

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2 du PLU

5

Extrait du
règlement

Département du Rhône

Commune de
RONTALON



PLAN LOCAL D'URBANISME

Approbation du PLU : délibération du Conseil Municipal en date du 26 Octobre 2015

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 26 Octobre 2015

REVISIONS ET MODIFICATIONS

Modification n°1 du PLU : délibération du Conseil Municipal en date du 28 Juin 2021

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 28 Juin 2021

Révision allégée n°1 du PLU : délibération du Conseil Municipal en date du 28 Juin 2021

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 28 Juin 2021

Modification n°2 du PLU :

Prescription par délibération motivée du Conseil Municipal en date du 13 décembre 2021 et par arrêté du Maire en date du 15 décembre 2021



34, Rue Georges Plasse
42300 ROANNE

Tel. : 04 77 67 83 06
E-mail : urbanisme@realites-be.fr

5. REGLEMENT DE LA ZONE 1AUe

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à urbaniser opérationnelle, ouverte à l'urbanisation. C'est un secteur de développement futur du Bourg de Rontalon à vocation économique pour la création d'un hameau d'entreprises.

Cette zone est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation, il est nécessaire de consulter ce document, présent en pièce n°3 du dossier de PLU.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AUe 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage forestier
- Le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping et caravaning, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de véhicules
- Les parcs d'attraction
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les commerces
- L'hébergement hôtelier
- Les constructions à usage d'habitation

ARTICLE 1AUe 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage agricole à condition de ne pas engendrer des distances d'éloignement par rapport aux autres constructions économiques.

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.*
- Les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies ci-dessus sont admises au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone et à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (*cf. pièce n°3 du dossier de PLU*).

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE 1AUe 3 ACCES ET VOIRIE

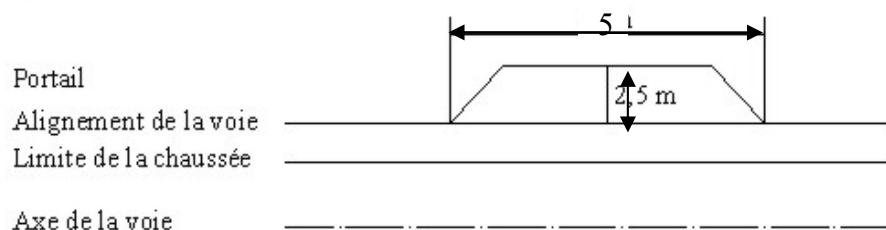
3. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et présentés des caractéristiques adaptées à l'approche véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accès principal à la zone se réalisera depuis la RD 75 au Sud et un accès secondaire sera réalisé sur la montée de la Chapelle au Nord.

Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée, avec un recul minimum de 2,5 mètres par rapport à l'alignement et une échancrure de minimum 5 mètres.

Schéma à titre indicatif, seules les distances sont à respecter, mais non la forme :



4. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent et notamment être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

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

- soit disposer d'une aire de retournement ayant les caractéristiques techniques suffisantes pour le retournement des véhicules d'ordures ménagères,
- soit disposer d'un local pour les ordures ménagères à proximité du domaine public.

ARTICLE 1AUe 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Pour toute construction nouvelle ou extension, il est imposé la réalisation d'un dispositif de récupération des eaux pluviales issues des toitures, en vue d'une réutilisation, d'un volume minimal de 0,2 m³ par tranche de 10 m² de toiture, dans la limite de 10 m³.

L'infiltration des eaux pluviales (eau de toiture, de drainage et de voirie) devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Les ouvrages d'infiltration seront dimensionnés pour une occurrence trentennale.

Dans le cas où l'infiltration est impossible, le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif, et en dernier recours dans le réseau unitaire.

Dans ce cas :

- pour tout projet inférieur ou égal à 3 000 m² de surface parcellaire, il est imposé la réalisation d'un dispositif de gestion des eaux pluviales permettant de rejeter un débit maximum de 2 l/s.
- pour tout projet supérieur à 3 000 m² de surface parcellaire, et d'opération d'ensemble, il est imposé la réalisation d'un dispositif de gestion des eaux pluviales permettant de rejeter un débit maximum de 6 l/s/ha intercepté.

Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour une occurrence trentennale. Il est recommandé de mettre en œuvre des mesures permettant de réduire les volumes à traiter en employant notamment des matériaux alternatifs.

4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Dans tous les cas, ils seront établis en souterrain dans les opérations d'ensemble et resteront à la charge de l'aménageur.

ARTICLE 1AUe 5**CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à minimum 5 mètres par rapport à l'alignement de la Montée de la Chapelle.

L'implantation des constructions n'est pas réglementée par rapport aux voies internes à la zone.

Les ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à moins de 5 mètres.

ARTICLE 1AUe 7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter en recul de minimum 5 mètres des limites séparatives extérieures à la zone 1AUe, avec les zones N et UB.

L'implantation des ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de ces reculs.

ARTICLE 1AUe 8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 9**COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 10**HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'à l'égout du bâtiment. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout.

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre. Cette hauteur ne doit pas compromettre la protection des cônes de vue, repérés au titre de l'article L.123-1-5.III 2° du code de l'urbanisme, sur le plan de zonage.

