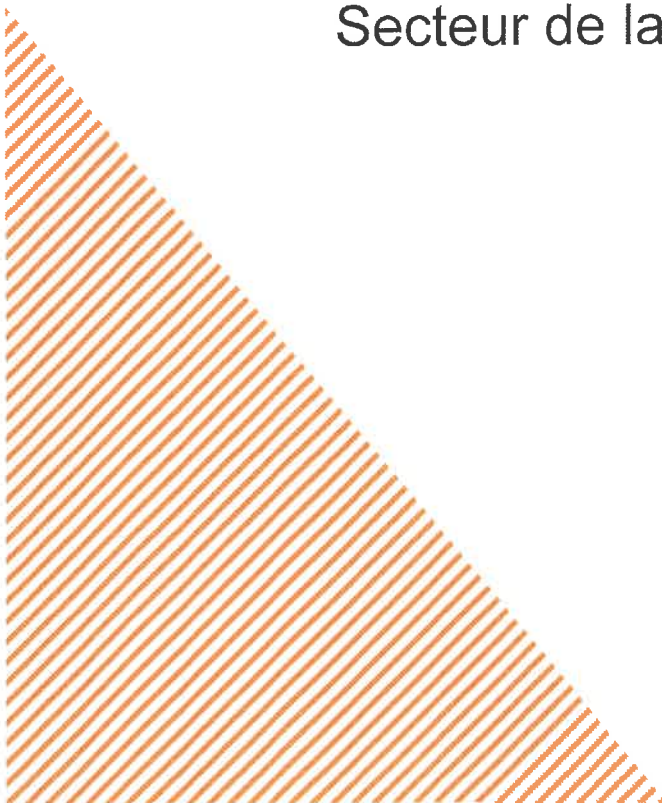


MODIFICATION N°3 DU PLUI - PIÈCE N°4.1

RÈGLEMENT ÉCRIT

Secteur de la Région Saint-Jeannaise



Introduction générale au règlement	7
TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE.....	8
CHAPITRE 1 – SECTEURS SOUMIS AUX RISQUES NATURELS.....	8
1.1. Définition.....	8
1.2. Rappels	11
1.3. Sous-secteurs exposés à des risques naturels	11
1.4. Exceptions aux interdictions générales	13
1.5. Secteurs interdits à la construction.....	19
1.6. Secteurs soumis à des conditions spéciales.....	21
1.7. Commune concernée par un aléa faible de ruissellement sur versant de type généralisé	24
CHAPITRE 2. SERVITUDES ET CARRIÈRES.....	25
2.1. risques technologiques	25
2.1.1. Canalisations.....	25
2.1.2. Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).....	25
2.1.3. Sites et sols pollués	25
2.2. Périmètres de captage	25
2.3. Monuments historiques	26
2.4. PPRn de Châtonnay	26
2.5. Nuisances acoustiques : classement sonore des infrastructures de transport terrestre	26
2.6 Carrières	27
CHAPITRE 3 – EQUIPEMENT ET RÉSEAUX.....	28
3.1. Desserte par les voies publiques ou privées	28
3.2. Desserte par les réseaux.....	28
1. Alimentation en eau potable.....	28
2. Assainissement	29
2.1. Eaux usées	29
2.2. Eaux pluviales	30
3. Réseau d'électricité.....	31
4. Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	31
CHAPITRE 4 – QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS	32
4.1. Généralités	32
4.2. Constructions à destination d'activités.....	33

SOMMAIRE

4.2.1. Insertion, terrassement et accès	33
4.2.2. Architecture et volumes	33
4.2.3. Aspect des façades.....	34
4.2.4. Toitures.....	34
4.2.5. Les dispositifs liés au énergies renouvelables	34
4.2.6. Clôtures	35
4.2.7. Zones de stockage et / ou de traitement des déchets	36
4.2.8. Les aménagements paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions	36
4.3 Constructions à destination agricole, forestière ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics	38
4.3.1. Insertion et volumes	38
4.3.2. Aspect des façades.....	38
4.3.3. Toitures.....	39
4.4. Construction à destination d'habitat et Autres constructions	40
4.4.1. Insertion des constructions.....	40
4.4.2. Architecture / volume :.....	41
4.4.3. Aspect des façades.....	41
4.4.4. Toitures.....	42
4.4.5. Les Clôtures	43
A Clôture sur espaces publics et voies publiques et privé	47
B Clôture sur limites séparatives.....	48
4.4.6. Les dispositifs liés aux énergies renouvelables.....	49
4.4.7. Les aménagements paysagers	50
1. Généralités	50
2. Quantités requises.....	50
3. Modalités de réalisation	51
CHAPITRE 5 – PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI	52
5.1. Généralités	52
5.2. Patrimoine classé intéressant.....	52
5.3. Patrimoine classé remarquable	53
5.4. Patrimoine classé exceptionnel.....	54
CHAPITRE 6 – PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL.....	55
6.1. Patrimoine végétal	55
6.1.1. Les Espaces Boisés Classés	55
6.1.2. Les haies	55
6.1.3. Protections paysagères et patrimoniales.....	56

