

Non règlementé.

#### **Article Ux 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul ou d'alignement, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.

Sont compris dans le calcul du retrait les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0.40m

Une bande de 3m depuis l'alignement de la voie ne recevra ni stockage ni dépôt, ni stationnement et devra être traitée dans un espace paysagé.

#### **Dispositions particulières**

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants en cas d'extension, d'aménagement, de surélévation, de constructions édifiées avec un retrait inférieur à 5m, dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

#### **Article Ux 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter selon les règles ci-après :



Construction réalisée en limite de propriété :

- La hauteur des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 4m est autorisée
- En cas d'aménagement ou de reconstruction ou d'extension de bâtiments dépassant la hauteur de 4m, l'implantation sur la limite séparative ne pourra dépasser la hauteur existante sur limite.

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

- Un retrait minimal de 4m est exigé. Ce retrait est mesuré en tout point de la construction

### **Article Ux 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article Ux 9 - Emprise au sol**

Non réglementé

### **Article Ux 10 - Hauteur maximum des constructions**

- La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîte ne pourra excéder 12 m.  
En présence de toitures terrasses, cette hauteur doit être minorée de 1,50m pour des constructions dont la largeur est inférieure à 10m et 2 mètres pour les constructions dont la largeur est supérieur à 10 m.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîte du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassemens ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

### **Article Ux 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### **Article Ux 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction.

Ces places doivent être situées en dehors du retrait de l'accès.

### **Article Ux 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre pour 3 places à l'emplacement des stationnements.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs essences (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager et seront végétalisés.

### **Article Ux 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé



**Article Ux 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article Ux 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé



## **Chapitre 11 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uz**

**La zone Uz correspond à la ZAC des Verchères soumise à une orientation d'aménagement**

### **Article Uz -1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- 4 - Les constructions à usage :
  - Agricole ou forestier
  - D'entrepôts
  - De stationnement collectif privé non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Uz.**2**
  - D'activité industrielle
  - Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sauf celles autorisées à l'article Uz 2
  - Les hébergements hôteliers

- 5 - Les installations et travaux divers suivants :

- Les parcs d'attractions ouverts au public
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- Les garages collectifs de caravanes

- 6- Les carrières.

### **Article Uz 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Uz 1.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage de commerce sous réserve que la surface de vente n'excède pas 1000m<sup>2</sup> au total sur l'ensemble de la zone UZ.
- Les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas excéder 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes (les piscines et pool houses ne sont pas intégrés à la notion d'annexes à l'habitation).
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.
- Les constructions nouvelles seront autorisées suivant le respect des orientations d'aménagement définies sur le secteur.



## Article Uz 3 - Accès et voirie

### ACCES :

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

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

### VOIRIE :

Les voies nouvelles internes aux opérations de construction doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## Article Uz 4 - Desserte par les réseaux

### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2 - Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Le rejet des eaux pluviales et des eaux de vidanges de piscines dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

#### **Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

La gestion des eaux pluviales devra respecter le zonage pluvial et sa notice figurant en annexe du PLU.

### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, tous les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de réalisation d'un transformateur électrique rendu nécessaire par l'opération d'aménagement ou de construction, celui-ci devra être implanté sur le tènement de l'opération pour toute opération à partir de 3 logements ou de 3 lots.



## 4 – Déchets

Pour toute opération, doit être prévu sur le tènement de l'opération, un espace de stockage des containers des déchets. Cet espace doit être de taille suffisante au regard du nombre d'habitants de l'opération et dimensionné pour une collecte par semaine.

De plus il est recommandé : de prévoir pour les opérations à partir de 3 lots, une zone de regroupement des containers des déchets, en vue du ramassage. Cette aire doit être facilement accessible depuis la voie publique et répondre aux spécifications de l'opérateur en charge de la collecte des déchets.

### Article Uz 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

### Article Uz 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sont compris dans le calcul du retrait les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0.40m

Les constructions et les annexes doivent s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait minimal de 2m

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 5m. La distance est comptée à partir du bord extérieur de la plage.

### Article Uz 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur limites dans un ordre continu (d'une limite à l'autre) ou semi-continu (sur une limite séparative)
- soit avec un retrait minimal de 2 m

#### Dispositions particulières :

Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 2 m de la limite. La distance est comptée à partir du bord extérieur de la plage.

### Article Uz 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

### Article Uz 9 - Emprise au sol

Le CES maximal est de 0.5

### Article Uz 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus élevé de la construction (hors éléments techniques) ne pourra excéder 14 m.

En présence de toitures terrasses, cette hauteur doit être minorée de 1,50m pour des constructions dont la largeur est inférieure à 10m et 2 mètres pour les constructions dont la largeur est supérieur à 10 m.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîte du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîte à 4 m

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassemens ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.



## Article Uz 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

### 11.1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

#### 11.1.1 / Aspect

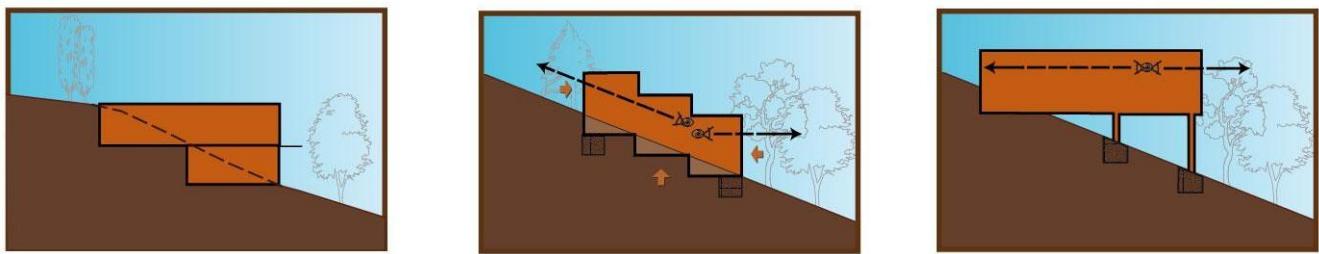
Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas, style Louisiane, chaumières...)

Les mouvements de sols de type enrochements, susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel.

Dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure ou égale à 8%, la construction devra s'intégrer à la pente du terrain et non l'inverse :

- par encastrement dans le terrain,
- en accompagnement de la pente.
- en utilisant les pilotis



Dans le cas d'un terrain plat, les mouvements de terre sont limités à une hauteur de 0.50 m nivélés en pente douce.

Dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet « taupinière »

#### 11.1.2 / Stockages

Les aires de stockage ne devront pas être visibles depuis la voie publique

## 11.2 Aspect général

#### 11.2.1 - Façades

Pour les constructions à usage d'habitation, il pourra être demandé pour les façades de plus de 15 m de long une rupture verticale (retrait, couleur, volume, hauteur...).

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex : parpaings, béton grossier, etc.)

Les couleurs suivantes sont interdites en façades : bleu, violet, rose vif.

#### 11.2.2 - Toitures

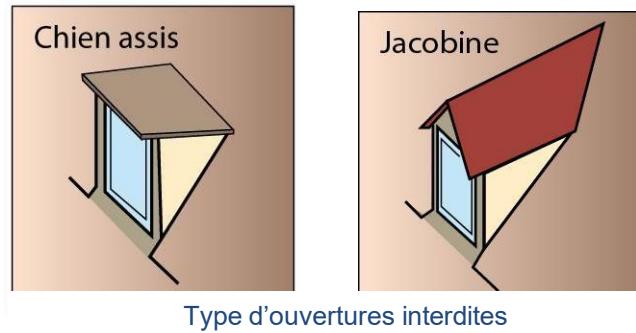
Les toitures terrasses sont admises.

Les toitures à pentes doivent avoir 2, 3, ou 4 pans par volume, dans le sens convexe. Leur pente ne peut excéder 35%, avec le faîte réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures avec tuiles, doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de coloration conforme à la palette déposée en mairie et d'aspect terre cuite.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit (comme les chiens assis, jacobines...) sont interdites sauf en cas d'extension d'une construction présentant des ouvertures de ce type.





Pour les annexes aux habitations inférieures à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les toitures à un pan par volume sont admises.

Pour les constructions agricoles ou d'activités économiques, la pente maximale des toitures est de 35%.

### 11.3 – Clôtures

Les dispositions suivantes s'appliquent aux clôtures séparatives des terrains comme à celles à édifier en bordure des voies.

Les clôtures seront constituées :

- D'un muret surmonté d'une clôture à claire voie
- D'un mur en maçonnerie assorti à la construction,
- D'une serrurerie avec ou sans muret

Les matériaux préfabriqués d'imitation sont proscrits.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1.80m

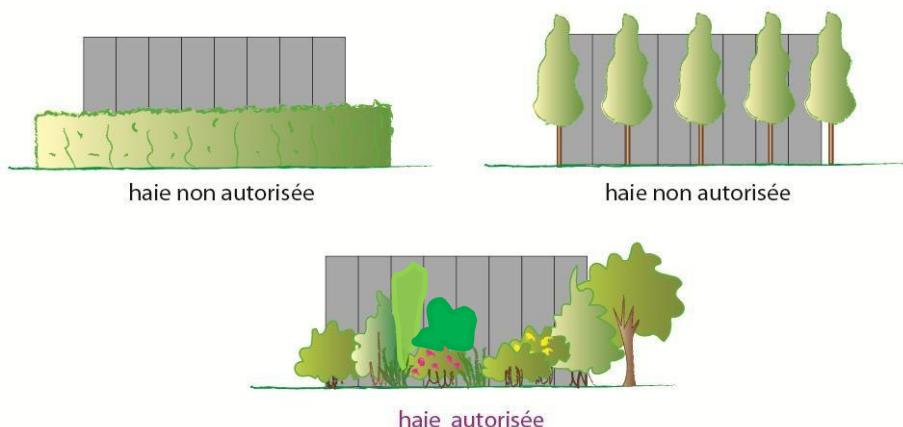
Les clôtures feront l'objet d'un projet architectural en harmonie avec la construction. Leur traitement fera l'objet d'une note descriptive. Les dessins seront propices à la valorisation des murs d'enclos existants constituant un patrimoine bâti. Des discontinuités seront assurées pour préserver des vues sur les coeurs d'ilot.

### 11.4- Les annexes

L'aspect général des annexes doit respecter une harmonie avec la construction principale.

Des haies ou des éléments architecturaux sont imposées pour masquer les aires de stockage des containers de déchets.

Les espaces de stockage des activités économiques devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages.



## 11.5- Les équipements

Les citernes doivent être enterrées.

Les transformateurs électriques doivent être implantés sur le tènement de l'opération et intégrés dans les constructions quand ils sont en bordure de voie.

Les panneaux solaires sur les toitures à pentes doivent s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Les panneaux devront être alignés entre eux et être posés parallèlement au faîteage.

Les climatiseurs et pompes à chaleur visibles depuis le domaine public doivent être intégrés dans des éléments d'architecture. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés (non saillants) à la façade et à une hauteur minimale de 2.50m. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être encastrées dans les constructions ou les clôtures.

## 11.6- Les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L123.1.5§7 du code de l'urbanisme

### Pour les constructions :

Les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf en cas d'un parement très dégradé.

Les murs constitués de moellons de pierres seront enduits.

Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien. Les proportions et modénatures seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur.

Les baies sont autorisées en RDC.

Le percement de nouvelles ouvertures, les encadrements de ceux-ci seront réalisés dans les mêmes matériaux et aspects que les encadrements des baies existantes du même bâtiment.

Les travaux d'extension, de surélévation, ou d'aménagement doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques, techniques, culturelles, historiques ou écologiques des constructions, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière.

Pour juger de l'impact des travaux, toutes demande d'autorisation visant à modifier l'aspect extérieur sera soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

### Pour les éléments végétalisés des jardins et parcs :

Les constructions, extensions, aménagements de voiries, doivent être conçus pour valoriser ces ensembles paysagers.

## Article Uz 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction, ou dans son environnement immédiat.

Il est exigé :

Pour les logements neufs et les logements créés par réhabilitation, aménagement ou changement de destination : 2 places au minimum par logement sur le tènement de l'opération.

En cas de suppression d'une ou plusieurs places de stationnement (liée à des aménagements de garages, des constructions de piscine par exemple...), celles-ci doivent être remplacées de manière équivalente.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement, exception faite pour des logements adaptés PMR destinés à être attribués à des personnes âgées pour lesquels il n'est exigé que 0,7 place de stationnement par logement.

Pour les logements de type studio, T1, T2 ou T3 concernés par un dispositif d'accès sociale à la propriété, il est exigé une seule place de stationnement par logement.



Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé 1 place de stationnement pour 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les commerces de 301 m<sup>2</sup> à 1000 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au-delà de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher des parkings souterrains sont exigés.

Les places de stationnement réalisées au titre des constructions à usage de commerce et activités de service peuvent faire l'objet d'un foisonnement, sans que celui-ci ne permette toutefois de réduire le nombre de places exigées au titre de cette destination ou de l'une des destinations ou sous-destinations de construction autorisées sur la zone Uz.

Ledit foisonnement peut être mis en œuvre en cas de programmes mixtes de construction mais également au profit de catégories d'usagers ne résidant pas dans les constructions à édifier sur le terrain d'assiette de la construction ou plus généralement à l'intérieur de la zone Uz (visiteurs, résidents de quartiers périphériques etc.). Les plages horaires d'occupation déterminées pour chaque catégorie d'usagers ne doivent pas porter atteinte à la capacité des commerces et services à répondre aux besoins de stationnement de leur clientèle.

Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Pour les opérations de construction de logements collectifs, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires à raison d'1m<sup>2</sup> d'emprise au sol par logement. Au moins la moitié sera implantée au RDC de la construction.

#### **Article Uz 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations**

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre pour 3 places à l'emplacement des stationnements.

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **30% par opération**.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs essences (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager et seront végétalisés.

#### **Article Uz 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé

#### **Article Uz 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

#### **Article Uz 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions pour le raccordement aux réseaux numériques.



### TITRE III –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

#### **Les zones AU sont des zones à urbaniser.**

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 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 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.



## **Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa**

**La zone AUa correspond aux secteurs à urbaniser multifonctionnels à dominante d'habitat**

**Les zones AUa sont réparties de la façon suivante :**

- **Zones 1AUa du Guillermy et 1AUac du Bourg**
- **Zones 2AUa des Balmes 1 et des Balmes 2**
- **Zone 3AUa Les Places**
- **Zone 4AUa Les Varennes**
- **Zone 5AUa Quinsonnières- Brochaillon**
- **Zone 6AUa : Les Hermières**

### **Article AUa -1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

**Dans les zones 1AUa du Guillermy, 2AUa des Balmes 1 et des Balmes 2, 3AUa Les Places, 4AUa Les Varennes, 5AUa Quinsonnières- Brochaillon, 6AUa : Les Hermières, sont interdits :**

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravanning, le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement,

4 - Les constructions à usage :

- Agricole ou forestier
- D'entrepôts
- De stationnement collectif privé non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone, sauf celles autorisées à l'article aua2.
- D'activité industrielle
- Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sauf celles autorisées à l'article aua 2
- Les commerces
- Les hébergements hôteliers

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- Les parcs d'attractions ouverts au public
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- Les garages collectifs de caravanes

6- Les carrières.

### **Dans la zone 1AUac Le Bourg sont interdits :**

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement,

4 - Les constructions à usage :

- Agricole ou forestier
- D'entrepôts
- De stationnement collectif privé non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article aua2.
- D'activité industrielle



- Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sauf celles autorisées à l'article aua 2.
- D'hébergement hôtelier

**5 - Les installations et travaux divers suivants :**

- Les parcs d'attractions ouverts au public
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- Les garages collectifs de caravanes

**6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.**

**Article AUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

*Rappel la zone est concernée par les zones de dangers liées à la canalisation de transport de gaz. Dans les secteurs concernés identifiés sur le document graphique des prescriptions particulières sont mises en place : se référer à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.*

**1 – Conditions d'urbanisation :**

Les zones 1AUa du Guillermy et 1AUac et du bourg, s'urbaniseront à l'occasion d'un permis d'aménager portant sur l'ensemble de la zone 1AUa ou 1AUac considérée.

Les autres zones s'urbaniseront une fois le réseau public de collecte des eaux pluviales réalisé au fur et à mesure de l'aménagement des réseaux dans la zone.

Les zones AUa s'urbaniseront dans l'ordre de programmation suivant :

- Les zones 2AUa pourront s'urbaniser quand 90% de la surface des zones 1AUa sera couverte par des permis de construire délivrés.
- Les zones 3AUa pourront s'urbaniser quand 90% de la surface des zones 2AUa sera couverte par des permis de construire délivrés.
- Les zones 4AUa pourront s'urbaniser quand 90% de la surface des zones 3AUa sera couverte par des permis de construire délivrés.
- Les zones 5AUa pourront s'urbaniser quand 90% de la surface des zones 4AUa sera couverte par des permis de construire délivrés.
- Les zones 6AUa pourront s'urbaniser quand 90% de la surface des zones 5AUa sera couverte par des permis de construire délivrés.