ARTICLE 1AUe 11**ASPECT EXTERIEUR**Aspect et implantation :

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites.

Mouvements de sol :

La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1 mètre mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages).

La pente du talus ne doit pas excéder 40 %.

Les talus doivent être plantés.

Les remblais sont interdits lorsque la pente du terrain est inférieure à 10 %.

Façades :

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés...

Toitures :

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe, leur pente comprise entre 10 et 40 %. Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes, lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante, et à condition que le pan soit de même pente et de même orientation que la toiture du bâtiment principal.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

La longueur du faîtage ne doit pas dépasser 40 mètres par volume.

Les toitures doivent avoir un débord compris entre 40 et 60 centimètres en façade, 10 et 30 centimètres en pignon. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 40 à 60 centimètres.

Couleurs :

Les couleurs de toiture et façade doivent être définies de façon à faciliter l'intégration des constructions au site naturel et bâti. Le blanc est interdit.

Les toitures seront de couleur à dominante rouge, excepté en cas de toiture terrasse végétalisée ou d'installations de panneaux solaires.

Architecture contemporaine

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

Clôtures :

Cet article concerne à la fois les clôtures édifiées en bordure de voies et en limite séparative.

La hauteur maximum est fixée à 2 mètres.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies végétales obligatoirement d'essences locales et variées, éventuellement doublées d'un grillage, barrière,...
- soit par une murette d'une hauteur maximum de 60 centimètres, surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable.

Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie imposée par exemple,...). Les cuves de récupération doivent être enterrées ou masquées depuis les voies publiques.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades ou sous forme d'ombrières.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les pompes à chaleur devront être intégrés aux bâtiments et orientés de façon éloignée des habitations voisines de façon à limiter les nuisances visuelles et sonores.

Installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

ARTICLE 1AUe 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques.

Une mutualisation des stationnements sera réalisée au sein du hameau d'entreprises.

ARTICLE 1AUe 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. L'espace planté au milieu de la zone devra être préservé et constitué une coupure verte.

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) d'essences locales et variées.

Les espaces de stockage et dépôts à ciel ouvert devront être localisés à l'arrière des bâtiments de façon non visible depuis l'espace public, à savoir la Montée de la Chapelle et la RD 75, et intégrés par un aménagement paysager.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations d'essences locales et variées ou recouvertes d'ombrières photovoltaïques.

Les aires de stationnement des véhicules légers seront non imperméabilisées.

Les arbres et haies présentes en limite de la zone, côtés Est et Ouest, en limite avec les zones naturelle N et urbaine UB devront être préservés et renforcés.

Un accompagnement paysager, notamment sous forme de bosquets, sera à réaliser le long de la Montée de la Chapelle.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1AUe 14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

SECTION IV - Conditions techniques particulières

Article 1AUe 15 **CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DEPERFORMANCES ENERGETIQUES ETENVIRONNEMENTALES**

Si l'emprise au sol est supérieure à 1 000 m², il est imposé l'installation de procédés de production d'énergies renouvelables ou de procédés de végétalisation sur les toitures. Ces obligations sont réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment et des ombrières créées.

Article 1AUe 16

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions doivent être raccordables à une desserte très haut débit.

6. REGLEMENT DE LA ZONE 2AUe**CARACTÈRE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone à urbaniser non opérationnelle, non ouverte à l'urbanisation. C'est un secteur de développement futur du Bourg de Rontalon.

Cette zone nécessitera une procédure d'évolution du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.

La 2AUe est à vocation principale de hameau d'entreprises.

Elle ne comporte pas de construction et ne pourra donc autoriser des constructions, tant qu'elle ne sera pas ouverte à l'urbanisation.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**ARTICLE 2AUe 1 — OCCUPATIONS INTERDITES**

Toutes les constructions, installations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE 2AUe 2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.*
- Les installations et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols**ARTICLE 2AUe 3 — ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

ARTICLE 2AUe 4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AUe 5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUe 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à 1 mètre de l'alignement.

ARTICLE 2AUe 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à 1 mètre de des limites séparatives.

~~ARTICLE 2AUe 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE~~

Non réglementé.

~~ARTICLE 2AUe 9 — COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)~~

Non réglementé

~~ARTICLE 2AUe 10 — HAUTEUR MAXIMUM~~

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre. Cette hauteur ne doit pas compromettre la protection des cônes de vue, repérés au titre de l'article L.123-1-5.III 2° du code de l'urbanisme, sur le plan de zonage.

~~ARTICLE 2AUe 11 — ASPECT EXTERIEUR~~

L'architecture et l'aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

~~ARTICLE 2AUe 12 — STATIONNEMENT~~

Non règlementé.

~~ARTICLE 2AUe 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS~~

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

SECTION III — Possibilités maximales d'occupation du sol

~~ARTICLE 2AUe 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)~~

Sans objet.

SECTION IV — Conditions techniques particulières

~~Article 2AUe 15 — CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES~~

Non réglementé.

~~Article 2AUe 16 — CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES~~

Non réglementé.