6.1.4. Arbres isolés remarquables	56
6.2. Les points de vues	56
6.3. Réservoirs de biodiversité	56
6.4. Les Pelouses sèches	57
6.5. Les corridors écologiques à protéger	57
6.6 Les cours d'eau et espaces alluviaux de bon fonctionnement	58
6.7 Les zones humides	58
6.8 Les terrains cultivés	58
6.9 Les étangs	59

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES . 60

CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES MIXTES 60

Chapitre 7.I. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités..	61
7.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :	61
7.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :	61
7.I.2.1. Dans l'ensemble des zones urbaines mixtes, sont autorisés sous conditions :	61
7.I.2.2. Mixité sociale.....	63
7.I.2.3. Densité minimale :.....	63
Chapitre 7. II. Caractéristiques urbaines	64
7.II.1. Implantation et emprise des constructions	64
7.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques.....	64
7.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives	66
7.II.1.3. Implantations les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	67
7.II.1.4. Emprise au sol des constructions	67
7.II.1.5 Hauteurs des constructions.....	68
7.II.2. Stationnement	72
7.II.2.1 - Stationnement des véhicules motorisés (autre que deux roues)	72
7.II.2.2 - Stationnement des cycles.....	77

CHAPITRE 8 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE ÉQUIPEMENTS..... 79

Chapitre 8.I. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités..	79
8.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :	79
8.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :	80
Chapitre 8.II. Caractéristiques urbaines	80
8.II.1. Implantation et emprise des constructions	80
8.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques.....	80

SOMMAIRE

8.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives	81
8.II.1.3. Hauteurs des constructions.....	81
8.II.2. Stationnement	81
CHAPITRE 9 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE ACTIVITÉS	82
Chapitre 9.I. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités..	82
9.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :	82
9.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :	83
Chapitre 9.II. Caractéristiques urbaines.....	84
9.II.1. Implantation et emprise des constructions	84
9.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques.....	84
9.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives	85
9.II.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	85
9.II.1.4. Emprise au sol des constructions	85
9.II.1.5. Hauteurs des constructions.....	86
9.II.2. Stationnement	87
9.II.2.1. Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux roues)	87
9.II.2.2. Stationnement des cycles.....	88
TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	89
CHAPITRE 10 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU STRICTE (2AU ET 2AUI)	90
Chapitre 10.I. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités	90
10.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :	90
10.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :	91
Chapitre 10.II. Caractéristiques urbaines	91
10.II.1. Implantation et emprise des constructions	91
10.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques.....	91
10.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives	91
10.II.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	91
10.II.1.4. Hauteurs des constructions.....	91
10.II.1.5. Emprise au sol des constructions	91
CHAPITRE 11 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU MIXTE « 1AUB » ET « 1AUC ».....	92

SOMMAIRE

Chapitre 11.I. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités	92
11.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :	92
11.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :	92
11.I.2.1. Sont autorisés sous conditions :	92
11.I.2.2. Mixité sociale	94
11.I.2.3. Densité minimale :	94
Chapitre 11.II. Caractéristiques urbaines	95
11.II.1. Implantation et emprise des constructions	95
11.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	95
11.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives	96
11.II.1.3. Implantations les unes par rapport aux autres sur une même propriété	97
11.II.1.4. Emprise au sol des constructions	98
11.II.1.5 Hauteurs des constructions	98
11.II.2. Stationnement	101
11.II.2.1 - Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux roues)	101
11.II.2.2 - Stationnement des cycles	105
CHAPITRE 12 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU ACTIVITÉS.....	107
Chapitre 12.I. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités	107
12.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :	107
12.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières : ...	108
Chapitre 12.II. Caractéristiques urbaines	109
12.II.1. Implantation et emprise des constructions	109
12.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	109
12.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives	110
12.II.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	110
12.II.1.4. Emprise au sol des constructions	110
12.II.1.5. Hauteurs des constructions	111
12.II.2. Stationnement	111
12.II.2.1. Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux roues)	111
12.II.2.2. Stationnement des cycles	113
TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A la ZONE AGRICOLE ..	114
CHAPITRE 13 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....	114
13.I. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.....	114