**2 - Occupations admises sous conditions :**

**Dans les zones 1AUa du Guillermy, 2AUa des Balmes 1 et des Balmes 2, 3AUa Les Places, 4AUa Les Varennes, 5AUa Quinsonnières- Brochaillon, 6AUa : Les Hermières,**

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article AUa 1. Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.
- Les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas excéder 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes (les piscines ne sont pas intégrées à la notion d'annexes à l'habitation).
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.



### Dans la zone 1AUac Le Bourg

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article AUa 1. Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage de commerce et les extensions des commerces existants sous réserve que la surface de vente n'excède pas 1000 m<sup>2</sup> pour l'ensemble de la zone 1AUac du bourg.
- Les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas excéder 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes (les piscines et pool houses ne sont pas intégrés à la notion d'annexes à l'habitation).
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.

### 3 – Mixité sociale

**Les zones 2AUa des Balmes 1 et des Balmes 2, la zone 5AUa Quinsonnières- Brochaillon et la zone 6AUa Les Hermières** sont soumises dans leur intégralité à l'article L123.1.5 II 4 du code de l'urbanisme: à ce titre dans tout programme de logements créés, 30% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondi à l'entier supérieur) et ces lots (arrondi à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 30% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

**Les zones 1AUa du Guillermy et 1AUac du Bourg, la zone 3AUa Les Places et la zone 4AUa Les Varennes** sont soumises dans leur intégralité à l'article L123.1.5 II 4 du code de l'urbanisme: à ce titre dans tout programme de logements créés, 45% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 45% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

### Article AUa 3- Accès et voirie

#### ACCES :

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

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 lots desservis, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé, sauf si le tènement est déjà desservi à la date d'approbation du PLU par 2 ou plusieurs accès carrossables.

Un retrait du portail d'un minimum de 5 m est exigé au droit de l'accès.

De plus :

En cas de division parcellaire, il est exigé un accès unique d'une largeur minimale de 4 m, pour l'ensemble des constructions intégrant les constructions existantes et les nouvelles constructions :

- Situées sur un même tènement,
- Situées sur les tènements issus de divisions parcellaires. Dans ce cas la situation de la parcelle au moment de l'approbation de la présente modification, est prise en situation de référence.



## VOIRIE :

Les voies nouvelles internes aux opérations de construction doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour toute opération jusqu'à 3 habitations desservis, la chaussée aura une largeur minimale de 4 m et présentera sur au moins un côté de la voie un parcours piétonnier d'une largeur minimale de 1.40m dégagée de tout obstacle.

Pour toute opération, à partir de 4 habitations desservis, la chaussée aura une largeur minimale de 4 m et présentera des deux côtés de la voie un parcours piétonnier d'une largeur minimale de 1.40m dégagée de tout obstacle.

## **Article AUA 4 - Desserte par les réseaux**

### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2 - Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Le rejet des eaux pluviales et des eaux de vidanges de piscines dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

#### **Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

La gestion des eaux pluviales devra respecter le zonage pluvial et sa notice figurant en annexe du PLU.

### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, tous les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de réalisation d'un transformateur électrique rendu nécessaire par l'opération d'aménagement ou de construction, celui-ci devra être implanté sur le tènement de l'opération pour toute opération à partir de 3 logements ou de 3 lots.

## **4 – Déchets**

Pour toute opération, doit être prévu sur le tènement de l'opération, un espace de stockage des containers des déchets. Cet espace doit être de taille suffisante au regard du nombre d'habitants de l'opération et dimensionné pour une collecte par semaine.

De plus il est recommandé : de prévoir pour les opérations à partir de 3 lots, une zone de regroupement des containers des déchets, en vue du ramassage. Cette aire doit être facilement accessible depuis la voie publique et répondre aux spécifications de l'opérateur en charge de la collecte des déchets.



## Article AUa 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

## Article AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### Dans les zones 1AUa du Guillermy et 1AUa c du Bourg

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue :

- Soit à l'alignement des voies actuelles ou futures
- Soit avec un retrait minimal de 5m des voies actuelles ou futures

Sont compris dans le calcul du retrait les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0.40m

### Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- En cas d'extension, d'aménagement de surélévation, de constructions édifiées avec un autre retrait dans ce cas les implantations seront soit en continuité de l'existant soit à l'alignement.
- Les annexes aux habitations et les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 5m.

### Dans les zones 2AUa des Balmes 1 et des Balmes 2, la zone 3AUa Les Places, la zone 4AUa Les Varennes, la zone 5AUa Quinsonnières- Brochaillon, et la zone 6AUa Les Hermières,

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue avec un retrait minimal de 5m des voies actuelles ou futures.

Sont compris dans le calcul du retrait les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0.40m

### Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- En cas d'extension, d'aménagement de surélévation, de constructions édifiées avec un autre retrait dans ce cas les implantations seront soit en continuité de l'existant soit à l'alignement.
- Les annexes aux habitations et les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 5m.

## Article AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter selon les règles ci-après :

Construction réalisée en limite de propriété :

- La hauteur des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 4m est autorisée
- En cas d'aménagement ou de reconstruction ou d'extension de bâtiments dépassant la hauteur de 4m, l'implantation sur la limite séparative ne pourra dépasser la hauteur existante sur limite.

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

- Un retrait minimal de 4m est exigé. Ce retrait est mesuré en tout point de la construction

### Dispositions particulières :

Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 2 m de la limite. La distance est comptée à partir du bord extérieur de la plage.

## Article AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé



## Article AUa 9 - Emprise au sol

Non réglementé

## Article AUa 10 - Hauteur maximum des constructions

### Dans les zones 1AUa du Guillermy et 1AUac du Bourg et dans la zone 3AUa Les Places

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus élevé de la construction (hors éléments techniques) ne pourra excéder 11 m.

En présence de toitures terrasses, cette hauteur doit être minorée de 1,50m pour des constructions dont la largeur est inférieure à 10m et 2 mètres pour les constructions dont la largeur est supérieur à 10 m.

De plus en cas de construction de deux niveaux sur rez de chaussée, le dernier niveau devra, sur au moins une façade, être en attique avec un retrait minimal par rapport à la façade de 3m et un angle de 45° au maximum par rapport au mur extérieur du mur de façade selon le schéma ci-après.



En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassemens ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### Dans les zones 2AUa des Balmes 1 et des Balmes 2, la zone 4AUa Les Varennes, la zone 5AUa Quinsonnières- Brochaillon, et la zone 6AUa Les Hermières,

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus élevé de la construction (hors éléments techniques) ne pourra excéder 8 m.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassemens ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## Article AUa 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.



## Article AUa 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction.

Il est exigé :

Pour les logements neufs et les logements créés par réhabilitation, aménagement ou changement de destination : 2 places au minimum par logement sur le terrains de l'opération. Une place au moins par logement doit être couverte. Ces places doivent être situées en dehors du retrait de l'accès.

De plus il est exigé 1 place visiteur pour 2 logements.

En cas de suppression d'une ou plusieurs places de stationnement (liée à des aménagements de garages, des constructions de piscine par exemple...), celles-ci doivent être remplacées de manière équivalente.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les bureaux il est exigé au minimum 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les activités artisanales et commerciales, il est exigé 1 place pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les opérations de construction de logements collectifs, à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher créé, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires à raison de deux emplacement par logement.

Pour les opérations de construction d'activités artisanales ou commerciales autorisées dans la zone, il est exigé des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues. La surface de ces stationnements deux roues doit représenter au moins 25% de la surface dédiée au stationnement automobile.

## Article AUa 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre pour 3 places à l'emplacement des stationnements.

Dans les ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots), il est exigé des espaces collectifs (aires de jeux, espaces récréatifs et espaces libres plantés...) autres que les voies de desserte, voies piétonnières ou cyclables et autres que les stationnements, à raison d'au moins 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte. Les bassins de rétention peuvent faire partie de ce pourcentage s'ils sont plantés et intégrés dans un espace paysagé.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs essences (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager et seront végétalisés.

## Article AUa 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

## Article AUa 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

## Article AUa 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions pour le raccordement aux réseaux numériques..



## **Chapitre2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI**

**La zone AUi est une zone à urbaniser ouverte à la construction, destinée à l'extension de la zone d'activités des Andrés.**

### **Article AUi 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1) Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2) Les constructions à usage :
  - Agricole ou forestier
  - Les piscines,
  - D'habitation,
  - D'annexes à l'habitation,
  - De stationnement privé non lié aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article aui2,
  - De commerces sauf ceux autorisés à l'article aui2
  - D'hébergement hôtelier
- 3) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- 4) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la réglementation SEVESO,
- 5) Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attractions ouverts au public
  - Les garages collectifs de caravanes
- 6) Les carrières.

### **Article AUi 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis sous conditions :

- Les équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils apportent un complément fonctionnel à la zone.
- Les constructions neuves et les travaux de constructions à usage de commerce (de type showroom) à condition d'être directement liées à une activité de production existante sur le même tènement ou autorisée dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 30% de la surface totale de la construction.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public
- Les constructions à partir de containers dans la mesure où l'intégration paysagère est assurée par des éléments architecturaux.



## Article AUi 3 - Accès et voirie

### ACCES :

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

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 lots desservis, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé.

Un retrait du portail d'un minimum de 5 m est exigé au droit de l'accès.

Aucun accès direct des constructions n'est autorisé sur la RD50, sur le chemin du devte. Un accès unique pour l'ensemble de la zone AUi est exigé.

### VOIRIE :

Les voies nouvelles internes aux opérations de construction doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## Article AUi 4 - Desserte par les réseaux

### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2 - Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Le rejet des eaux pluviales et des eaux de vidanges de piscines dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

#### **Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

La gestion des eaux pluviales devra respecter le zonage pluvial et sa notice figurant en annexe du PLU.

Concernant les eaux de ruissellement des chaussées et des stationnements il est imposé un prétraitement avant rejet (aménagement de bacs séparateur d'hydrocarbures)



### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, tous les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de réalisation d'un transformateur électrique rendu nécessaire par l'opération d'aménagement ou de construction, celui-ci devra être implanté sur le tènement de l'opération pour toute opération.

### **4 – Déchets**

Pour toute opération, doit être prévu sur le tènement de l'opération, un espace de stockage des containers des déchets. Cet espace doit être de taille suffisante au regard de la nature des activités accueillies et dimensionné pour une collecte par semaine.

### **Article AUi 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article AUi 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul ou d'alignement, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie. Le long des voies départementales ce retrait est porté à 10m.

Sont compris dans le calcul du retrait les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0.40m

Une bande de 3m depuis l'alignement de la voie ne recevra ni stockage ni dépôt, ni stationnement et devra être traitée dans un espace paysagé.

### **Dispositions particulières**

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- En cas d'extension, d'aménagement, de surélévation, de constructions édifiées avec un retrait inférieur à 5m, dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

### **Article AUi 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- La construction en limite est autorisée à l'intérieur de la zone AUi.
- Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative le retrait est au minimum de 4m.
- En limite de zone AUi, un retrait minimal de 4m est imposé.

### **Article AUi 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article AUi 9 - Emprise au sol**

Non réglementé



## Article AUi 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîte ne pourra excéder 16 m.  
En présence de toitures terrasses, cette hauteur doit être minorée de 1,50m pour des constructions dont la largeur est inférieure à 10m et 2 mètres pour les constructions dont la largeur est supérieur à 10 m.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîte du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassemens ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

## Article AUi 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## Article AUi 12 - Stationnement

Il est exigé :

Pour les constructions à usage de bureaux : une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

Pour les constructions à usage artisanal et industriel: une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

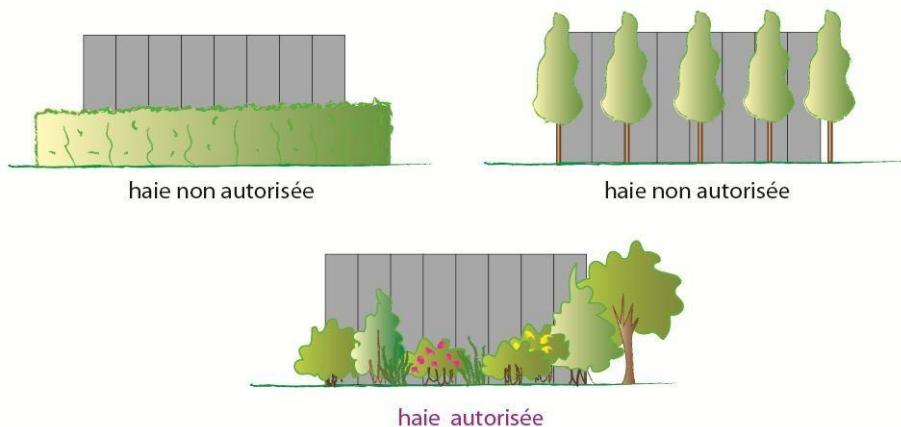
Ces places doivent être situées en dehors du retrait de l'accès.

Il est exigé des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues à raison de 4 places pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## Article AUi 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre pour 3 places à l'emplacement des stationnements.

Les stockages de plein air devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages.



Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager et seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs essences et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Une bande de 3m à compter de l'alignement de la voie devra faire l'objet de plantations.



**Article AU<sub>i</sub> 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé

**Article AU<sub>i</sub> 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;**

Non réglementé

**Article AU<sub>i</sub> 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions pour le raccordement aux réseaux numériques.



## TITRE IV -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

**Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

Elle comporte :

- Un secteur Ah mis en place au titre de l'article L123.1.5 §14 de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
- Un secteur Ap inconstructible

La zone A est partiellement concernée par des risques d'inondation

#### **Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

**Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le risque d'inondation : se référer aux dispositions générales.**

#### **Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**Rappel : la zone est concernée par les zones de dangers liées à la canalisation de transport de gaz. Dans les secteurs concernés identifiés sur le document graphique des prescriptions particulières sont mises en place : se référer à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.**

**Dans le secteur A, en dehors des corridors repérés par une trame de hachures vertes sur le document graphique sont admis sous conditions :**

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole. (Pour information et afin de faciliter l'interprétation de la notion de « nécessité à l'exploitation agricole », on pourra se référer au guide « Construire en zone agricole – ce qu'il faut savoir »)
- Les constructions d'habitations des sièges d'exploitation nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher par exploitation,
- Les extensions des habitations des sièges d'exploitation sont limitées à 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + extension)
- Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières, la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 mètres. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.
- Les constructions à usage technique pourront être sollicitées par des exploitations justifiant d'au moins une surface minimale d'installation (SMI). Par contre, celles à usage d'habitation ne peuvent être sollicitées que par une exploitation agricole justifiant d'au moins une SMI.



- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion du risque d'inondation

**Dans les secteurs de corridors repérés par une trame de hachures vertes sur le document graphique**

- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion du risque d'inondation.
- Les abris pour animaux nécessaires aux exploitations agricoles, à caractère démontable, parqués et ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 10m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3,50 m

**Dans les secteurs Ah sont admis sous conditions :**

Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion du risque d'inondation.

Pour les habitations existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 65 m<sup>2</sup> :

- L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans le volume bâti existant
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, hors du volume bâti existant dans la limite de 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale comprenant l'existant + l'extension.
- Deux annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes et d'être situées à moins de 15 m de l'habitation.
- Les piscines et pool houses liés aux habitations existantes s'ils sont situés à moins de 15 m de la construction principale d'habitation.

**Dans la zone Ap sont admis sous conditions :**

- les aménagements des constructions existantes sans changement de destination.
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion du risque d'inondation.

### Article A 3 - Accès et voirie

#### ACCÈS :

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

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 lots desservis, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé.

Un retrait du portail d'un minimum de 5 m est exigé au droit de l'accès.

#### VOIRIE :

Les voies nouvelles internes aux opérations de construction doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.



Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **Article A 4 - Desserte par les réseaux**

### **1 - Eau :**

Toute construction d'habitation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau public d'eau potable, les bâtiments techniques agricoles peuvent disposer d'une alimentation en eau potable autre.

### **2 - Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

##### **- En présence d'un réseau d'assainissement collectif :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Le rejet des eaux pluviales et des eaux de vidanges de piscines dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

##### **- En l'absence de réseau collectif d'assainissement :**

Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues, réalisées, réhabilitées et entretenues conformément aux principes généraux définis par les prescriptions de la législation et de la réglementation en vigueur. Les prescriptions d'assainissement non collectif du SIAHVY doivent également être respectées. Le rejet des eaux pluviales et de vidange de piscine vers l'installation d'assainissement non collectif est interdit. Les éléments techniques et de dimensionnement doivent être adaptés aux flux à traiter.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés et sur les voiries. Les eaux de piscines devront être traitées et infiltrées sur la parcelle.

#### **Eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra respecter le zonage pluvial et sa notice figurant en annexe du PLU.

### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

En cas de réalisation d'un transformateur électrique rendu nécessaire par l'opération d'aménagement ou de construction, celui-ci devra être implanté sur le tènement de l'opération pour toute opération.

### **4 – Déchets**

Pour toute opération, doit être prévu sur le tènement de l'opération, un espace de stockage des containers des déchets. Cet espace doit être de taille suffisante au regard de l'opération et dimensionné pour une collecte par semaine.

## **Article A 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé



## Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul ou d'alignement, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.

