

TITRE II –

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

SECTION 1 - LES DIFFÉRENTES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le règlement du plan local d'urbanisme distingue plusieurs grandes catégories de zones :

- les zones urbaines (dites zones U), concernant les secteurs qui sont déjà urbanisés et quel que soit leur niveau d'équipement, dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble.
- les zones à urbaniser (dites zones AU), correspondent à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâti, destinés à recevoir une extension urbaine, et qui peuvent être urbanisés à l'occasion soit d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme, ou de la réalisation d'opérations d'équipement, d'aménagement ou de constructions prévues par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.
- les zones agricoles (dites zones A), recouvrant des secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elles soient de nature agronomique, biologique ou économique.
- les zones naturelles et forestières (dites zones N), regroupant des secteurs équipés ou non, de nature très variée, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'une exploitation forestière, soit pour répondre à la nécessité de conserver une proportion d'espaces naturels conformément au principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection définie à l'article L101-2 (ex L121-1) du Code de l'urbanisme.

SECTION 2 – CHAMP D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME

1. ADAPTATIONS MINEURES (Article L152-3 exL123-1 Du Code de l'urbanisme)

« Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de 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 ».

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou sont sans effet à leur égard, en l'absence d'autres dispositions expressément prévues par le règlement de la zone concernée.

2. TRAVAUX CONFORMATIFS, D'AMENAGEMENT OU DE RECONSTRUCTION APRES SINISTRE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Concernant les prescriptions particulières, les articles L152-1 et L152-4 (ex article L123-5) du Code de l'urbanisme précise que :

- Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou

exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

- Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques.
- L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.
- L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.
- L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.
- L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

3. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES SOUS CONDITIONS À AUTORISATION D'URBANISME

Outre les constructions soumises de fait au régime des autorisations d'urbanisme, certaines occupations ou utilisations du sol doivent également s'y conformer :

- **l'édification des clôtures** dans les conditions fixées à l'article R421-12 du Code de l'urbanisme,
- **les démolitions**, conformément à l'article R421-27 du Code de l'urbanisme, sur tout ou partie de la commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir,
- **les coupes et abattages d'arbres** dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-2 et L113-1 (ex L130-1) du Code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques. Les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés,
- toute **destruction partielle ou totale d'un élément de paysage ou ensemble paysager localisé aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L151-19 (ex L123-1-5 7°)** du Code de l'urbanisme.

SECTION 3 – LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU DOCUMENT

Définition, valeur juridique et champ d'application :

Les dispositions écrites et graphiques du règlement ont la même valeur juridique ; les premières citées s'articulent avec la règle écrite (en complément ou substitution) et figurent dans la légende des documents graphiques ; la présente section définit les outils utilisés, la localisation de leurs effets dans la règle et pour certains d'entre eux, les dispositions réglementaires afférentes.

Les prescriptions graphiques du règlement ont pour objet notamment l'édiction de dispositions relatives soit à la gestion de certaines destinations, soit à la protection ou à la mise en valeur

d'ensembles bâtis, végétaux ou arborés, soit à la gestion de formes urbaines, soit à l'organisation et à la préservation d'éléments de la trame viaire, soit à des servitudes d'urbanisme particulières.

1. ENSEMBLES VÉGÉTALISÉS À PROTÉGER

- **Espace boisé classé**
 - Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignements, à conserver, à protéger ou à créer.
 - Au titre des articles L113-1 et L113-2 (ex article L130-1 du Code de l'urbanisme), les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».
- **Espace boisé classé ponctuel – arbre remarquable**
 - La protection instituée au titre de l'article L113-1 et L113-2 (ex L130-1 du Code de l'urbanisme) se limite dans ce cas à la surface couverte par le houppier.
- **Espaces végétalisés à mettre en valeur (L151-19 (ex article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme))**
 - Les espaces végétalisés à mettre en valeur, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.
 - Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

2. CONTRAINTES ARCHITECTURALES PARTICULIÈRES

- **Espace non aedificandi**

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, doivent être implantées au-delà de ces espaces, y compris les parties enterrées et les clôtures, à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

Pourront également être autorisées, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement urbain, la modification des bâtiments existants dans la zone de non aedificandi à la condition de ne pas augmenter la surface de plancher existante dans l'espace non aedificandi.

Les changements de destination sont interdits dans la zone.
- **Implantation à l'alignement**

Il s'agit d'un linéaire défini graphiquement qui impose que les constructions soient implantées à l'alignement actuel ou futur.

Ce linéaire s'impose comme la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques au sens de l'article 6 de la zone concernée.

3. GESTION DE CERTAINES DESTINATIONS

Le rez-de-chaussée des constructions existantes et des nouvelles constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme un **linéaire commercial et de bureaux**, doit être obligatoirement affecté à des commerces, ou des bureaux.

4. SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES

- **Les emplacements réservés destinés à la réalisation de voies, d'équipements et d'ouvrages publics (article L151-41 (ex L123-1-5 8°) du Code de l'urbanisme),**
- **La localisation des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L151-41 1° à 3° exL123-2c du Code de l'urbanisme),**
- **Les servitudes de mixité sociale (article L151-15 exL123-1-5 16° du Code de l'urbanisme).**
En application des objectifs du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de l'Est Lyonnais, toute opération de construction comportant au minimum 5 logements ou opération d'aménagement entraînant la création de 5 lots minimum doit consacrer un minimum de 20% de logements à usage locatif sociaux. La Surface de Plancher de logements locatifs sociaux ainsi produite doit représenter un minimum de 20 % de la Surface de Plancher totale produite dans l'opération.
Cette servitude est adaptée dans certaines zones 1AU, l'article 1AU2 détermine les règles d'application de cette servitude dans ces secteurs particuliers.

5. DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER (ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

L'article L151-19 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Ainsi, le PLU fait apparaître les bâtiments, îlots, quartiers et éléments du patrimoine soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifique. Ces éléments sont repérés graphiquement au plan de zonage du PLU et font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement du PLU ainsi que dans l'annexe 20 – Inventaire du patrimoine remarquable.

Les règles suivantes s'appliquent aux éléments repérés au titre de l'article L151-19 :

- En application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.
- Leur démolition est interdite sauf cas de péril imminent ou de risques sanitaires.
- En application de l'article R421-23 alinéa h du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifié au document graphique en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les travaux ainsi que les extensions sont possibles à condition qu'ils soient conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble.

SECTION 4 – LES DISPOSITIONS ECRITES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des zones et secteurs de zones, du présent règlement, sauf indication contraire. Toutefois, dès lors que les prescriptions particulières sont édictées aux articles correspondants dans les règlements de zone et qui ne leur sont pas contraires, celles-ci complètent ou se substituent aux règles fixées ci-après.

PERIMETRES DE RISQUES ET NUISANCES

Concernant les **nuisances liées aux activités industrielles, artisanales, scientifiques et techniques** :

Les constructions à destination industrielle, technique, scientifique ou artisanale doivent être conçues (qu'elles fassent ou non l'objet d'un classement au titre de la loi de 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement), afin de prévenir toute incommodité pour le voisinage et d'éviter, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens et à l'environnement conformément à l'article R111-2 du Code de l'urbanisme. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction d'une part, de la nature et de l'importance de la nuisance et d'autre part, des composantes de l'environnement urbain dans lequel la construction est implantée.