SOMMAIRE

13.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :	114
13.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières : ...	114
13.II. Caractéristiques urbaines.....	117
13.II.1. Implantation et emprise des constructions	117
13.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques.....	117
13.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives	118
13.II.1.3. Hauteurs des constructions.....	119
13.II.2. Stationnement	119
13.II.3. Clôtures	119
TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	121
CHAPITRE 14 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N	121
Chapitre 14.I. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités	121
14.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :	121
14.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières : ...	121
Chapitre 14.II – Caractéristiques urbaines	123
14.II.1. Implantation et emprise des constructions	123
14.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques.....	123
14.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives	124
14.II.1.3. Hauteurs des constructions.....	125
14.II.2. Stationnement	125
14.II.3. Clôtures	126
TITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX STECAL.....	127
CHAPITRE 15 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX STECAL	127
15.1. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :.....	128
15.2. Volumétrie et implantation des constructions	130
GLOSSAIRE	132
I – GLOSSAIRE DU RÈGLEMENT SELON LE DÉCRET N° 2015-1783 DU 28 DÉCEMBRE 2015.....	132
II – GLOSSAIRE DU RÈGLEMENT SELON L'ARRÊTÉ DU 10 NOVEMBRE 2016 :	137

Introduction générale au règlement

INTRODUCTION GÉNÉRALE AU RÈGLEMENT

Le règlement s'applique sur la **totalité du territoire** des communes de Bièvre Isère communauté.

Il est établi conformément aux dispositions du **Code de l'Urbanisme (CU)**, notamment ses 3 articles L.151-1 et suivants (anciens articles L.123-1 et suivants) et R.151-1 et suivants (anciens articles R.123-1 et suivants) relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

Il est constitué d'un **règlement écrit** et d'un **règlement graphique**.

Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un **rapport de conformité**.

Le territoire est couvert par quatre types de zones :

- Les zones urbaines dites « zones U »

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier :

- zones urbaines à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : UA, UB, UC, UD, UD ;
- zones urbaines à vocation plus spécifique : UE, UI

- Les zones à urbaniser sont dites « zones AU »

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel des communes destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Sont classées en zones 1AU les zones dont le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble* dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement.

Les secteurs classés en 2AU deviennent opérationnels après une procédure d'ouverture à l'urbanisation.

Les zones 1AUI et 2AUI sont réservées à l'accueil d'activités économiques.

- Les zones agricoles dites « zones A »

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs des communes, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend plusieurs secteurs, à savoir une zone A classique et une zone Ai dite inconstructible pour des raisons paysagères ou pour limiter les conflits entre le développement des bourgs et les exploitations agricoles et des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

- Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

A chacune de ces zones repérées au plan de zonage est associé un corps de règles écrites qui figure dans le règlement écrit.

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

CHAPITRE 1 – Secteurs soumis aux risques naturels

1.1. DÉFINITION

Façades exposées

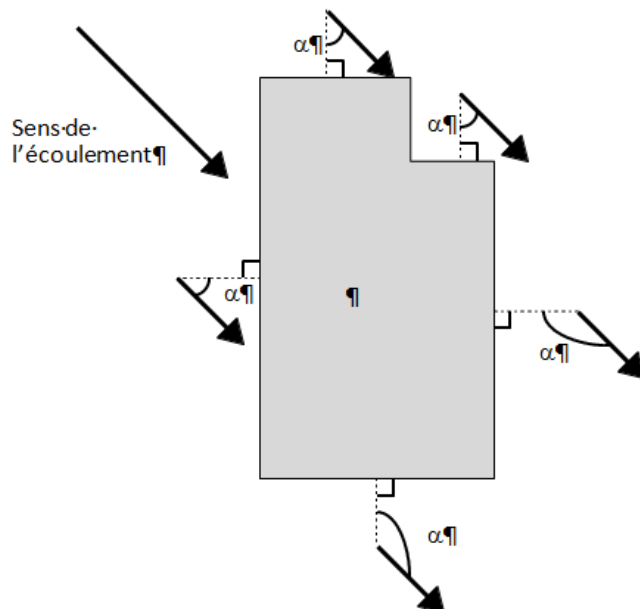
Le présent document utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas de chutes de blocs ou d'écoulements avec charges solides (avalanches, crues torrentielles). Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes :

- la direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes historiques ou la carte des aléas permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des écoulements prévisibles) ;
- elle peut s'en écarter significativement, du fait de la dynamique propre au phénomène (rebonds irréguliers pendant les chutes de blocs, élargissement des trajectoires d'avalanches à la sortie des couloirs, ...), d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locale d'éléments transportés (culots d'avalanches, blocs, bois, ...) constituant autant d'obstacles défecteurs ou même de la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles défecteurs.