Sont compris dans le calcul du retrait les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0.40m

### Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement, de surélévation, de constructions édifiées avec un retrait inférieur à 5m. Dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

## Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**En limite de zone A,** la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

**A l'intérieur de la zone A,** les constructions doivent s'implanter selon les règles ci-après :

Construction réalisée en limite de propriété :

- La hauteur des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 4m est autorisée
- En cas d'aménagement ou de reconstruction ou d'extension de bâtiments dépassant la hauteur de 4m, l'implantation sur la limite séparative ne pourra dépasser la hauteur existante sur limite.

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

- Un retrait minimal de 4m est exigé. Ce retrait est mesuré en tout point de la construction

### Dispositions particulières :

Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 2 m de la limite. La distance est comptée à partir du bord extérieur de la plage.

## Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

## Article A 9 - Emprise au sol

Non réglementé

## Article A 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions d'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîte ne pourra excéder 8 m  
En présence de toitures terrasses, cette hauteur doit être minorée de 1,50m pour des constructions dont la largeur est inférieure à 10m et 2 mètres pour les constructions dont la largeur est supérieur à 10 m.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîte ne pourra excéder 4 m
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîte du bâtiment existant.
- La hauteur des constructions à usage agricole mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîte ne pourra excéder 12 m

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassemens ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.



## Article A 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## Article A 12 - Stationnement

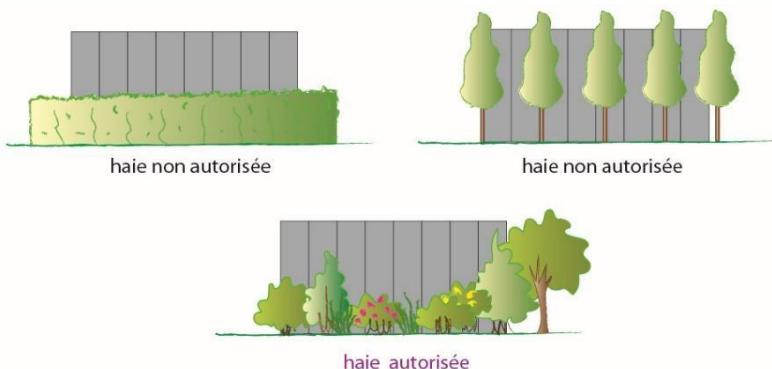
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Ces places doivent être situées en dehors du retrait de l'accès.

Pour les réhabilitations avec création de logements dans la zone Ah, il est exigé 2 places au minimum par logement sur le tènement de l'opération. Une place au moins par logement doit être couverte.

## Article A 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long), les stockages de plein air et les installations agricoles à usage d'élevage devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages ou sur les installations.



Les clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures respecteront la charte paysagère.

Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L123.1.5§7 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager et seront végétalisés.

## Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

## Article A 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

## Article A 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé



## TITRE V -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

### Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comporte:

- Un secteur Np correspondant aux secteurs présentant une valeur patrimoniale
- Un secteur Nh de gestion de l'habitat.
- Un secteur NI de loisirs

La zone N est partiellement concernée par des risques d'inondation

#### **Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

**Rappel la zone N est soumise aux risques d'inondation : se référer aux dispositions générales.**

#### **Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**Rappel la zone est concernée par les zones de dangers liées à la canalisation de transport de gaz. Dans les secteurs concernés identifiés sur le document graphique des prescriptions particulières sont mises en place : se référer à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.**

##### **1 Dans les secteurs N en dehors des corridors écologiques repérés par une trame de hachures vertes sur le document graphique**

Sont admis :

Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion du risque d'inondation.

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone, les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.

##### **2 Dans les secteurs de corridors repérés par une trame de hachures vertes sur le document graphique**

- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion du risque d'inondation.
- Les abris pour animaux nécessaires aux exploitations agricoles, à caractère démontable, parqués ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 10m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3,50 m.



### **3 Dans les secteurs Np**

Sont admis :

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.

Pour les habitations existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 65 m<sup>2</sup> :

- L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans le volume bâti existant
- Les piscines et pool house liés aux habitations existantes s'ils sont situés à moins de 15 m de la construction principale d'habitation.
- Les changements de destination vers des équipements d'intérêt collectif.

### **4 Dans le secteur Nh**

Sont admis :

Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion du risque d'inondation.

Pour les habitations existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 65 m<sup>2</sup> :

- L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans le volume bâti existant
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, hors du volume bâti existant dans la limite de 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale comprenant l'existant + l'extension.
- Deux annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes et d'être situées à moins de 15 m de l'habitation.
- Les piscines et pool houses liés aux habitations existantes s'ils sont situés à moins de 15 m de la construction principale d'habitation.

### **5 Dans le secteur NI**

Sont admis :

Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion du risque d'inondation.

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone,

Les aménagements, installations liés à la pratique des loisirs

Les équipements publics liés aux aménagements de loisirs autorisés, dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'ensemble de la zone NI considérée.

### **Article N 3 - Accès et voirie**

#### **ACCES :**

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

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



notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 lots desservis, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé.

Un retrait du portail d'un minimum de 5 m est exigé au droit de l'accès.

#### VOIRIE :

Les voies nouvelles internes aux opérations de construction doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **Article N 4 - Desserte par les réseaux**

#### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

###### **- En présence d'un réseau d'assainissement collectif :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Le rejet des eaux pluviales et des eaux de vidange de piscines dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

###### **- En l'absence de réseau collectif d'assainissement :**

Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues, réalisées, réhabilitées et entretenues conformément aux principes généraux définis par les prescriptions de la législation et de la réglementation en vigueur. Les prescriptions d'assainissement non collectif du SIAHVY doivent également être respectées. Le rejet des eaux pluviales et de vidange de piscine vers l'installation d'assainissement non collectif est interdit. Les éléments techniques et de dimensionnement doivent être adaptés aux flux à traiter.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés et sur les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

##### **Eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra respecter le zonage pluvial et sa notice figurant en annexe du PLU.

#### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

En cas de réalisation d'un transformateur électrique rendu nécessaire par l'opération d'aménagement ou de construction, celui-ci devra être implanté sur le tènement de l'opération pour toute opération.

#### **4 – Déchets**

Pour toute opération, doit être prévu sur le tènement de l'opération, un espace de stockage des conteneurs des déchets. Cet espace doit être de taille suffisante au regard du nombre d'habitants de l'opération et dimensionné pour une collecte par semaine.



## Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

## Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul ou d'alignement, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.

Sont compris dans le calcul du retrait les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0.40m

### Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement, de surélévation, de constructions édifiées avec un retrait inférieur à 5m. Dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

## Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter selon les règles ci-après :

Construction réalisée en limite de propriété :

- La hauteur des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 4m est autorisée
- En cas d'aménagement ou de reconstruction ou d'extension de bâtiments dépassant la hauteur de 4m, l'implantation sur la limite séparative ne pourra dépasser la hauteur existante sur limite.

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

- Un retrait minimal de 4m est exigé. Ce retrait est mesuré en tout point de la construction

### Dispositions particulières :

Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 2 m de la limite. La distance est comptée à partir du bord extérieur de la plage.

## Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

## Article N 9 - Emprise au sol

Non réglementé

## Article N 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions d'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîte ne pourra excéder 8 m  
En présence de toitures terrasses, cette hauteur doit être minorée de 1,50m pour des constructions dont la largeur est inférieure à 10m et 2 mètres pour les constructions dont la largeur est supérieur à 10 m.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîte, ne pourra excéder 4 m.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîte du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassemens ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.



## **Article N 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## **Article N 12 - Stationnement**

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

Pour les réhabilitations avec création de logement et pour les changements de destination il est exigé 2 places au minimum par logement sur le tènement de l'opération. Une place au moins par logement doit être couverte.

Ces places doivent être situées en dehors du retrait de l'accès.

## **Article N 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre pour 3 places à l'emplacement des stationnements.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs essences (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager et seront végétalisés.

Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L123.1.5§7 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

## **Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé

## **Article N 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

## **Article N 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé



## TITRE VI – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11 commun à l'ensemble des zones)

### 11.1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

#### 11.1.1 / Aspect

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas, style Louisiane, chaumières...)

Lorsqu'un terrain est en pente, la construction d'un bâtiment ne doit pas entraîner des mouvements de terre excessifs:

Ni la hauteur de déblai, ni la hauteur de remblai ne doivent excéder:

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes de garages et aux murs de soutènement

La pente des talus ne devra pas excéder 20% et ceux-ci devront être plantés

La hauteur des murs de soutènement ne devra pas excéder 1,20m.

#### 11.1.2 / Stockages

Les aires de stockage ne devront pas être visibles depuis la voie publique

### 11.2 Aspect général

#### 11.2.1 - Façades

Pour les constructions à usage d'habitation, les façades de plus de 15 m de long devront présenter une rupture verticale (retrait, couleur, volume, hauteur...).

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex : parpaings, béton grossier, etc.)





Les façades bicolores sont autorisées sous réserve que la teinte « secondaire » n'excède pas 25% de la superficie totale des façades, qu'elle soit mise en œuvre pour mettre en évidence plusieurs volumes s'ils existent ou pour renforcer la lecture de la modénature des façades.

Le nuancier ci-dessous concerne les éléments de façades dits ponctuels : serrurerie, menuiserie.

|                     |  |   |  |   |   |   |  |   |   |
|---------------------|--|---|--|---|---|---|--|---|---|
| <b>ROUGE</b>        | 5005<br>RAL 2005<br>NCS 7020-Y90R<br>Rouge vin     | 5007<br>RAL 3007<br>NCS 8010-Y90R<br>Rouge noir     | 3009<br>RAL 3009<br>NCS 5040-Y80R<br>Rouge oxyde | 3011<br>RAL 3011<br>NCS 5040-Y90R<br>Rouge brun   | 4004<br>RAL 4004<br>NCS 6030-R10B<br>Violet bordeaux  |   |  |   |   |
| <b>BLEU</b>         | 5007<br>RAL 5007<br>NCS 6020-R90B<br>Bleu brillant | 5009<br>RAL 5009<br>NCS 4550-B<br>Bleu azur         | 5014<br>RAL 5014<br>NCS 4030-R90B<br>Bleu pigeon | 5023<br>RAL 5023<br>NCS 6020-R90B<br>Bleu distant |   |   |  |   |   |
| <b>VERT</b>         | 5003<br>RAL 5003<br>NCS 7020-G90Y<br>Vert olive    | 5005<br>RAL 5005<br>NCS 7020-G90G<br>Vert mousse    | 6011<br>RAL 6011<br>NCS 6030-G10Y<br>Ver réseda  | 6013<br>RAL 6013<br>NCS 6005-G80Y<br>Ver junc     | 6014<br>RAL 6014<br>NCS 6005-Y20R<br>Vert olive jaune | 6020<br>RAL 6020<br>NCS 8010-B90G<br>Oxyde chromique    | 6021<br>RAL 6021<br>NCS 4020-G10Y<br>Vert pâle   | 6025<br>RAL 6025<br>NCS 5040-G40Y<br>Vert fougère | 6028<br>RAL 6028<br>NCS 6030-B70G<br>Vert pin   |
| <b>GRIS</b>         | 7000<br>RAL 7000<br>NCS 5500-N<br>Petit gris       | 7001<br>RAL 7001<br>NCS 4502-G<br>Gris argent       | 7003<br>RAL 7003<br>NCS 6005-Y50R<br>Gris olive  | 7003<br>RAL 7003<br>NCS 6005-G80Y<br>Gris mousse  | 7005<br>RAL 7005<br>NCS 5502-B<br>Gris souris         | 7023<br>RAL 7023<br>NCS 5026-Y20R<br>Gris terre d'ombre | 7020<br>RAL 7020<br>NCS 5005-G80Y<br>Gris pierre | 7031<br>RAL 7031<br>NCS 5502-G<br>Gris bleu       | 7032<br>RAL 7032<br>NCS 3005-Y50R<br>Gris silex |
|                     | 7035<br>NCS 2502-Y<br>Gris lumière                 | 7039<br>NCS 5502-B<br>Gris quartz                   | 7040<br>NCS 4502-B<br>Gris fenêtre               |   |   |   |  |   |   |
| <b>BRUN</b>         | 8004<br>RAL 8004<br>NCS 6010-Y50R<br>Brun cuiré    | 8007<br>RAL 8007<br>NCS 6030-Y70R<br>Brun chevрeuil | 8008<br>RAL 8008<br>NCS 6030-Y10R<br>Brun olive  | 8011<br>RAL 8011<br>NCS 6020-Y10R<br>Brun noyer   | 8012<br>RAL 8012<br>NCS 7020-Y70R<br>Brun rouge       | 8015<br>RAL 8015<br>NCS 7020-Y70R<br>Brun marron        | 8024<br>RAL 8024<br>NCS 6020-Y70R<br>Brun beige  | 8025<br>RAL 8025<br>NCS 6010-Y70R<br>Brun pâle    | 8028<br>RAL 8028<br>NCS 7020-Y70R<br>Brun terre |
| <b>BLANC / NOIR</b> | 9002<br>RAL 9002<br>NCS 1502-Y<br>Blanc gris       | 9018<br>RAL 9018<br>NCS 2000-N<br>Blanc papyrus     | 9017<br>RAL 9011<br>-Noir graphite               |   |   |   |  |   |   |



### 11.2.2 - Toitures

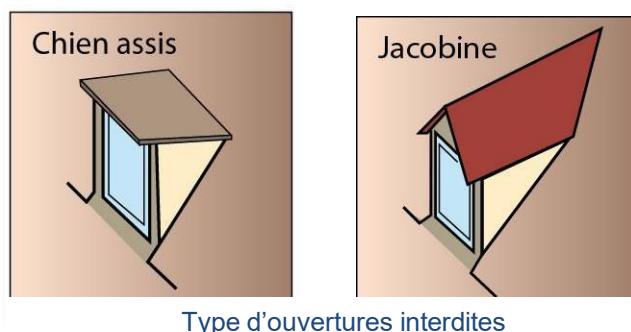
Les toitures terrasses sont admises.

Les toitures à pentes doivent avoir 2, 3, ou 4 pans par volume, dans le sens convexe. Leur pente ne peut excéder 40%, avec le faîte réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures avec tuiles, doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de coloration conforme à la palette déposée en mairie et d'aspect terre cuite.

Des pentes moindres et d'autres matériaux de couverture sont autorisés pour les constructions annexes, les vérandas, les constructions à usage d'activité économique, ... mais ne devront présenter aucune qualité de brillance.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit (comme les chiens assis, jacobines...) sont interdites sauf en cas d'extension d'une construction présentant des ouvertures de ce type.



Pour les annexes aux habitations inférieures à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les toitures à un pan par volume sont admises.

Pour les constructions agricoles ou d'activités économiques, la pente maximale des toitures est de 35%.

### 11.3 – Clôtures

*Les clôtures ne sont pas uniquement des dispositifs qui permettent de se clore, ce sont aussi des éléments forgeant la qualité de l'espace public.*

Sur l'ensemble de la commune, les balustres tournés, les bâches, les brises vues imitant les paillages, imitant le bois, imitant les haies végétales sont interdits.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex : parpaings, béton grossier, etc.). La coloration de l'enduit doit être conforme à la palette déposée en mairie.

#### **Les dispositions suivantes s'appliquent aux clôtures édifiées en bordure de voies :**

L'ensemble des hauteurs données est calculé à partir du niveau de la voie.

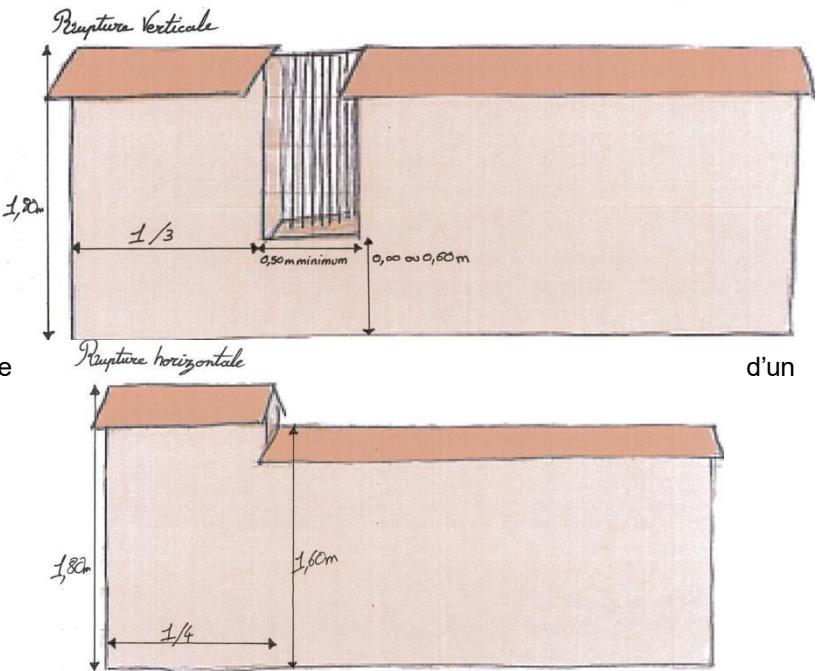
- Les haies sont panachées d'au moins 3 essences locales différentes avec au maximum 2/3 de persistants. Une liste non exhaustive d'essences locales est disponible dans la charte paysagère.
- Les grillages en treillis sont autorisés jusqu'à 1m80 de hauteur uniquement s'ils sont doublés d'une haie.
- Les clôtures à claire-voie sont autorisées jusqu'à 1m60 de hauteur
- Le dispositif muret surplombé d'une clôture à claire voie est autorisé s'il respecte une proportion 1/3 – 2/3 pour une hauteur maximale de 1m60.
- Le dispositif muret surplombé d'un grillage est autorisé s'il respecte une proportion 1/3 – 2/3 pour une hauteur maximale de 1m80.
- Les grilles barreaudées sont autorisées jusqu'à 2m de hauteur
- Le dispositif muret surplombé d'une grille barreaudée est autorisé avec un muret entre 0,60m et 1m20 de hauteur surplombé de la grille jusqu'à 2m maximum de hauteur totale.