C'est pourquoi, sont considérés comme :

- directement exposées, les façades pour lesquelles $0^\circ < \alpha < 90^\circ$
- indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles $90^\circ < \alpha < 180^\circ$

Le mode de mesure de l'angle α est schématisé ci-après :

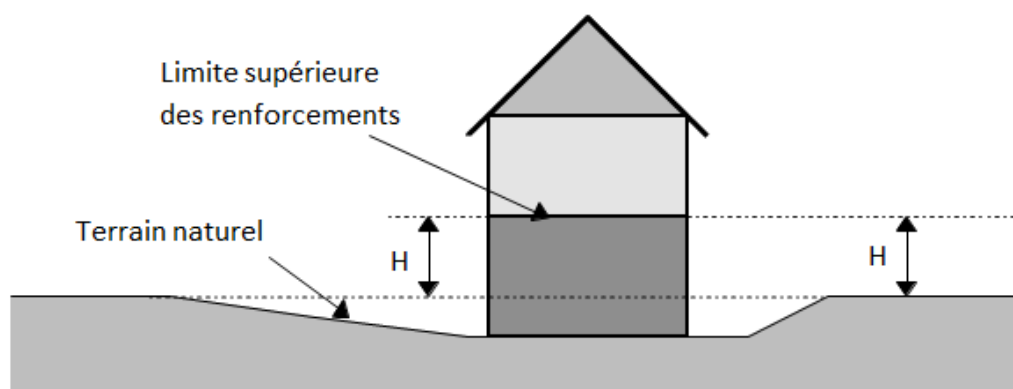


Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

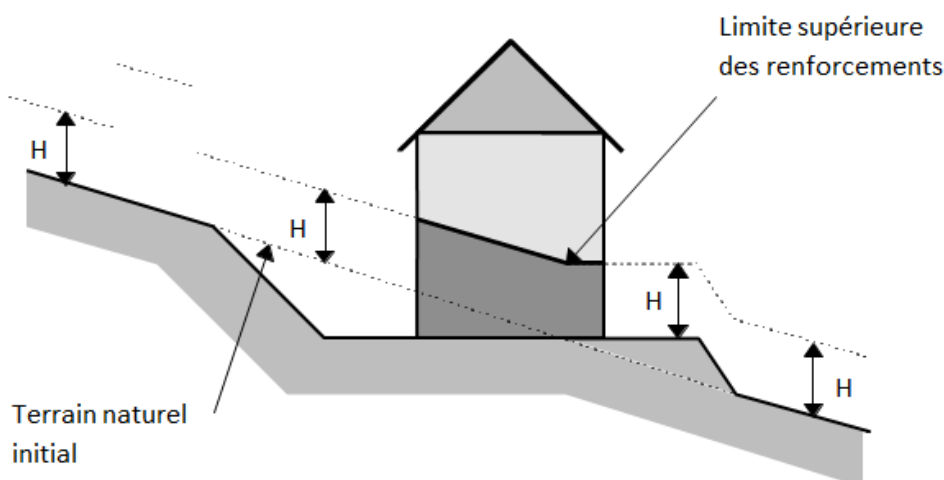
Définition de la hauteur par rapport au terrain naturel

Le présent document utilise aussi la notion de « hauteur par rapport au terrain naturel ». Elle est utilisée pour les écoulements des fluides (avalanches, débordements torrentiels, inondations, coulées de boue) ou pour les chutes de blocs.

- Les irrégularités locales de la topographie ne doivent pas forcément être prises en compte si elles sont de superficie faible par rapport à celle de la zone d'aléa homogène au sein de laquelle se trouve le projet. Ainsi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la cote du terrain naturel est la cote des terrains environnants (les creux étant vite remplis par les écoulements), conformément au schéma suivant :



- En cas de **terrassements en déblais**, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial.
- En cas de **terrassements en remblais**, ceux-ci ne peuvent remplacer le renforcement des façades exposées que s'ils sont attenants à la construction et s'ils ont été spécifiquement conçus pour cela (parement exposé aux écoulements subverticaux sauf pour les inondations de plaine, dimensionnement pour résister aux efforts prévisibles, ...). Dans le cas général, la hauteur à renforcer sera mesurée **depuis le sommet des remblais**.



CHAPITRE 1 Secteurs soumis aux risques naturels

Définition du RESI

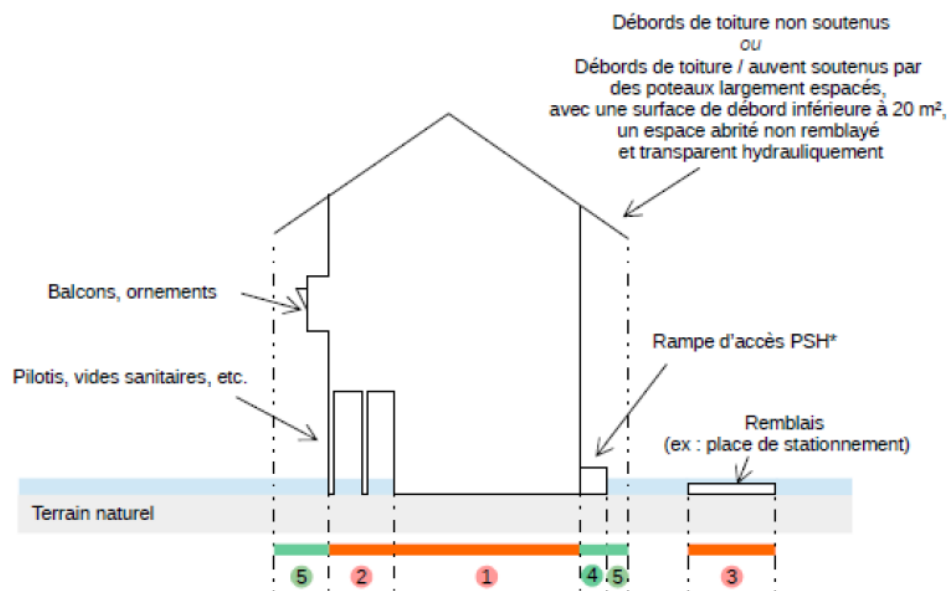
Le Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI) est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible* de l'ensemble des bâtiments et remblais y compris rampes d'accès et talus sur la surface de la partie en zone inondable constructible des parcelles effectivement utilisées par le projet.

$$\text{RESI} = \frac{\text{partie en zone inondable du projet (construction et remblai)}}{\text{partie en zone inondable des parcelles utilisées}}$$

* la notion de zone constructible est liée à la nature du projet : une zone rouge devient une zone constructible pour les exceptions à la règle générale d'inconstructibilité.

Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

Les surfaces nécessaires à la réalisation des rampes pour personnes handicapées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du RESI.



Emprise au sol d'un projet =

- ① surfaces générales de la construction et surfaces des poteaux
- ② + toutes les surfaces sous pilotis, quelle que soit la hauteur des pilotis
- ③ + exhaussements (remblais)

Ne sont pas intégrées au calcul d'emprise au sol d'un projet :

- ④ les dispositifs d'accès pour les personnes en situation de handicap (PSH*) sous conditions
- ⑤ + les débords de balcons ou de toitures non soutenus, les ornements ainsi que les débords de toiture / auvents soutenus par des poteaux largement espacés, sous réserve que la surface de leur projection soit inférieure à 20 m², que les poteaux soient largement espacés et que l'espace abrité ne soit pas remblayé dans le cadre du projet et que l'espace soit transparent hydrauliquement

Figure 7 : Définition du Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable

Source : DDT de l'Isère

CHAPITRE 1 Secteurs soumis aux risques naturels

1.2. RAPPELS

Il est rappelé que :

- **Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles** (PPRnP en date du 05/06/2003 sur la commune de Chatonnay) constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRnP et d'appliquer le règlement correspondant ;

- **Les cartes des aléas** affichent l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales ; les projets de constructions devront respecter les documents risques en vigueur et les prescriptions définies par ce règlement ;

- **Dispositions concernant les fossés, canaux et chantournes :**

En bordure de fossé, canal ou chantourne, pour tout projet autorisé précédemment à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :

- pour les canaux et chantournes : à 10 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges,
- pour les fossés : à 5 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges.

1.3. SOUS-SECTEURS EXPOSÉS À DES RISQUES NATURELS

Les sous-secteurs exposés à des risques naturels sont indicés avec une répartition en deux classes (première lettre, B ou R) puis par types d'aléas (deuxième lettre, minuscule suivant B ou majuscule suivant R, liée à l'aléa) :

- a) les sous-secteurs inconstructibles sauf exceptions :
 - RI liés à des risques d'inondation de plaine,
 - RIA1 liés à des risques d'inondation de plaine en zone agricole,
 - RIA2 liés à des risques d'inondation de plaine en zone agricole,
 - RM liés à des risques de zones marécageuses (voir règlement RI')
 - RI' liés à des risques d'inondation de pied de versant,
 - RC liés à des risques de crues rapides des rivières,
 - RG liés à des risques de glissement de terrain,
 - RP de chutes de pierres et de blocs,
 - RF liés à des risques d'effondrement de cavités souterraines, affaissement de terrain, suffosion,
 - RT liés à des risques de crue torrentielle,
 - RV liés à des risques de ravinement ou ruissellement sur versant.