- Les murs maçonnés pleins sont autorisés jusqu'à 1m60 de hauteur. Ils devront comporter une couvertine en tuiles creuses ou romanes de coloration conforme à la palette déposée en mairie et d'aspect terre cuite. Pour les clôtures se rapportant à une construction de style moderne avec une toiture plate, la couvertine pourra être plate en béton. Le long des voies départementales, la hauteur maximale du mur est portée à 2m.

Pour les linéaires de murs maçonnés pleins entre 5 et 10m, il est imposé d'utiliser une couleur d'enduit différente de celle des voisins directs afin d'avoir une rupture visuelle et de réaliser :

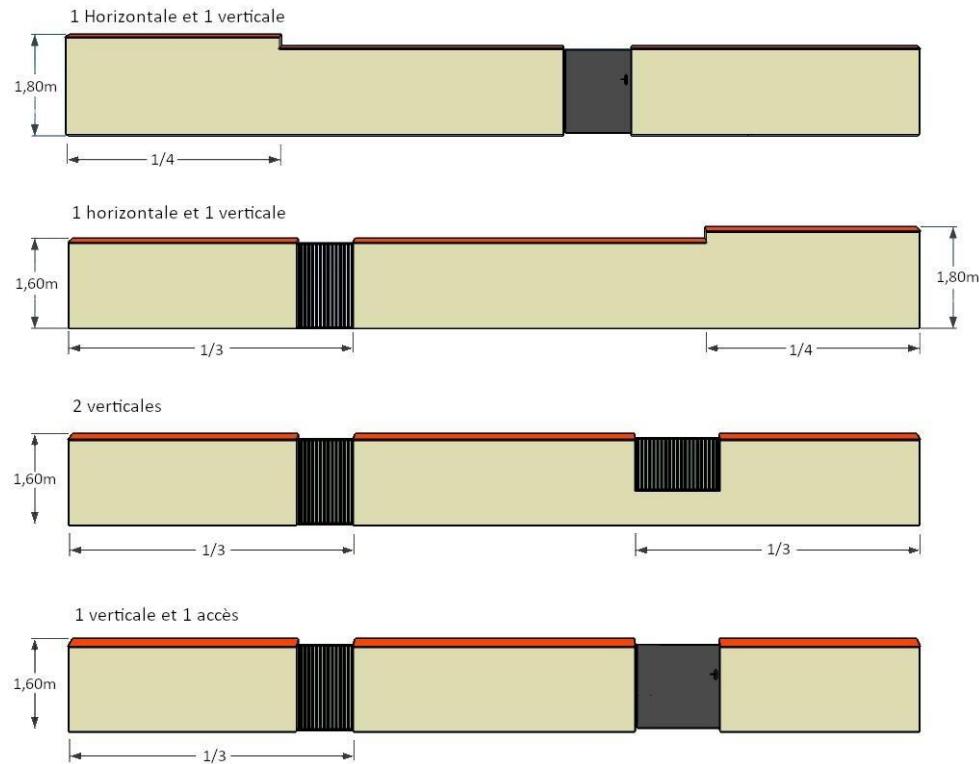
- Soit une rupture verticale au 1/3 du linéaire. Cette rupture se matérialise par la création d'une ouverture d'au moins 0,75m de large sur l'intégralité de la hauteur du mur ou en conservant un muret de 0,60m de hauteur.
- Soit une rupture horizontale en portant la hauteur du mur à 1m80 sur 1/4 du linéaire.
- Soit une rupture d'accès avec la présence portail.



Pour les linéaires de murs maçonnés pleins compris entre 10 et 15m, il est imposé de réaliser 2 ruptures :

- Soit 2 ruptures verticales de largeurs différentes. Ces ruptures se matérialisent par la création d'une ouverture d'au moins 0,75m de large sur l'intégralité de la hauteur du mur ou en conservant un muret de 0,60m de hauteur.
- Soit 1 rupture horizontale et 1 rupture verticale.
- Soit 1 rupture verticale et 1 rupture d'accès.
- Soit 1 rupture horizontale et 1 rupture d'accès.





Pour les linéaires de murs maçonnés pleins de 15 à 30m, il est imposé de réaliser 1 rupture supplémentaire tous les 5m linéaire supplémentaire.

Pour les linéaires de murs maçonnés pleins de plus de 30m, le projet sera soumis à l'avis du CAUE du Rhône.

Les clôtures en murs pleins sont autorisées dans les sites anciens (avant 1950) en prolongement des murs existants s'ils sont réalisés à la même hauteur.

#### **Les dispositions suivantes s'appliquent aux clôtures édifiées en limite séparative :**

L'ensemble des hauteurs données est calculé à partir du niveau du terrain naturel

L'ensemble des dispositions applicables aux clôtures édifiées en bordure de voies est autorisé en limites séparatives, l'obligation des ruptures ne s'applique pas pour les murs pleins maçonnés en limites séparatives.

Les murs maçonnés pleins, ont une hauteur maximale de 1,60m avec la possibilité de monter à 1,80m sur  $\frac{1}{4}$  de la longueur.

Les grillages jusqu'à 1m80 sont autorisés.

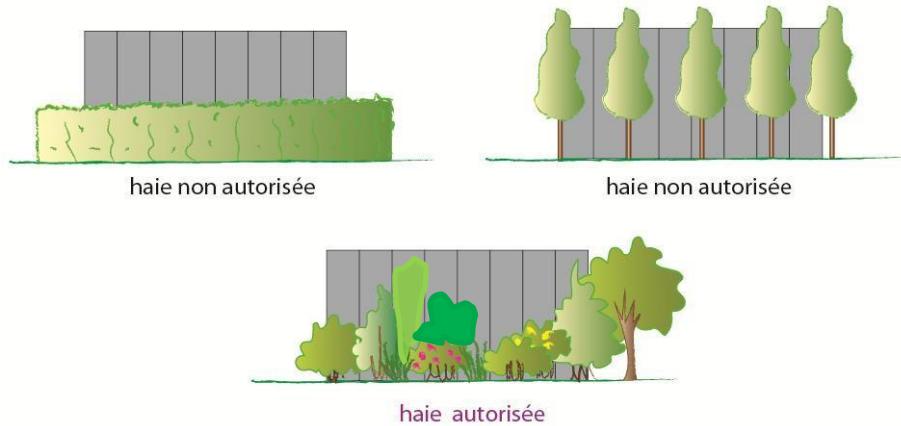
#### **11.4- Les annexes**

L'aspect général des annexes doit respecter une harmonie avec la construction principale.

Des haies ou des éléments architecturaux sont imposées pour masquer les aires de stockage des containers de déchets.

Les espaces de stockage des activités économiques devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages.





### 11.5- Les équipements

Les citernes doivent être enterrées.

Les transformateurs électriques doivent être implantés sur le terrains de l'opération et intégrés dans les constructions quand ils sont en bordure de voie.

Les panneaux solaires sur les toitures à pentes doivent s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Les panneaux devront être alignés entre eux et être posés parallèlement au faîte.

Les climatiseurs et pompes à chaleur visibles depuis le domaine public doivent être intégrés dans des éléments d'architecture. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés (non saillants) à la façade et à une hauteur minimale de 2.50m. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture.

### 11.6- Les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L123.1.5§7 du code de l'urbanisme

#### Pour les constructions :

Les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf en cas d'un parement très dégradé.

Les murs constitués de moellons de pierres seront enduits.

Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien. Les proportions et modénatures seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur.

Les baies sont autorisées en RDC.

Le percement de nouvelles ouvertures, les encadrements de ceux-ci seront réalisés dans les mêmes matériaux et aspects que les encadrements des baies existantes du même bâtiment.

Les travaux d'extension, de surélévation, ou d'aménagement doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques, techniques, culturelles, historiques ou écologiques des constructions, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière.

Pour juger de l'impact des travaux,, toutes demande d'autorisation visant à modifier l'aspect extérieur sera soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

#### Pour les éléments végétalisés des jardins et parcs :

Les constructions, extensions, aménagements de voiries, doivent être conçus pour valoriser ces ensembles paysagers.





## **Objet : Approbation de l'avenant n°1 au Traité de concession de la ZAC des Verchères**

### **Rapporteur: Fabrice VERICEL**

La ZAC des Verchères couvre une superficie d'environ 3,4 hectares au cœur du bourg, délimitée par la rue du vieux bourg à l'Est, la rue de la Traverse au Nord, la rue de la Gonarde à l'Ouest et le chemin de Moncel au Sud. Cette ZAC a pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de la construction de bâtiments à usage principal de logements, mais aussi de commerces en pied d'immeubles et d'équipements publics.

Le projet répond à l'objectif de création d'une nouvelle offre de logements respectueuse de l'environnement et aux recommandations figurant dans les différents documents d'urbanisme supra communaux (SCOT et PLH), privilégiant un développement urbain fondé sur la mixité sociale (logements libres et collectifs sociaux) et la densification de l'espace déjà urbanisé pour réduire l'étalement urbain.

Par deux délibérations successives du 30 janvier 2012, le Conseil municipal a approuvé le rapport tirant le bilan de la concertation et le dossier de création de la ZAC établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme.

En vertu d'une délibération du même conseil municipal du 27 janvier 2014, la réalisation de l'opération d'aménagement a été confiée à l'OPAC du Rhône via une concession d'aménagement signée le 30 janvier 2014. Les conditions suspensives inscrites au traité de concession n'ayant été levées que le 28 septembre 2021, du fait de différents recours exercés contre l'attribution de la concession et la déclaration d'utilité publique du projet, la concession d'aménagement a pris effet au 29 novembre 2021 pour une durée de huit années, soit jusqu'au 29 novembre 2029.

Cette concession vise en son article 23, un programme d'opération de 19 688 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SdP), dont 800 m<sup>2</sup> de SdP commerces et 18 888 m<sup>2</sup> de SdP logements (avec 30% de logements locatifs sociaux et 70% de logements libres).

Par deux délibérations en date du 21 décembre 2016, le Conseil municipal a, d'une part, approuvé le dossier de réalisation de la ZAC et son programme des équipements publics (PEP) et, d'autre part, approuvé le dossier d'enquête publique préalable au prononcé d'une déclaration d'utilité publique (DUP) ainsi que le dossier d'enquête parcellaire.

Par arrêté n°69-2018-05-14-005 du 14 mai 2018, l'opération d'aménagement de la ZAC des Verchères a été déclarée d'utilité publique.

Compte tenu de la nécessité d'actualiser les données foncières en raison de leur ancienneté (due aux recours contentieux), une nouvelle enquête parcellaire a été menée du 24 octobre au 23 novembre 2022, permettant notamment aux propriétaires de confirmer leurs prétentions indemnitàires et d'émettre certains souhaits de modification du périmètre foncier.

Par arrêté en date du 16 mai 2023, le préfet du Rhône a prorogé la durée de validité de la DUP de l'opération jusqu'au 18 mai 2028 et l'aménageur a travaillé durant l'année 2023 à un réajustement du périmètre opérationnel au regard des dernières avancées de la négociation foncière, et partant du plan de composition du projet.

Durant l'année 2024 et dans le cadre notamment de plusieurs sessions de la Commission générale du Conseil municipal, la programmation du projet a été réinterrogée afin de parvenir à retrouver un équilibre budgétaire dégradé par la durée des recours contentieux (augmentation du prix du foncier, du coût des travaux, dégradation du marché de l'immobilier etc.)



Ce travail a permis d'approver plusieurs leviers d'amélioration tels que :

- Un ajustement ponctuel à la hausse de certains prix unitaires de vente des charges foncières,
- Une augmentation non substantielle de la cible de logements sur la zone, passant de 220 à 250 (soit + 13,6%), rendue possible par un ajustement des exigences du règlement du PLU en matière de stationnement résidentiel pour certaines catégories de logements,

Pour compenser la baisse de places de stationnement résidentiel, il est prévu la création de 8 places de stationnement public complémentaires (outre les 49 places déjà prévues) et la mise en place d'un objectif de mutualisation des 33 places de stationnement prévues pour la desserte de l'espace commercial (alternance de la nature commerciale et résidentielle du stationnement selon le moment de la journée).

Dans ce contexte, le coût de réalisation des 8 places supplémentaires de stationnement public, ainsi que la décote du montant de vente de charge foncière pour l'îlot contenant l'espace commercial (contraintes liées au foisonnement) sont compensés par une augmentation de la participation financière de la commune de 95,7 K€.

Et une modification (n°4) du règlement du PLU en matière de stationnement a été initiée par arrêté du maire en date du 24 mars 2025. Ladite modification s'est vue dispensée d'évaluation environnementale par avis conforme de la MRAE du 20 juin 2025 et l'enquête publique s'est déroulée du 30 septembre au 16 octobre 2025.

Le présent avenant a pour objet de valider les nouveaux éléments programmatiques (stationnements, part des logements sociaux à 40%) et financiers (participation commune, marge concessionnaire et rémunération de l'aménageur) issus des derniers arbitrages, et d'adapter la durée du traité de concession en conséquence.

**Compte tenu de ce qui précède, il est proposé aux membres du Conseil Municipal :**

- **ARTICLE UN : D'APPROUVER** les termes du projet d'avenant au traité de concession relatif à la réalisation de la ZAC des Verchères du 30 janvier 2014 ;
- **ARTICLE DEUX : D'AUTORISER** le maire à le signer ainsi que tout acte y afférent.



## Concession d'aménagement du 30/01/2014

### ZAC des Verchères

#### Avenant n°1

##### Entre

**La commune de Brindas**, représenté par son maire en exercice, agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 15 décembre 2025, transmise au préfet du département du Rhône le xxxX décembre 2025,

Dénommé « le concédant » ou « la commune »

##### Et

L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU DÉPARTEMENT DU RHÔNE, commercialement dénommé **DEUX FLEUVES RHÔNE HABITAT**, anciennement OPAC DU RHÔNE, établissement public à caractère industriel et commercial dont le siège social est situé 6 Rue Simone Veil, 69530 BRIGNAIS, représenté par son Directeur général, Monsieur Guillaume RIO, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du ..... devenue exécutoire le ..... par suite de sa transmission en préfecture du Rhône,

Dénommé « le concessionnaire » ou « l'aménageur »

Ci-après dénommés communément « les parties » ;

Il a été convenu ce qui suit :

##### Préambule

La ZAC des Verchères couvre une superficie d'environ 3,4 hectares, localisée sur la commune de Brindas, au cœur du bourg, délimitée par la rue du vieux bourg à l'Est, la rue de la Traverse au Nord, la rue de la Gonarde à l'Ouest et le chemin de Moncel au Sud. Cette ZAC a pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de la construction de bâtiments à usage principal de logements, mais aussi de commerces en pied d'immeubles et d'équipements publics.

Le projet répond à l'objectif de création d'une nouvelle offre de logements respectueuse de l'environnement et aux recommandations figurant dans les différents documents d'urbanisme supra communaux (SCOT et PLH), privilégiant un développement urbain fondé sur la mixité sociale (logements libres et collectifs sociaux) et la densification de l'espace déjà urbanisé pour réduire l'étalement urbain.

Par deux délibérations successives du 30 janvier 2012, le conseil municipal a approuvé le rapport tirant le bilan de la concertation et le dossier de création de la ZAC établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme.

En vertu d'une délibération du même conseil municipal du 27 janvier 2014, la réalisation de l'opération d'aménagement a été confiée à l'OPAC du Rhône via une concession d'aménagement signée le 30 janvier 2014. Les conditions suspensives inscrites au traité de concession n'ayant été levées que le 28 septembre 2021, du fait de différents recours exercés contre l'attribution de la concession et la déclaration d'utilité publique du projet, la concession d'aménagement a pris effet au 29 novembre 2021 pour une durée de huit années, soit jusqu'au 29 novembre 2029.