- b) les sous-secteurs soumis à des prescriptions spéciales :

CHAPITRE 1 Secteurs soumis aux risques naturels

- Bi1 et Bi2 liés à des risques d'inondation de plaine,
- Bi'1 liés à des risques de zones marécageuses,
- Bi'1 et Bi'2 liés à des risques d'inondation de pied de versant,
- Bc1 et Bc2 liés à des risques de crues rapides des rivières et d'inondations,
- Bg liés à des risques de glissement de terrain,
- Bp liés à des risques de chutes de pierres et de blocs,
- Bf liés à des risques d'effondrement de cavités souterraines, affaissement de terrain, suffosion,
- Bt liés à des risques de crue torrentielle,
- Bv liés à des risques de ravinement ou ruissellement sur versant.

CHAPITRE 1 Secteurs soumis aux risques naturels**1.4. EXCEPTIONS AUX INTERDICTIONS GÉNÉRALES**

Dans les secteurs indicés RG, RP, RT et RV, sous réserve d'être admis dans la zone, seuls peuvent être autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en créer de nouveaux :

- a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment, les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;
- b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite.
- c) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;
- d) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en sous-secteurs RG ;
 - les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité ;
- e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
 - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone ;
 - les infrastructures et les équipements et ouvrages techniques qui se rattachent aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général ;
- f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Dans les secteurs indicés RI, sous réserve d'être admis dans la zone, seules peuvent être autorisées les exceptions définies aux alinéas 1) et 2), et respectant les prescriptions suivantes :

- qu'en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini ci-dessus, ne dépasse pas celui de la construction préexistante et que le premier plancher utilisable soit situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence ;
- le respect des marges de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes définis ci-dessus ;
- Que les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts aient leur base au-dessus du niveau de la crue de référence.

1) En présence de digue de protection contre les inondations, dans la bande de 50 m comptée à partir du pied de digue côté terre :

- a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment, les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,

CHAPITRE 1 Secteurs soumis aux risques naturels

- b) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
 - l'extension des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
 - l'extension des infrastructures et des équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent ;
- c) les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité ;
- d) les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement.

2) En l'absence de digue de protection contre les inondations ou à plus de 50 m du pied d'une telle digue côté terre :

- a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment, les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;
- b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite ;
- c) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;
- d) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes,
 - les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité ;
- e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
 - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
 - les infrastructures et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent,
 - les extensions de ces constructions ;
- f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques ;
- g) les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement ;
- h) sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- i) les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;
- j) sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m² ; les installations sanitaires nécessaires à ces équipements ;

CHAPITRE 1 Secteurs soumis aux risques naturels

- k) les structures agricoles légères sans équipement de chauffage fixe tels qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement ;
- l) les hangars agricoles ouverts destinés à protéger une activité agricole préexistant sur le lieu de leur implantation, sous réserve d'une parfaite transparence hydraulique et d'une structure et de fondations conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels ;
- m) les aménagements et exploitations temporaires à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.

Dans les secteurs indicés RIA1 et RIA2, sous réserve d'être admis dans la zone, seules peuvent être autorisées les exceptions définies aux alinéas a) à m), et respectant les prescriptions suivantes :

- qu'en en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini ci-dessus, ne dépasse pas celui de la construction préexistante et que le premier plancher utilisable soit situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence ;
- qu'en en cas de reconstruction totale d'un bâtiment comprenant antérieurement un logement occupé par l'exploitant, le plancher du nouveau logement devra être situé au-dessus du niveau de référence ;
- le respect des marges de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes définis ci-dessus
Que les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts aient leur base au- dessus du niveau de la crue de référence ;
- a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment, les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures, ;
- b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite ;
- c) les changements de destination (sauf ceux visant à la création de logements) sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;
- d) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes,
 - les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité ;
- e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
 - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
 - les infrastructures et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent,
 - les extensions de ces constructions ;

CHAPITRE 1 Secteurs soumis aux risques naturels

- f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques ;
- g) l'extension limitée du logement existant de l'exploitant agricole, forestier ou maraîcher, pour son occupation personnelle ;
- h) les projets nouveaux nécessaires au stockage des matériels, équipements, récoltes, liés aux activités agricoles, maraîchères et forestières préexistant sur le lieu de leur implantation ;
- i) les serres tunnels et leurs équipements ;
- j) les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;
- k) les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20m², les installations sanitaires nécessaires à ces équipements, sans remblaiement ;
- l) les aménagements et exploitations temporaires à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue ;
- m) les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement.

Dans les secteurs indicés RC, sous réserve d'être admis dans la zone, seules peuvent être autorisées les exceptions définies aux alinéas 1) et 2), respectant les prescriptions suivantes

- qu'en en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini ci-dessus, ne dépasse pas celui de la construction préexistante et que le premier plancher utilisable soit situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence ;
- le respect des marges de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes définis ci-dessus ;
- Que les ouvertures des bâtiments aient leur base au- dessus du niveau de la crue de référence.

1) En présence de digue de protection contre les inondations, dans la bande de 50 m comptée à partir du pied de digue côté terre :

- a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment, les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
- b) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
 - l'extension des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
 - l'extension des infrastructures et des équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent,
- c) les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité,
- d) les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement,

2) En l'absence de digue de protection contre les inondations ou à plus de 50 m du pied d'une telle digue côté terre :

- a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment, les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
- b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,

CHAPITRE 1 Secteurs soumis aux risques naturels

- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite.
- c) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées,
- d) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes,
 - les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité,
- e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
 - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
 - les infrastructures et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent,
 - les extensions de ces constructions.
- f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- g) les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement
- h) sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
- i) les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement
- j) sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m² ; les installations sanitaires nécessaires à ces équipements.

Dans les secteurs indicés RI', sous réserve d'être admis dans la zone, seules peuvent être autorisées les exceptions définies aux alinéas a) à j), respectant les prescriptions suivantes

- qu'en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini ci-dessus, ne dépasse pas celui de la construction préexistante et que le premier plancher utilisable soit situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence.
- le respect des marges de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes définis ci-dessus
- Que les ouvertures aient leur base au-dessus du niveau de la crue de référence

Sont admis :

- a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment, les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
- b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite ;

CHAPITRE 1 Secteurs soumis aux risques naturels

- c) les changements de destination (sauf ceux visant à la création de logements) sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;
- d) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - o les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes,
 - o les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité ;
- e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
 - o les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
 - o les infrastructures et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent,
 - o les extensions de ces constructions ;
- f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques. ;
- g) les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;
- h) les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20m², les installations sanitaires nécessaires à ces équipements, sans remblaiement ;
- i) les structures agricoles légères, sans équipement de chauffage fixe, tels qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement ;
- j) les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement.

CHAPITRE 1 Secteurs soumis aux risques naturels

1.5. SECTEURS INTERDITS À LA CONSTRUCTION

Dans les secteurs indicés RIA1 et RIA2, Bi1, Bi2, Bi'1, Bi'2, Bc1 et Bc2 :

- Niveau de référence :
 - en cas d'existence de document définissant les cotes de la crue de référence :
 - o cotes de la crue de référence
 - en l'absence de document définissant les cotes de la crue de référence :
 - o en RIA1, Bi1, Bi'1 et Bc1 : + 0,50 m par rapport au terrain naturel,
 - o en RIA2, Bi2, Bi'2 et Bc2 : + 1 m par rapport au terrain naturel.

Dans les secteurs indicés RV : La zone est définie précisément par les marges de recul suivantes :

- 10 m par rapport à l'axe des talwegs,
- 4m par rapport aux sommets de berges des fossés.

Sont interdits :

Dans les secteurs indicés RI et RC :

Tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis dans les exceptions aux interdictions générales pour les secteurs RI et RC ci-dessus, notamment :

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés dans les exceptions aux interdictions générales pour les secteurs RI et RC ci-dessus,
- le camping caravanage,
- les aires de stationnement.

Dans les secteurs indicés RIA1 et RIA2 :

Tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis dans les exceptions aux interdictions générales pour les secteurs RIA1 et RIA2 ci-dessus, notamment :

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés dans les exceptions aux interdictions générales pour les secteurs RIA1 et RIA2 ci-dessus,
- les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés canaux, chantournes et petits cours d'eau en RIA1,
- les aires de stationnement en RIA2.

Dans les secteurs indicés RI' :

- tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis dans les exceptions aux interdictions générales pour les secteurs RI' ci-dessus, notamment, les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés dans les exceptions aux interdictions générales pour les secteurs RI' ci-dessus,
- le camping caravanage,
- les aires de stationnement.