##### Mairie de Brindas

18 Place de Verdun, 69126 Brindas

Tél. 04 78 16 02 00

accueil@brindas.fr

[www.brindas.fr](http://www.brindas.fr)

##### Horaires :

|          |                 |
|----------|-----------------|
| Lundi    | 9h-12h, 14h-17h |
| Mardi    | 14h-18h         |
| Mercredi | 9h-12h, 14h-17h |

|          |                                |
|----------|--------------------------------|
| Jeudi    | 8h15-12h                       |
| Vendredi | 9h-12h, 14h-17h                |
| Samedi   | 9h-12h (accueil et état-civil) |



Cette concession vise en son article 23, un programme d'opération de 19 688 m<sup>2</sup> de SdP, dont 800 m<sup>2</sup> de SdP commerces et 18 888 m<sup>2</sup> de SdP logements (avec 30% de logements locatifs sociaux et 70% de logements libres).

Par deux délibérations en date du 21 décembre 2016, le conseil municipal a, d'une part approuvé le dossier de réalisation de la ZAC et son programme des équipements publics (PEP) et, d'autre part approuvé le dossier d'enquête publique préalable au prononcé d'une déclaration d'utilité publique (DUP) ainsi que le dossier d'enquête parcellaire.

Par arrêté n°69-2018-05-14-005 du 14 mai 2018 l'opération d'aménagement de la ZAC des Verchères a été déclarée d'utilité publique.

Compte tenu de la nécessité d'actualiser les données foncières en raison de leur ancienneté (due aux recours contentieux), une nouvelle enquête parcellaire a été menée du 24 octobre au 23 novembre 2022, permettant notamment aux propriétaires de confirmer leurs prétentions indemnitàires et d'émettre certains souhaits de modification du périmètre foncier.

Par arrêté en date du 16 mai 2023, le préfet du Rhône a prorogé la durée de validité de la DUP de l'opération jusqu'au 18 mai 2028 et l'aménageur a travaillé durant l'année 2023 à un réajustement du périmètre opérationnel au regard des dernières avancées de la négociation foncière, et partant du plan de composition du projet.

Durant l'année 2024 et dans le cadre notamment de plusieurs sessions de la Commission générale du Conseil municipal, la programmation du projet a été réinterrogée afin de parvenir à retrouver un équilibre budgétaire dégradé par la durée des recours contentieux (augmentation du prix du foncier, du coût des travaux, dégradation du marché de l'immobilier etc.)

Ce travail a permis d'approuver plusieurs leviers d'amélioration tels que :

- ✓ Un ajustement ponctuel à la hausse de certains prix unitaires de vente des charges foncières,
- ✓ Une augmentation non substantielle de la cible de logements sur la zone, passant de 220 à 250 (soit + 13,6%), rendue possible par un ajustement des exigences du règlement du PLU en matière de stationnement résidentiel pour certaines catégories de logements,
- ✓ Pour compenser la diminution du nombre de places de stationnement résidentiel, la création de 8 places de stationnement public complémentaires (outre les 49 places déjà prévues) et la mise en place d'un objectif de mutualisation des 33 places de stationnement prévues pour la desserte de la surface commerciale (alternance de la nature commerciale et résidentielle du stationnement selon le moment de la journée).

Dans ce contexte, le coût de réalisation des 8 places supplémentaires de stationnement public, ainsi que la décote du montant de vente de charge foncière pour l'îlot contenant la surface commerciale (contraintes liées au foisonnement) sont compensés par une augmentation de la participation financière de la commune de 95,7 K€.

Et une modification (n°4) du règlement du PLU en matière de stationnement a été initiée par arrêté du maire en date du 24 mars 2025. Ladite modification s'est vue dispensée d'évaluation environnementale par avis conforme de la MRAE du 20 juin 2025 et l'enquête publique s'est déroulée du 30 septembre au 16 octobre 2025.

Le présent avenant a pour objet de valider les nouveaux éléments programmatiques et financiers issus des derniers arbitrages, et d'adapter la durée du traité de concession en conséquence.



#### Mairie de Brindas

18 Place de Verdun, 69126 Brindas  
Tél. 04 78 16 02 00  
accueil@brindas.fr  
[www.brindas.fr](http://www.brindas.fr)

#### Horaires :

|          |                 |          |                                |
|----------|-----------------|----------|--------------------------------|
| Lundi    | 9h-12h, 14h-17h | Jeudi    | 8h15-12h                       |
| Mardi    | 14h-18h         | Vendredi | 9h-12h, 14h-17h                |
| Mercredi | 9h-12h, 14h-17h | Samedi   | 9h-12h (accueil et état-civil) |



## **Article 1 : actualisation du plan masse du projet**

Le nouveau plan masse du projet d'aménagement (VRD et espaces verts) figure en annexe 1.

## **Article 2 : taux de logements sociaux sur la ZAC**

Le taux de logement sociaux est porté à 40%. Il s'applique sur le nombre total de logements dans le périmètre de la ZAC, et non à chacune des opérations de construction.

## **Article 2 : augmentation de la participation financière de la commune**

Sans préjudice de l'application des articles 13.3 et 30.1 de la concession, une participation complémentaire du concédant d'un montant total de 95,7 K€ sera versée au profit du concessionnaire selon les modalités suivantes :

- Versement de 19 140 € au 1<sup>er</sup> mars de chaque année suivant la signature du présent avenant pendant 5 années.

## **Article 3 : réduction de la marge du concessionnaire (provision pour risques) et augmentation de la rémunération**

Pour tenir compte de l'impératif de rétablissement de l'équilibre budgétaire, le concessionnaire consent à une réduction de sa marge d'opération destinée à « rémunérer » les risques qui lui sont affectés, telle que cette marge a été initialement fixée par l'article 35 de la concession à 330 000 € HT.

La marge nouvelle est fixée à 157 657 € HT.

Corrélativement et afin de tenir compte de l'augmentation de la durée et de la complexité de l'opération du fait des différents recours exercés par les tiers, la rémunération de l'aménageur est portée à 600 000 €HT, non compris les actualisations selon l'indice prévu au traité initial.

## **Article 4 : bilan financier prévisionnel actualisé**

Le bilan financier prévisionnel est actualisé en conséquence des diverses modifications susvisées.

Il est porté à 10 654 785 € HT en dépenses et en recettes et figure en annexe 2 du présent avenant.

## **Article 4 : Durée de la concession**

Le nouveau planning prévisionnel de l'opération d'aménagement tel qu'il ressort du dernier compte-rendu annuel à la collectivité (2024) laisse présager une réalisation des travaux de finition VRD (aménageur) et une clôture administrative et financière de l'opération au cours de l'année 2030.

Pour permettre l'achèvement de l'opération dans la durée du contrat de concession, ladite durée est prorogée d'une année supplémentaire, soit jusqu'au 29 novembre 2030.

## **Article 5 : clause de revoyure**

Les parties conviennent de se revoir sans délai, sur simple demande de l'une d'entre elles, en cas de recours gracieux ou contentieux exercé contre la délibération du conseil municipal approuvant la modification n°4 du PLU.



### **Mairie de Brindas**

18 Place de Verdun, 69126 Brindas

Tél. 04 78 16 02 00

accueil@brindas.fr

[www.brindas.fr](http://www.brindas.fr)

### **Horaires :**

Lundi 9h-12h, 14h-17h  
Mardi 14h-18h  
Mercredi 9h-12h, 14h-17h

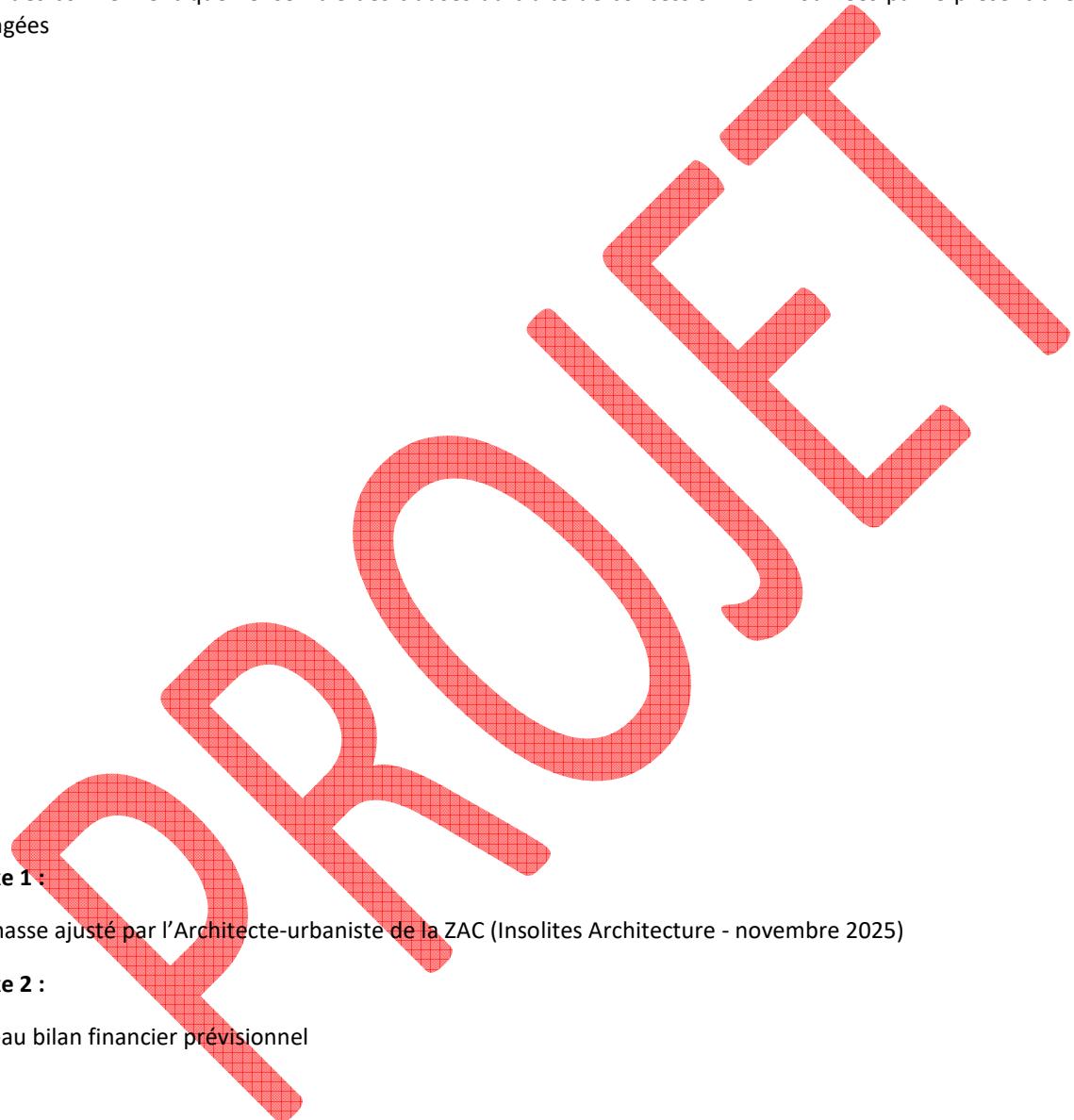
Jeudi 8h15-12h  
Vendredi 9h-12h, 14h-17h  
Samedi 9h-12h (accueil et état-civil)



Les parties apprécieront lors de cette revoyure le sérieux et la portée des moyens soulevés dans le cadre des recours. Elles décideront d'un commun accord de la conduite à tenir quant à l'avancée du projet (poursuite, réinterrogation du bilan financier, etc.)

#### **Article 6 : autres clauses du contrat**

Les parties conviennent que l'ensemble des clauses du traité de concession non modifiées par le présent avenant, demeurent inchangées



#### **Annexe 1 :**

Plan masse ajusté par l'Architecte-urbaniste de la ZAC (Insolites Architecture - novembre 2025)

#### **Annexe 2 :**

Nouveau bilan financier prévisionnel



#### **Mairie de Brindas**

18 Place de Verdun, 69126 Brindas

Tél. 04 78 16 02 00

accueil@brindas.fr

[www.brindas.fr](http://www.brindas.fr)

#### **Horaires :**

Lundi 9h-12h, 14h-17h  
 Mardi 14h-18h  
 Mercredi 9h-12h, 14h-17h

Jeudi 8h15-12h  
 Vendredi 9h-12h, 14h-17h  
 Samedi 9h-12h (accueil et état-civil)



## Annexe 1

### Plan masse des aménagements ajusté par l'Architecte-urbaniste de la ZAC (Insolites Architecture – 24/11/2025)

NB : le plan de composition ci-dessous a vocation à servir de base de travail à l'établissement des plans d'AVP/PRO des espaces publics et VRD de la ZAC. L'implantation et la hauteur des bâtiments, ou encore la localisation des emplacements de stationnement résidentiel ne constituent que de simples hypothèses de travail et seront déterminées ultérieurement par les acquéreurs de lots avec le concours de leurs architectes, dans le respect des dispositions du PLU en vigueur.

#### Plan de masse



3 DOCUMENT DE TRAVAIL / 24 Novembre 2025

DEUX FLEUVES RHONE HABITAT- INSOLITES ARCHITECTURES - TRACE PAYSAGES / Etude de faisabilité ZAC des Verchères/ BRINDAS



**Mairie de Brindas**  
18 Place de Verdun, 69126 Brindas  
Tél. 04 78 16 02 00  
accueil@brindas.fr  
[www.brindas.fr](http://www.brindas.fr)

#### Horaires :

Lundi 9h-12h, 14h-17h  
Mardi 14h-18h  
Mercredi 9h-12h, 14h-17h

Jeudi 8h15-12h  
Vendredi 9h-12h, 14h-17h  
Samedi 9h-12h (accueil et état-civil)



## Annexe 2

### Bilan financier prévisionnel actualisé

Actualisation 02 09 2025

| DEPENSES  | Total € HT          |
|---|---------------------|
| <b>Etudes pré opérationnelles</b>                   | <b>133 579 €</b>    |
| <b>Acquisitions des terrains</b>                    | <b>6 985 017 €</b>  |
| <b>Travaux</b>                                      | <b>1 888 405 €</b>  |
| <b>Honoraires ingénierie</b>                        | <b>261 432 €</b>    |
| <b>Honoraires de gestion et MOA</b>                 | <b>622 287 €</b>    |
| <b>Assurances, frais divers et frais financiers</b> | <b>606 407 €</b>    |
| <b>Aléas aménageur</b>                              | <b>157 657 €</b>    |
| <b>TOTAL DEPENSES</b>                               | <b>10 654 785 €</b> |
| <br>  |                     |
| RECETTES  | Total € HT          |
| <b>Ch.Foncières Logements</b>                       | <b>9 825 481 €</b>  |
| <b>Ch. foncières activités</b>                      | <b>250 000 €</b>    |
| <b>Sous total Cha. foncières Lgts et activités</b>  | <b>10 075 481 €</b> |
| <b>Participation collectivités</b>                  | <b>395 700 €</b>    |
| <b>Participation DFRH</b>                           | <b>178 560 €</b>    |
| <b>Recettes financières</b>                         | <b>5 044 €</b>      |
| <b>TOTAL RECETTES</b>                               | <b>10 654 784 €</b> |
| <b>RESULTATS</b>                                    | <b>0 €</b>          |





## **Objet : Acquisition à l'euro symbolique de la parcelle AN 44,** **d'une surface de 152 m<sup>2</sup>, située Chemin des Garennes**

**Rapporteur: Fabrice VERICEL**

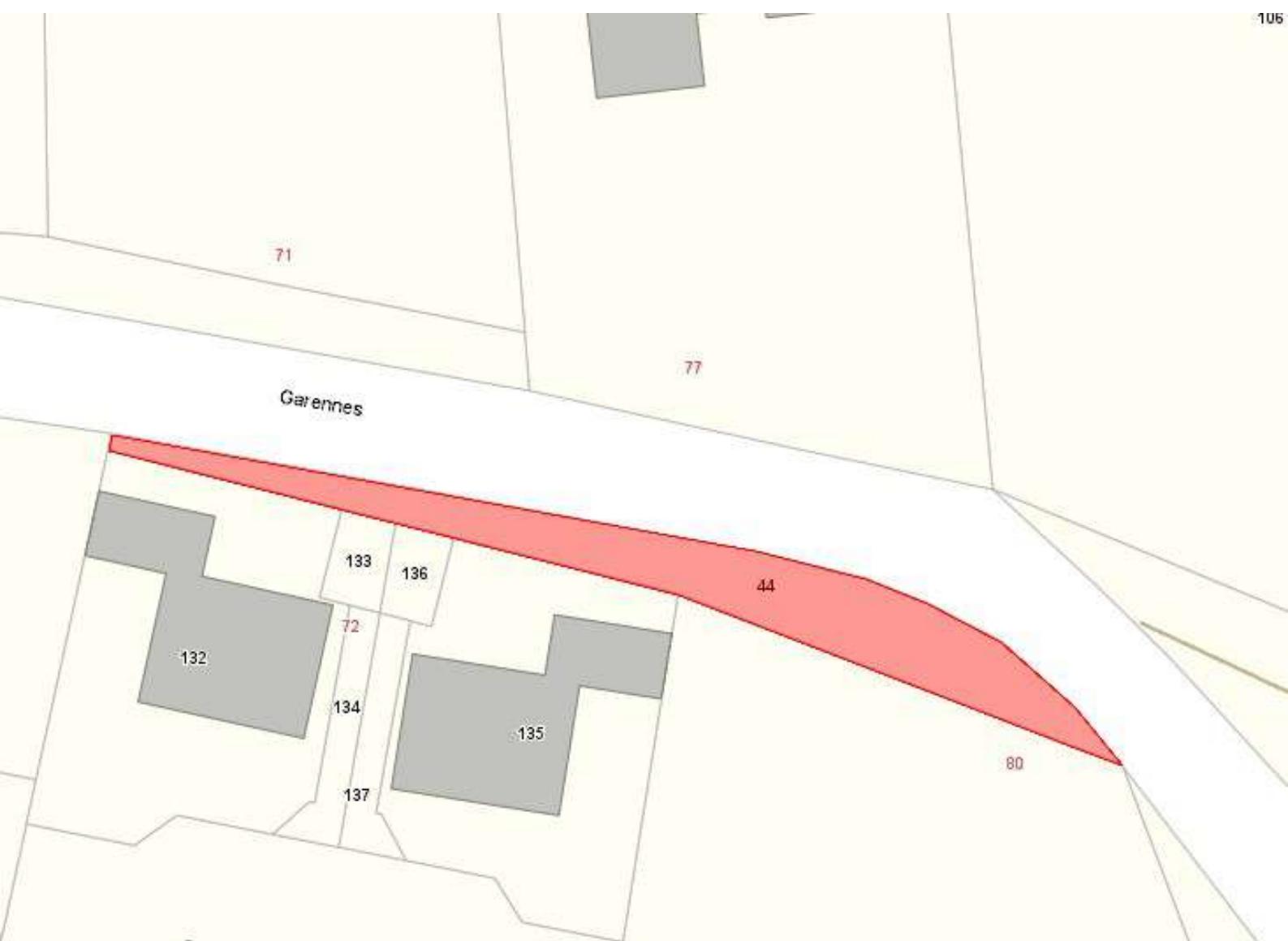
Dans le cadre d'une régularisation de voirie, la Commune de Brindas a négocié l'acquisition à l'euro symbolique de la parcelle AN 44 d'une surface de 152 m<sup>2</sup> et située Chemin des Garennes.

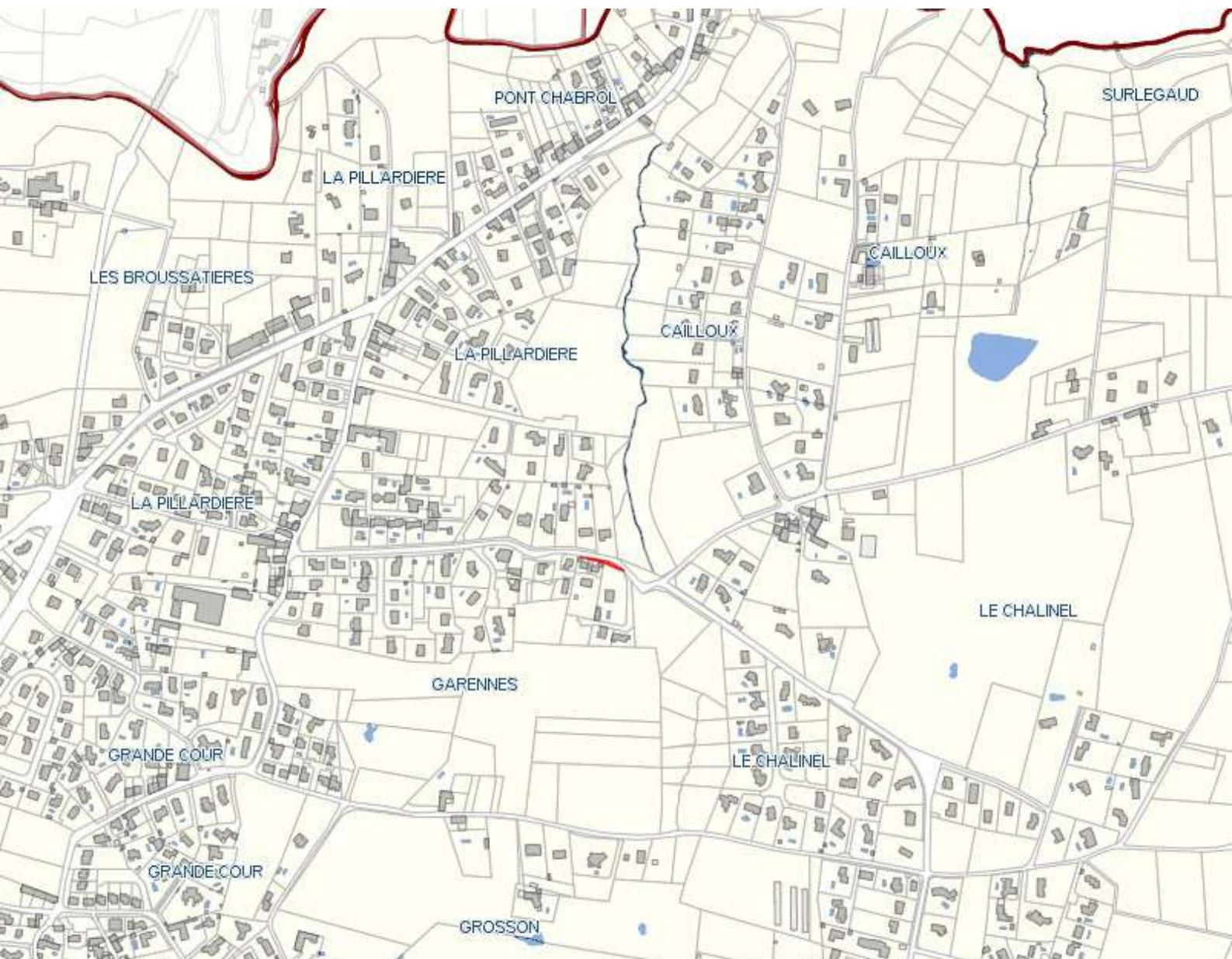
L'acquisition de cette parcelle intervient dans le cadre d'un alignement de voirie avec la rue déjà existante.

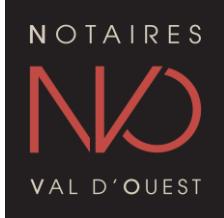
**Compte tenu de ce qui précède, il est proposé aux membres du Conseil Municipal :**

- **ARTICLE UN : D'APPROUVER** les termes du projet d'acte relatif à l'acquisition de 152 m<sup>2</sup> situés Chemin des Garennes au prix de 1€, comme ci-annexé ;
- **ARTICLE DEUX : D'AUTORISER** le maire à le signer ainsi que tout acte y afférent ;
- **ARTICLE TROIS : DE DIRE** que la somme correspondante est inscrite au budget de la Commune.









5537704  
LAS/CK/EC

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,  
LE  
A VAUGNERAY (Rhône) 2, Chemin des Vignes PAE MAISON BLANCHE  
au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,  
Maître Laurent ASSEZ, Notaire associé membre de la société d'exercice  
libéral par actions simplifiée « NOTAIRES DU VAL D'OUEST », titulaire de  
l'Office Notarial de VAUGNERAY, soussigné, identifié sous le numéro CRPCEN  
69065,

Avec la participation de Maître Martin HACQUARD, notaire à BRINDAS  
(69126) 20 Chemin des Sauzes, assistant la COMMUNE DE BRINDAS,

A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après  
identifiées.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité  
foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat  
indissociable et unique.

La première partie dite "partie normalisée" constitue le document  
hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la  
publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du  
calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations,  
dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

#### PARTIE NORMALISEE

##### IDENTIFICATION DES PARTIES

###### - VENDEUR -

-1°) Madame Marise Léonie BICHONNIER,



Propriétaire à concurrence de TROIS HUITIEMES (3/8) en PLEINE PROPRIETE

-2°) Madame Viviane **BICHONNIER**, épouse de Monsieur Bernard **ITRI**,

Propriétaire à concurrence de TROIS SEIZIEME (3/16) en PLEINE PROPRIETE

-3°) Madame Elodie **BICHONNIER**, épouse de Monsieur Sarkis **KHATCHARIAN**

Propriétaire à concurrence de TROIS SOIXANTE QUATRIEME (3/64) en NUE-PROPRIETE et NEUF SOIXANTE QUATRIEME (9/64) en PLEINE PROPRIETE

-4°) Madame Françoise **FONTERET**

Propriétaire à concurrence de TROIS SOIXANTE QUATRIEME (3/64) en USUFRUIT

-5°) Madame Louise **CHARVOLIN**,

Propriétaire à concurrence de UN QUART (1/4) en USUFRUIT

-6°) Madame Sylvie **PELISSON**, épouse de Monsieur Hervé **GOUNON**,

Propriétaire à concurrence de UN HUITIEME (1/8) en NUE-PROPRIETE

-7°) Madame Nathalie **PELISSON**

Propriétaire à concurrence de UN HUITIEME (1/8) en NUE-PROPRIETE

**- ACQUEREUR -**

La **COMMUNE DE BRINDAS**, collectivité territoriale, dont le siège est à BRINDAS (69126), 18 place de Verdun, Hôtel de Ville, identifiée sous le numéro SIREN 216900282.

**QUOTITES ACQUISES**

La COMMUNE DE BRINDAS acquiert la totalité en pleine propriété.

**PRESENCE - REPRESENTATION**

- Madame Marise BICHONNIER est présente à l'acte.

- Madame Viviane BICHONNIER, est présente à l'acte.

- Madame Elodie BICHONNIER, est présente à l'acte.

- Madame Françoise FONTERET est présente à l'acte.

- Madame Louise CHARVOLIN est présente à l'acte.

- Madame Sylvie PELISSON, est présente à l'acte.

- Madame Nathalie PELISSON est présente à l'acte.



- La COMMUNE DE BRINDAS est représentée à l'acte par Monsieur Frédéric JEAN Maire de la Commune de BRINDAS spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération en date du **+++**, ci-après visée.

#### DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Le **VENDEUR** déclare avoir la pleine capacité pour contracter aux présentes, n'étant soumis ni susceptible d'être soumis à aucune mesure pouvant porter atteinte à celle-ci.

En outre, il déclare que les mentions le concernant relatées ci-dessus sont exactes et complètes.

De son côté, le représentant de l'**ACQUEREUR** déclare avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes ainsi qu'il en a justifié au notaire soussigné par la production des pièces sus-indiquées, et atteste de l'inscription de la dépense engagée au budget de la commune.

#### DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations du **VENDEUR** sur sa capacité :

##### Concernant Madame Marise BICHONNIER

- Extrait d'acte de naissance.

##### Concernant Madame Viviane BICHONNIER

- Extrait d'acte de naissance.

##### Concernant Madame Elodie BICHONNIER

- Extrait d'acte de naissance.

##### Concernant Madame Françoise FONTERET

- Extrait d'acte de naissance.

##### Concernant Madame Louise CHARVOLIN

- Extrait d'acte de naissance.

##### Concernant Madame Sylvie PELISSON

- Extrait d'acte de naissance.

##### Concernant Madame Nathalie PELISSON

- Extrait d'acte de naissance.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement à la signature des présentes.

#### DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son conseil municipal en date du **+++** visée par la **le ou** télétransmise à la **le**, dont une ampliation est annexée.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée dans la huitaine sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que sur le site internet de la commune, tel que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.



### TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité de vendeurs, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne la commune.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

**CECI EXPOSE, il est passé à la vente objet des présentes.**

### NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend pour sa totalité en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

### IDENTIFICATION DU BIEN

#### DESIGNATION

**A BRINDAS (RHÔNE) 69126 Chemin des Garennes.**

Une parcelle à usage de voirie

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N° | Lieudit             | Surface          |
|---------|----|---------------------|------------------|
| AN      | 44 | Chemin des Garennes | 00 ha 01 a 52 ca |

Un extrait de plan cadastral et un extrait de plan Géoportail avec vue aérienne sont annexés.

### EFFET RELATIF

En ce qui concerne Madame Marise BOURSEAU née BICHONNIER,  
Madame Viviane ITRI née BICHONNIER, Madame Elodie KHATCHARIAN née  
BICHONNIER, Madame Francoise BICHONNIER née FONTERET

Attestation de propriété immobilière en suite des décès de Madame Pierrette PELISSON née CHAMBE, Monsieur Jean BICHONNIER, Monsieur Daniel BICHONNIER et Monsieur Aimé PELISSON suivant acte reçu par Maître Olivier BARLET notaire à ECULLY le 4 juin 2012, publié au service de la publicité foncière de LYON 5 le 2 juillet 2012, volume 2012P, numéro 4021.

En ce qui concerne Madame Louise PELISSON née CHARVOLLIN,  
Madame Sylvie GOUNON née PELISSON et Madame Nathalie PELISSON

Attestation de propriété immobilière en suite du décès de Monsieur Gérard PELISSON suivant acte reçu par Maître Solange IMBERT-JOURNOUD notaire à



Saint Martin en Haut le 26 octobre 2020, publié au service de la publicité foncière de LYON 5 le 12 novembre 2020, volume 2020P, numéro 7074.

#### CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

#### PROPRIETE JOUSSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation et encombrements quelconques.

#### PRIX

La vente est consentie et acceptée moyennant un montant de **UN EURO (1,00 EUR) SYMBOLIQUE** pour tout prix.

#### ESTIMATION VENALE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la valeur vénale est fixée à CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR).

Le paiement de ce prix aura lieu de la manière indiquée ci-après.

#### PAIEMENT DU PRIX - MODALITES

Le paiement doit intervenir, conformément aux dispositions de l'annexe I de l'article D 1617-19 premier alinéa du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux.

Toutefois, le **VENDEUR**, conformément aux dispositions de l'article L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales, requiert l'**ACQUEREUR** de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du notaire soussigné, qui accepte, à charge par celui-ci, s'il y a lieu, de procéder sous sa responsabilité à la purge de tous priviléges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble.

Le comptable public étant décharge de toute responsabilité par ce mode de paiement, l'**ACQUEREUR** s'oblige à faire émettre le mandat administratif nécessaire pour que celui-ci ait lieu entre les mains du notaire soussigné dans les plus brefs délais.

A cet effet, le notaire remettra à Monsieur Frédéric JEAN maire de la commune, qui devra en faire communication au comptable public, avec copie de la délibération autorisant la vente :

- une copie simple des présentes avec les annexes sans mention d'inscription au fichier immobilier,
- le décompte des sommes dues par l'**ACQUEREUR**,
- un certificat par lequel il atteste, sous sa responsabilité, qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de vente ou de promesse de vente antérieure.

Le règlement ainsi effectué libérera entièrement l'**ACQUEREUR**.

En raison de ce que la remise des fonds sera ainsi effectuée au notaire soussigné, la présentation au comptable public d'un état des inscriptions hypothécaires délivré sur formalités ne sera pas nécessaire.



### **FORMALITE FUSIONNEE**

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière de LYON 1.

### **DECLARATIONS FISCALES**

#### **IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

**Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 6° du Code général des impôts.**

La présente vente étant réalisée pour un prix non supérieur à 15.000 euros, le **VENDEUR** bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U, II 6° du Code général des impôts.

Par suite, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD.

#### **DOMICILE FISCAL**

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, et s'engage à signaler au centre tout changement d'adresse.

Quant au centre des finances publiques du **VENDEUR** :

**Madame Marise BOURSEAU** dépend actuellement du centre des finances publiques de CALUIRE – 1, Rue Claude Baudrand BP 236 - 69732 CALUIRE-ET-CURE.

**Madame Viviane ITRI** dépend actuellement du centre des finances publiques de VAULX-EN-VELIN – 20 Boulevard des Droits de l'Homme - 69120 VAULX-EN-VELIN.

**Madame Elodie KHATCHARIAN** dépend actuellement du centre des finances publiques de VILLEURBANNE – 25 Rue du Nord CS 70012 - 69625 VILLEURBANNE.

**Madame Françoise BICHONNIER** dépend actuellement du centre des finances publiques de VILLEURBANNE – 25 Rue du Nord CS 70012 - 69625 VILLEURBANNE.

**Madame Louise PELISSON** dépend actuellement du centre des finances publiques de SAINT-GENIS-LAVAL – 9, Rue Louis Archer - 69230 SAINT-GENIS-LAVAL.

**Madame Sylvie GOUNON** dépend actuellement du centre des finances publiques de SAINT-GENIS-LAVAL - 9, Rue Louis Archer - 69230 SAINT-GENIS-LAVAL.

**Madame Nathalie PELISSON** dépend actuellement du centre des finances publiques de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE – 69, Route du Riottier BP 90429 - 69654 VILLEFRANCHE-SUR-SAONE.

#### **DISPENSE D'AVIS DE L'AUTORITE COMPETENTE DE L'ETAT**

Les présentes n'ont pas à être précédées de l'avis de l'autorité compétente prévu par l'article L 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques comme étant d'un montant inférieur au seuil fixé par l'autorité compétente de l'Etat dans la mesure où la vente ne s'inscrit pas dans une opération d'ensemble d'un montant égal ou supérieur à ce seuil.

Le seuil actuel est de 180.000 euros, tel que fixé par l'arrêté du 5 décembre 2016 au visa de l'article L 1311-10 du Code général des collectivités territoriales.

#### **IMPOT SUR LA MUTATION**

La vente est exonérée de taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

L'assiette des droits est de UN EURO (1,00 EUR).



DROITS

|  |          |              | <u>Mt à payer</u> |
|--|----------|--------------|-------------------|
| <i>Taxe<br/>départementale</i><br>1,00 | x 0,00 % | =            | 0,00              |
| <i>Frais d'assiette</i><br>0,00        | x 0,00 % | =            | 0,00              |
|  |          | <b>TOTAL</b> | <b>0,00</b>       |

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Les dispositions du présent acte à publier au fichier immobilier sont exonérées de la contribution de sécurité immobilière en application des dispositions du II de l'article 879 du Code général des impôts.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

**PARTIE DEVELOPPEE****EXPOSE**

La vente concerne une parcelle qui a déjà fait l'objet de travaux d'enrobé et d'enfouissement des réseaux réalisés par la Commune de BRINDAS.

Cette parcelle devait faire l'objet d'une rétrocession au domaine public depuis la création du lotissement autorisé par un arrêté délivré en date du 13 mars 1968.

**CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES****GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICTION**

Le **VENDEUR** garantit l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

**GARANTIE DE JOUSSANCE**

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

**GARANTIE HYPOTHECAIRE**

Le **VENDEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

Un état hypothécaire obtenu à la date du [redacted], dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

**SERVITUDES**

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

À la connaissance du **VENDEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :



- Servitude de passage en surface et servitude de passage de divers réseaux et canalisations en tréfonds suivant acte reçu par Maître Olivier BARLET, notaire à ECULLY, en date du 04 juin 2012 :

Fonds servant : parcelle cadastrée AN 44  
 Fonds dominant : parcelle cadastrée AN 45

#### ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

Toutefois, le **VENDEUR** est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

En cas de présence de déchets, le propriétaire du **BIEN** devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement, en son article L. 541-1-1, définit le déchet comme toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire.

#### CONTENANCE

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

#### IMPOTS ET TAXES

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

L'**ACQUEREUR** est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

Les parties entendent dès à présent se dispenser de cette répartition, le **VENDEUR** conservant la charge de ces taxes pour l'année entière.

#### CONTRAT D'AFFICHAGE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.



## **DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**

### **Enoncé des documents obtenus**

#### **Note d'urbanisme**

La commune a répondu le à une demande de note d'urbanisme. Cette réponse est annexée.

**Commenté [CK1]: NRU à recevoir**

L'**ACQUEREUR** s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur cette note.

## **DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION**

### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain.

Le bénéficiaire du droit de préemption étant l'**ACQUEREUR**, la vente n'a pas à être notifiée.

## **DIAGNOSTICS**

### **DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

#### **Termites**

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites, ainsi déclaré.

#### **Mérule**

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérule dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

### **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

#### **Assainissement**

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées à usage domestique.



**Commenté [CK2]: Etat des risques à recevoir**

Un état des risques délivré par le fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont annexées :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral,
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

L'**ACQUEREUR** déclare que ledit état lui a été remis dès avant ce jour.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **Bien** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1<sup>o</sup> au 4<sup>o</sup> de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

#### **Plan de prévention des risques naturels**

L'immeuble est situé dans le périmètre :

- d'un plan de prévention des risques naturels en date du . Les risques pris en compte sont : ...

Aucuns travaux prescrits.

#### **Plan de prévention des risques miniers**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

#### **Plan de prévention des risques technologiques**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

#### **Sismicité**

L'immeuble est situé dans une zone .

#### **Radon**

L'immeuble est situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau

3.

#### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

### **SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

#### **CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Un dossier d'information sur les risques a été délivré par la société QUAI DES NOTAIRES en date du ++++++, dont une copie demeure annexée aux présentes.

Le présent dossier d'informations sur les risques est établi en application des articles L 125-5, L 125-6 et L125-7 du Code de l'Environnement.

Ledit dossier établi en vertu des sources provenant notamment de GEORISQUES BASIAS BASOL BRGM ICPE comprend la synthèse des risques recensés sur la commune telle qu'elle est ci-après retranscrite par extrait :

«»

#### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartiennent aux Consorts BICHONNIER, **VENDEURS** aux présentes, par suite des actes et faits suivants :



I- Décès de Madame Pierrette PELISSON née CHAMBRE

Madame Pierrette **CHAMBE**, en son vivant retraitée, épouse de Monsieur Aimé Désiré Roland **PELISSON**, =

Laissant pour recueillir sa succession :

1- Monsieur Aimé Désiré Roland **PELISSON**, son époux, avec lequel Madame Pierrette **CHAMBE** était mariée

Monsieur **PELISSON** donataire de la plus forte quotité disponible entre époux permise par la loi en vertu d'un acte reçu par Maître BARON, Notaire à VAUGNERAY, le 18 février 1957, ayant opté pour un quart en pleine propriété et trois quarts en usufruit.

2- Monsieur Jean **BICHONNIER**, époux de Madame Maria Antonia Pasqua **DI VITO**, ci-dessous plus amplement nommé.

3- Madame Marise **BICHONNIER**, **VENDEUR** aux présentes.

**SES DEUX ENFANTS** issus de sa première union avec Monsieur Claudius **BICHONNIER**.

L'acte de notoriété constatant cette dévolution successorale a été reçu par Maître Jean-Edouard LAURENT Notaire à VAUGNERAY (Rhône) le 3 octobre 1979.

II- Décès de Monsieur Jean BICHONNIER

Monsieur Jean Marie **BICHONNIER**, en son vivant employé, époux de Madame Maria Antonia Pasqua **DI VITO**,

Laissant pour recueillir sa succession :

1- Madame Maria Antonia Pasqua **DI VITO**, sans profession,

2- Madame Viviane Françoise **BICHONNIER**, épouse de Monsieur Bernard **ITRI**, **VENDEUR** aux présentes.

3- Monsieur Daniel Laurent **BICHONNIER**, mécanicien automobile, époux de Madame Françoise Odette **FONTERET**, ci-dessous plus amplement nommée.

**SES DEUX ENFANTS** issus de son union avec son épouse survivante.

L'acte de notoriété constatant cette dévolution successorale a été reçu par Maître Xavier GINON Notaire à LYON les 28 décembre 1987 et 2 février 1988.

III- Décès de Monsieur Michel BICHONNIER

Monsieur Daniel Laurent **BICHONNIER**, en son vivant mécanicien automobile, époux de Madame Françoise Odette **FONTERET**,

Laissant pour recueillir sa succession :

1- Madame Françoise **FONTERET**, **VENDEUR** aux présentes,

Commune en biens ainsi qu'il est indiqué ci-dessus :

Et bénéficiaire légale, en vertu de l'ancien article 757 du Code Civil, du quart en usufruit des biens et droits mobiliers et immobiliers composant la succession.

2- Madame Elodie **BICHONNIER**, **VENDEUR** aux présentes.

SA FILLE UNIQUE issue de son union avec son épouse survivante.

L'acte de notoriété constatant cette dévolution successorale a été reçu par Maître Xavier GINON Notaire à LYON le 16 décembre 1985.

IV- Décès de Monsieur Aimé PELISSON

Monsieur Aimé Désiré Roland **PELISSON**, en son vivant retraité

Laissant pour recueillir sa succession :

Monsieur Gérard **PELISSON**, époux de Madame Louise CHARVOLIN, ci-dessous plus amplement nommé.

SON FILS UNIQUE issu de sa première union.

L'acte de notoriété constatant cette dévolution successorale a été reçu par Maître Alain CHAPUIS Notaire à SAINT-MARTIN-EN-HAUT (Rhône) le 27 janvier 1995.



L'attestation de propriété prescrite par la loi en suite des quatre décès ci-dessus visés, à savoir les décès de Madame Pierrette PELISSON née CHAMBE, de Monsieur Jean BICHONNIER, de Monsieur Daniel BICHONNIER, et de Monsieur Aimé PELISSON, a été dressée suivant acte reçu par Maître BARLET notaire à ECULLY, le 4 juin 2012.

Etant ici précisé que Madame Maria DI VITO, épouse de Monsieur Jean Marie BICHONNIER, était décédée au moment de l'établissement de l'attestation de propriété immobilière.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 5EME le 2 juillet 2012, volume 2012P, numéro 4021.

V- Décès de Monsieur Gérard PELISSON

Monsieur Gérard Armand PELISSON, en son vivant Retraité, époux de Madame Louise Gisèle CHARVOLIN,

Laissant pour recueillir sa succession :

1- Madame Louise CHARVOLIN, son conjoint survivant, **VENDEUR** aux présentes.

Commune en biens ainsi qu'il est indiqué ci-dessus.

Donataire en vertu d'un acte reçu par Maître BARATIN, Notaire à SAINT MARTIN EN HAUT, le 28 avril 1992, non enregistrée, Monsieur Gérard PELISSON a fait donation au profit de son épouse, qui a accepté, des quotités permises entre époux au jour de son décès, sur les biens composant sa succession sans exception ni réserve, le tout à son choix exclusif.

Bénéficiaire à son choix exclusif, en vertu de l'article 757 du Code civil, du quart en toute propriété de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers composant la succession ou de l'usufruit de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers existants au jour de l'ouverture de la succession.

2- Madame Sylvie PELISSON, **VENDEUR** aux présentes ;

3- Madame Nathalie PELISSON, **VENDEUR** aux présentes ;

SES DEUX ENFANTS issues de son union avec son conjoint survivant.

L'acte de notoriété constatant cette dévolution successorale a été reçu par Maître Gilles FOUCHERAND Notaire à SAINT-MARTIN-EN-HAUT le 04 juillet 2013.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître Solange IMBERT-JOURNOUD Notaire à SAINT-MARTIN-EN-HAUT, le 26 octobre 2020.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 5 le 12 novembre 2020, volume 2020P, numéro 7074.

**ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

Le **BIEN** appartenait en propre à Madame Pierrette PELISSON née CHAMBE pour avoir recueilli une parcelle de plus grande étendue dont a été détachée la parcelle objet des présentes, dans les successions de ses père et mère,

Monsieur Jean CHAMBE et Madame Jeanne VERNAY qui demeuraient ensemble à BRINDAS (69126) lieu du Pont Chabrol où ils sont tous deux décédés intestat, la femme la première le 21 août 1952 et le mari le 15 décembre 1956, et dont Madame Pierrette PELISSON était seule enfant et unique héritière ainsi que le constatent deux actes de notoriété dressés par Maître BARON, notaire à VAUGNERAY, le premier après le décès de Madame CHAMBE, le 18 décembre 1952 et le second après le décès de Monsieur CHAMBE le 24 avril 1957.

L'attestation notariée pour constater la transmission au profit de Madame PELISSON des immeubles dépendant des successions de ses père et mère a été dressée par ledit Maître BARON le 24 avril 1957 et publiée au premier bureau des hypothèques de LYON, le 23 mai 1957 volume 2271 numéro 8.



Originarialement l'immeuble dépendait de la communauté de biens réduite aux acquêts ayant existé entre lesdits époux CHAMBE / VERNAY aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître VIALATOUX, notaire à GREZIEU LA VARENNE, le 6 décembre 1906 au moyen de l'acquisition que Monsieur CHAMBE en avait faite au cours du mariage de :

Madame Louise DORIER veuve de Monsieur Pierre MARIGNIER, propriétaire rentière, et Mademoiselle Marie Antoinette Pierrette MARIGNIER célibataire majeure, sans profession, demeurant toutes deux à GREZIEU LA VARENNE,

Suivant acte reçu par Maître BAYZELON, notaire à GREZIEU LA VARENNE le 17 février 1927 et moyennant un prix payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

Une expédition de l'acte a été transcrise au premier bureau des hypothèques de LYON le 17 mars 1927 volume 827 numéro 26.

#### **NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES**

Les parties déclarent que les conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

#### **CONCLUSION DU CONTRAT**

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

#### **DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE**

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au **BIEN**, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

#### **MEDIATION**

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

En cas de différend entre les parties au présent acte ou avec un tiers, à propos de sa validité, son interprétation, son exécution ou son inexécution, celles-ci



pourront, préalablement à toute instance judiciaire, saisir le centre des médiateurs-notaires SUD MEDIANOT (04.99.24.44.66 – sudmedianot@notaires.fr).

#### ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- 1- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- 2- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

#### TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'Hôtel de ville.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera aux adresses indiquées en tête des présentes.

Le **VENDEUR** s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

#### POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexée dont le contenu est relatif aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

#### AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

#### DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

Les originaux des documents et pièces remis par les parties au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter des présentes.

A défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.



#### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- 3- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- 4- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- 5- les établissements financiers concernés,
- 6- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- 7- le Conseil supérieur du notariat ou son déléguétaire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- 8- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : [dpo.not@adnov.fr](mailto:dpo.not@adnov.fr).

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.



**CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

**FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

**DONT ACTE sans renvoi**

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.





## **Objet : Modification du tableau des effectifs : modification de temps de travail**

### **Rapporteur: Frédéric JEAN**

Un agent titulaire du service entretien, surveillance de cantine a fait savoir à sa responsable qu'elle souhaitait, afin de préserver sa santé, réduire son temps de travail, notamment le temps consacré à l'entretien, de 30 minutes par jour.

Cet agent travaille actuellement sur un temps incomplet de 26h42, soit 76% d'un temps complet.

La réduction de son temps de travail de 30 minutes par jour fait passer le temps de travail de son poste à 25h12 soit 72% d'un temps complet.

Cette réduction de temps de travail à la demande du salarié étant inférieur à 10 % du temps de travail de ce poste, l'avis du CST n'est pas nécessaire.

Cet ajustement de temps de travail sera effectif à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026

### **Compte tenu de ce qui précède, il est proposé aux membres du Conseil Municipal :**

- **ARTICLE UN : D'APPROUVER** la modification du temps de travail suivante :
  - Temps de travail du Poste d'agent d'entretien et de surveillance de cantine à temps incomplet de 26h42, soit 76% d'un temps complet modifié pour passer à 25h12 soit 72% d'un temps complet
- **ARTICLE DEUX : DE DIRE** que cette modification sera effective au 1<sup>er</sup> janvier 2026.



| <b>Poste</b>  | <b>Cadre d'emploi possible</b>  | <b>tps de Travail</b> | <b>Nombre de poste</b> | <b>Grade pourvu</b>  | <b>pourvu</b> | <b>Non-titulaire</b> | <b>Titulaire</b> | <b>occupation ETP</b> |
|---|---|-----------------------|------------------------|--|---------------|----------------------|------------------|-----------------------|
| <b>FILIÈRE ADMINISTRATIVE</b>   |   |                       |                        |  |               |                      |                  |                       |
| DGS   | DGS 2000 à 10 000   | c                     | 1                      | DGS 2 000 à 10 000   | 1,00          | 0,00                 | 1,00             | 1,00                  |
|   | <b>DSG 2000 à 10. 000 hab</b>   |                       | <b>1</b>               |  | <b>1,00</b>   | <b>0,00</b>          | <b>1,00</b>      | <b>1,00</b>           |
| DGS   | Attaché   | c                     | 1                      | Attaché principal  | 0,00          | 0,00                 | 0,00             | 0,00                  |
| Directeur pôle ressources, adjoint à la DGS                                 | Attaché, attaché principal  | c                     | 1                      | Attaché principal  | 1,00          | 1,00                 | 0,00             | 1,00                  |
| Responsable médiathèque   | Assistant de conservation, attaché de conservation du patrimoine, attaché territorial | c                     | 1                      | Attaché  | 1,00          | 0,00                 | 1,00             | 1,00                  |
| Responsable pôle scolaire   | Agent de maîtrise -Adjoint technique - Attaché  | c                     | 1                      | Attaché  | 1,00          | 0,00                 | 1,00             | 1,00                  |
|   | <b>Total Attaché</b>  |                       | <b>4</b>               |  | <b>3,00</b>   | <b>1,00</b>          | <b>2,00</b>      | <b>3,00</b>           |
| Assistante comptable et suivi CCAS  | rédacteur et adjoint administratif  | c                     | 1                      | rédacteur  | 1,00          | 0,00                 | 1,00             | 1,00                  |
| Assistante administrative - adjoint administrative directeur pôle technique | Adjoint administratif, rédacteur  | c                     | 1                      | rédacteur  | 1,00          | 0,00                 | 1,00             | 0,80                  |
|   | <b>Total rédacteur</b>  |                       | <b>2</b>               |  | <b>2,00</b>   | <b>0,00</b>          | <b>2,00</b>      | <b>1,80</b>           |
| Chargée d'Accueil et d'État Civil   | Adjoint administratif   | c                     | 1                      | Adjoint administratif principal de 1 <sup>ère</sup> classe | 1,00          | 0,00                 | 1,00             | 0,80                  |
| Accueil PM  | Adjoint administratif   | c                     | 1                      | Adjoint administratif principal de 1 <sup>ère</sup> classe | 1,00          | 0,00                 | 1,00             | 0,50                  |
| Secrétariat général   | rédacteur et adjoint administratif  | c                     | 1                      | Adjoint administratif principal de 1 <sup>ère</sup> classe | 1,00          | 0,00                 | 1,00             | 0,80                  |
|   | <b>TOTAL Adjoint administratif territorial de 1<sup>ère</sup> classe</b>              |                       | <b>3</b>               |  | <b>3,00</b>   | <b>0,00</b>          | <b>3,00</b>      | <b>2,10</b>           |
| Assistante comptable  | Adjoint administratif   | c                     | 1                      | Adjoint administratif principal de 2 <sup>ème</sup> classe | 1,00          | 0,00                 | 1,00             | 0,80                  |
| Chargée d'Accueil et d'État Civil   | Adjoint administratif   | c                     | 1                      | Adjoint administratif principal de 2 <sup>ème</sup> classe | 1,00          | 1,00                 | 0,00             | 1,00                  |
|   | <b>TOTAL Adjoint administratif territorial de 2<sup>ème</sup> classe</b>              |                       | <b>2</b>               |  | <b>2,00</b>   | <b>1,00</b>          | <b>1,00</b>      | <b>1,80</b>           |
| Chargé de communication   | Adjoint administratif   | c                     | 1                      | Adjoint administratif                                      | 1,00          | 0,00                 | 1,00             | 1,00                  |
| Régisseur   | Adjoint administratif   | c                     | 1                      | Adjoint administratif                                      | 1,00          | 0,00                 | 1,00             | 0,80                  |
| Chargée d'Accueil et d'État Civil   | Adjoint administratif   | c                     | 1                      | Adjoint administratif                                      | 1,00          | 0,00                 | 1,00             | 0,80                  |
| Agent d'accueil et d'instruction au sein du service urbanisme               | Adjoint administratif   | c                     | 1                      |  | 1,00          | 0,00                 | 1,00             | 0,80                  |
|   | <b>TOTAL Adjoints administratifs</b>  |                       | <b>4</b>               |  | <b>4,00</b>   | <b>0,00</b>          | <b>4,00</b>      | <b>3,40</b>           |
|   | <b>TOTAL FILIÈRE ADMINISTRATIVE</b>   |                       | <b>16</b>              |  | <b>15,00</b>  | <b>2,00</b>          | <b>13,00</b>     | <b>13,10</b>          |
| <b>FILIÈRE TECHNIQUE</b>  |   |                       |                        |  |               |                      |                  |                       |
| Directeur pôle technique et aménagement du territoire                       | Ingénieur   | c                     | 1                      | Ingénieur  | 1,00          | 1,00                 | 0,00             | 1,00                  |
|   | <b>Total Ingénieur</b>  |                       | <b>1</b>               |  | <b>1,00</b>   | <b>1,00</b>          | <b>0,00</b>      | <b>1,00</b>           |
| Responsable urbanisme   | Rédacteur et Adjoint administratif et technicien                                      | c                     | 1                      | technicien principal 1 <sup>ère</sup> classe               | 1,00          | 0,00                 | 1,00             | 1,00                  |
|   | <b>Total Technicien principal 1<sup>ère</sup> classe</b>                              |                       | <b>1</b>               |  | <b>1,00</b>   | <b>0,00</b>          | <b>1,00</b>      | <b>1,00</b>           |
| Gestionnaire Carré d'Ass, responsable service association                   | Adjoint technique, agent de maîtrise, technicien                                      | c                     | 1                      | Technicien   | 1,00          | 0,00                 | 1,00             | 1,00                  |
| Responsable CTM - Adjoint au Directeur pôle technique                       | Technicien  | c                     | 1                      | Technicien   | 1,00          | 0,00                 | 1,00             | 1,00                  |
|   | <b>Total Technicien</b>   |                       | <b>2</b>               |  | <b>2,00</b>   | <b>0,00</b>          | <b>2,00</b>      | <b>2,00</b>           |
| Responsable restaurant scolaire   | Agent de maîtrise -Adjoint technique  | c                     | 1                      | Agent de maîtrise  | 1,00          | 0,00                 | 1,00             | 1,00                  |



| <b>Poste</b>  | <b>Cadre d'emploi possible</b>       | <b>tps de Travail</b> | <b>Nombre de poste</b> | <b>Grade pourvu</b>                                 | <b>pourvu</b> | <b>Non-titulaire</b> | <b>Titulaire</b> | <b>occupation ETP</b> |
|---|--------------------------------------|-----------------------|------------------------|---|---------------|----------------------|------------------|-----------------------|
| Responsable secteur entretien                                       | Agent de maîtrise                    | c                     | 1                      | Agent de maîtrise                                   | 1,00          | 0,00                 | 1,00             | 1,00                  |
| Agent d'entretien cantine   | Adjoint technique, agent de maîtrise | TNC 29h27             | 1                      | Adjoint technique principal 2 <sup>ème</sup> classe | 1,00          | 0,00                 | 1,00             | 0,84                  |
| <b>Total Agents de maîtrise</b>                                     |                                      |                       | <b>3</b>               |   | <b>3,00</b>   | <b>0,00</b>          | <b>3,00</b>      | <b>2,84</b>           |
| Agent polyvalent bâtiment   | Adjoint technique                    | c                     | 1                      | Adjoint technique principal 2 <sup>ème</sup> classe | 1,00          | 0,00                 | 1,00             | 1,00                  |
| Agent polyvalent espaces verts                                      | Adjoint technique                    | c                     | 1                      | Adjoint technique principal 2 <sup>ème</sup> classe | 1,00          | 0,00                 | 1,00             | 1,00                  |
| Agent de restauration   | Adjoint technique                    | TNC 27h30             | 1                      | Adjoint technique principal 2 <sup>ème</sup> classe | 1,00          | 0,00                 | 1,00             | 0,79                  |
| Agent polyvalent voirie   | Adjoint technique                    | c                     | 1                      | Adjoint technique principal 2 <sup>ème</sup> classe | 1,00          | 0,00                 | 1,00             | 1,00                  |
| Agent polyvalent espaces verts                                      | Adjoint technique                    | c                     | 1                      | Adjoint technique principal 2 <sup>ème</sup> classe | 1,00          | 0,00                 | 1,00             | 1,00                  |
| Agent polyvalent propreté voirie                                    | Adjoint technique                    | C                     | 1                      | Adjoint technique principal 2 <sup>ème</sup> classe | 1,00          | 0,00                 | 1,00             | 1,00                  |
| Adjointe responsable périscolaire                                   | Adjoint technique                    | TNC 23h48             | 1                      | Adjoint technique principal 2 <sup>ème</sup> classe | 1,00          | 1,00                 | 0,00             | 0,68                  |
| <b>Total Adjoint Technique principaux de 2<sup>ème</sup> classe</b> |                                      |                       | <b>7</b>               |   | <b>7,00</b>   | <b>1,00</b>          | <b>6,00</b>      | <b>6,47</b>           |
| Agent de restauration   | Adjoint technique                    | TNC 28h00             | 1                      | Adjoint technique                                   | 1,00          | 0,00                 | 1,00             | 0,80                  |
| Agent polyvalent bâtiment   | Adjoint technique                    | c                     | 1                      | Adjoint technique                                   | 1,00          | 0,00                 | 1,00             | 1,00                  |
| Agent polyvalent voirie   | Adjoint technique                    | c                     | 1                      | Adjoint technique                                   | 1,00          | 0,00                 | 1,00             | 1,00                  |
| Agent d'entretien / cantine   | Adjoint technique                    | TNC 25h12             | 1                      | Adjoint technique                                   | 1,00          | 0,00                 | 1,00             | 0,72                  |
| Adjointe au responsable du restaurant scolaire                      | Adjoint technique                    | c                     | 1                      | Adjoint technique                                   | 1,00          | 0,00                 | 1,00             | 1,00                  |
| Agent Volant service scolaire                                       | Adjoint technique                    | TNC 28 h 00           | 1                      | Adjoint technique                                   | 1,00          | 1,00                 | 0,00             | 0,80                  |
| <b>Total Adjoint Technique</b>                                      |                                      |                       | <b>6</b>               |   | <b>6,00</b>   | <b>1,00</b>          | <b>5,00</b>      | <b>5,32</b>           |
| <b>TOTAL FILIÈRE TECHNIQUE</b>                                      |                                      |                       | <b>20</b>              |   | <b>20,00</b>  | <b>3,00</b>          | <b>17,00</b>     | <b>18,63</b>          |
| <b>FILIERE MEDICO SOCIALE</b>                                       |                                      |                       |                        |   |               |                      |                  |                       |
| Atsem   | Atsem                                | TNC 17h30             | 1                      | Atsem principale de 1 <sup>ère</sup> classe         | 1,00          | 1,00                 | 0,00             | 0,50                  |
| Atsem   | Atsem                                | c                     | 1                      | Atsem principale de 2 <sup>ème</sup> classe         | 1,00          | 0,00                 | 1,00             | 0,95                  |
| Atsem   | Atsem                                | TNC 17h30             | 1                      | Atsem principale de 1 <sup>ère</sup> classe         | 1,00          | 1,00                 | 0,00             | 0,50                  |
| Atsem   | Atsem                                | c                     | 1                      | Atsem principale de 1 <sup>ère</sup> classe         | 1,00          | 0,00                 | 1,00             | 0,95                  |
| Atsem   | Atsem                                | TNC 17h30             | 1                      | Atsem principale de 1 <sup>ère</sup> classe         | 1,00          | 0,00                 | 1,00             | 0,50                  |
| Atsem   | Atsem                                | c                     | 1                      | Atsem principale de 1 <sup>ère</sup> classe         | 1,00          | 0,00                 | 1,00             | 0,95                  |
| Atsem   | Atsem                                | c                     | 1                      | Atsem principale de 1 <sup>ère</sup> classe         | 1,00          | 0,00                 | 1,00             | 0,95                  |
| Atsem   | Atsem                                | TNC 33h15             | 1                      | Atsem principale de 2 <sup>ème</sup> classe         | 1,00          | 0,00                 | 1,00             | 0,95                  |
| Atsem   | Atsem                                | TNC 33h15             | 1                      | Atsem principale de 2 <sup>ème</sup> classe         | 1,00          | 1,00                 | 0,00             | 0,95                  |
| Atsem   | Atsem                                | TNC 17h30             | 1                      | Atsem principale de 2 <sup>ème</sup> classe         | 1,00          | 0,00                 | 1,00             | 0,50                  |
| <b>Total ATSEM et FILIÈRE MÉDICO SOCIALE</b>                        |                                      |                       | <b>10</b>              |   | <b>10,00</b>  | <b>3,00</b>          | <b>7,00</b>      | <b>7,70</b>           |
| <b>FILIERE ANIMATION</b>  |                                      |                       |                        |   |               |                      |                  |                       |
| Responsable du service périscolaire                                 | Animateur, Adjoint d'animation       | c                     | 1                      | Animateur   | 1,00          | 1,00                 | 0,00             | 0,00                  |
| <b>Total Animateur</b>  |                                      |                       | <b>1</b>               |   | <b>1,00</b>   | <b>1,00</b>          | <b>0,00</b>      | <b>1,00</b>           |
| Agent d'animation   | Adjoint d'animation                  | TNC 16h20             | 1                      | Adjoint d'animation                                 | 1,00          | 0,00                 | 1,00             | 0,47                  |
| <b>Total Adjoint d'Animation</b>                                    |                                      |                       | <b>1</b>               |   | <b>1,00</b>   | <b>0,00</b>          | <b>1,00</b>      | <b>0,47</b>           |
| <b>TOTAL FILIÈRE ANIMATION</b>                                      |                                      |                       | <b>2</b>               |   | <b>2,00</b>   | <b>1,00</b>          | <b>1,00</b>      | <b>1,</b>             |

| <b>Poste</b>  | <b>Cadre d'emploi possible</b>               | <b>tps de Travail</b> | <b>Nombre de poste</b> | <b>Grade pourvu</b>  | <b>pourvu</b> | <b>Non-titulaire</b> | <b>Titulaire</b> | <b>taux occupation ETP</b> |
|---|--|-----------------------|------------------------|--|---------------|----------------------|------------------|----------------------------|
| <b>FILIÈRE CULTURELLE</b>   |  |                       |                        |  |               |                      |                  |                            |
| Responsable secteur jeunesse médiathèque  | Assistant de conservation                    | c                     | 1                      | Assistant de conservation Principal de 1 <sup>ère</sup> classe           | 1,00          | 0,00                 | 1,00             | 0,80                       |
| <b>Total Assistant de Conservation Principal de 1<sup>ère</sup> classe</b>        |  |                       | <b>1</b>               | <b>TOTAL</b>   | <b>1,00</b>   | <b>0,00</b>          | <b>1,00</b>      | <b>0,80</b>                |
| Responsable audio vidéo médiathèque   | Assistant de conservation                    | c                     | 1                      | Assistant de conservation Principal de 2 <sup>ème</sup> classe           | 1,00          | 0,00                 | 1,00             | 0,80                       |
| <b>Total Assistant de Conservation Principal de 2<sup>ème</sup> classe</b>        |  |                       | <b>1</b>               | <b>TOTAL</b>   | <b>1,00</b>   | <b>0,00</b>          | <b>1,00</b>      | <b>0,80</b>                |
| Chargé d'enseignement artistique  | Assistant d'enseignement artistique          | TNC<br>16h30/20       | 1                      | Assistant d'enseignement artistique Principal 1 <sup>ère</sup> classe    | 1,00          | 1,00                 | 0,00             | 0,83                       |
| <b>Total Assistant d'enseignement artistique Principal 1<sup>ère</sup> classe</b> |  |                       | <b>1</b>               | <b>TOTAL</b>   | <b>1,00</b>   | <b>1,00</b>          | <b>0,00</b>      | <b>0,83</b>                |
| Agent médiathèque et informatique   | Adjoint administratif, adjoint du patrimoine | c                     | 1                      | Adjoint du patrimoine  | 1,00          | 0,00                 | 1,00             | 0,80                       |
| <b>Total adjoint du patrimoine</b>  |  |                       | <b>1</b>               | <b>TOTAL</b>   | <b>1,00</b>   | <b>0,00</b>          | <b>1,00</b>      | <b>0,80</b>                |
| <b>TOTAL FILIÈRE CULTURELLE</b>   |  |                       | <b>4</b>               | <b>TOTAL</b>   | <b>4,00</b>   | <b>1,00</b>          | <b>3,00</b>      | <b>3,23</b>                |
| <b>FILIÈRE SPORTIVE</b>   |  |                       |                        |  |               |                      |                  |                            |
| Intervenant sportif scolaire et périscolaire (01/09/19)                           | Éducateur territorial des APS                | TNC 13h00             | 1                      | Éducateur Territorial des APS  | 1,00          | 1,00                 | 0,00             | 0,39                       |
| <b>Total Éducateur Territorial des APS</b>  |  |                       | <b>1</b>               |  | <b>1,00</b>   | <b>1,00</b>          | <b>0,00</b>      | <b>0,39</b>                |
| <b>TOTAL FILIÈRE SPORTIVE</b>   |  |                       | <b>1</b>               | <b>TOTAL</b>   | <b>1,00</b>   | <b>1,00</b>          | <b>0,00</b>      | <b>0,39</b>                |
| <b>FILIÈRE SÉCURITÉ</b>   |  |                       |                        |  |               |                      |                  |                            |
| Responsable de la police municipale   | Chef de service de police municipale         | c                     | 1                      | Chef de service de Police Municipal Principal de 1 <sup>ère</sup> classe | 1,00          | 0,00                 | 1,00             | 1,00                       |
| <b>Total Chef de service de police municipale</b>                                 |  |                       | <b>1</b>               |  | <b>1,00</b>   | <b>0,00</b>          | <b>1,00</b>      | <b>1,00</b>                |
| Policier Municipal  | Agent de police municipale                   | c                     | 1                      | Brigadier-chef principal   | 1,00          | 0,00                 | 1,00             | 1,00                       |
| Policier municipal  | Agent de police municipale                   | c                     | 1                      | Brigadier-chef principal   | 1,00          | 0,00                 | 1,00             | 1,00                       |
| <b>Total Agent de police municipale</b>   |  |                       | <b>2</b>               |  | <b>2,00</b>   | <b>0,00</b>          | <b>2,00</b>      | <b>2,00</b>                |
| <b>TOTAL FILIÈRE SÉCURITÉ</b>   |  |                       | <b>3</b>               | <b>TOTAL</b>   | <b>3,00</b>   | <b>0,00</b>          | <b>3,00</b>      | <b>3,00</b>                |
| <b>TOTAL EFFECTIFS</b>  |  |                       | <b>56</b>              |  | <b>55,00</b>  | <b>11,00</b>         | <b>44,00</b>     | <b>47,51</b>               |
| dont 15 Temps Non Complets (TNC)  |  |                       | dont 1 poste vacant    |  |               |                      |                  |                            |





## COMPTE-RENDU DES DÉCISIONS PRISES PAR LE MAIRE DANS LE CADRE DE L'ARTICLE L.2122-22 DU CGCT

**Décision n°2025-19 :** signature de la convention de « mise à disposition d'un assistant de prévention » avec le Centre de gestion du Rhône pour une mission de 6,75 jours répartie sur l'année 2026. Le montant total de la prestation est de 4125€.



## QUESTIONS DIVERSES