Dans les secteurs indicés RT :

- Les constructions à l'exception de ceux admis dans les exceptions aux interdictions générales pour les secteurs RT ci-dessus,
- les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- le camping caravanage,
- les aires de stationnement.

Les clôtures fixes à l'intérieur d'une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges.

CHAPITRE 1 Secteurs soumis aux risques naturels

Dans les secteurs indicés RV :

- Les constructions à l'exception de ceux admis dans les exceptions aux interdictions générales pour les secteurs RV ci-dessus,
- tout exhaussement sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- le camping caravanage,
- les aires de stationnement.

Dans les secteurs indicés RG :

- Les constructions à l'exception de ceux admis dans les exceptions aux interdictions générales pour les secteurs RG ci-dessus,
- le camping caravanage,
- les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant.

Dans les secteurs indicés RP :

- Les constructions à l'exception de ceux admis dans les exceptions aux interdictions générales pour les secteurs RP ci-dessus,
- le camping caravanage,
- les aires de stationnement.

Dans les secteurs indicés RF :

- Les constructions.
- Les exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte.
- le camping caravanage.
- les aires de stationnement.

Dans les secteurs indicés Bi1, Bc1 :

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés,
- en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence,
- les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes,
- les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

Dans les secteurs indicés Bi2, Bc2 :

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés,
- en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence,
- les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes ;
- le camping caravanage,
- les aires de stationnement.

CHAPITRE 1 Secteurs soumis aux risques naturels

Dans les secteurs indicés Bi'1 :

- les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence,
- en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence,
- les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes,
- les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

Dans les secteurs indicés Bi'2 :

- les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence,
- en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence,
- les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes,
- le camping caravanage,
- les aires de stationnement.

Dans les secteurs indicés Bt :

- les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence,
- le camping caravanage.

Dans les secteurs indicés Bp, le camping caravanage.

1.6. SECTEURS SOUMIS À DES CONDITIONS SPÉCIALES

Dans les secteurs indicés Bi'1 et Bi'2 :

- Niveau de référence :
 - en cas d'existence de document définissant les cotes de la crue de référence :
 - o cotes de la crue de référence,
 - en l'absence de document définissant les cotes de la crue de référence :
 - o en Bi'1 : + 0,50 m par rapport au terrain naturel,
 - o en Bi'2 : + 1 m par rapport au terrain naturel.
- **Rappel** : Pour la commune de Chatonnay, il conviendra de se reporter au PPRnP et d'appliquer le règlement correspondant.

Sous réserve que les projets respectent les règles de la zone du PLUi, sont admis sous conditions :

Dans les secteurs indicés Bg :

- la construction sous réserve de rejeter les eaux usées, pluviales et de drainage soit dans les réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux,

CHAPITRE 1 Secteurs soumis aux risques naturels

- l'affouillement et l'exhaussement compatibles avec la zone sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

Dans les secteurs indicés Bp, les aires de stationnement sous réserve de protection contre l'impact des blocs et les constructions.

Dans les secteurs indicés Bf :

- la construction sous réserve :
 - de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffusion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux,
 - de se prémunir contre les tassements différentiels,
- l'exhaussement sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

Dans les secteurs indicés Bv :

- les constructions sont autorisées sous réserve que la base des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales soient situées à + 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel ou soient protégées par des ouvrages déflecteurs,
- le Camping caravanage est autorisé si mise hors d'eau.

Dans les secteurs indicés Bi1, Bi2, Bi'1 et Bi'2, sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par le chapitre 1-5, sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article ci-après, notamment :

- les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.

Bi1 et Bi'1 Niveau de référence : + 0,50 m par rapport au terrain naturel

Bi2 et Bi'2 Niveau de référence : + 1m par rapport au terrain naturel

Prescriptions à respecter par les projets admis :

- Les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement ;
- Pour les modifications de bâtiments existants et les extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence.
- Les constructions (autres que hangars agricoles ouverts et modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m²) sous réserve que le premier niveau utilisable soit situé au-dessus du niveau de référence. Ou, sous réserve de l'indication et de la mise en œuvre, sous la responsabilité du maître d'ouvrage, d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (batardeaux, cuvelage étanche, etc) permettant d'apporter par leur mise en œuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant de la surélévation au-dessus du niveau de référence.
- Le RESI devra être **inférieur ou égal à 0,30** pour les constructions individuelles et leurs annexes.
- Le RESI devra être **inférieur à 0,50** :
 - pour les permis valant division (R431-24) ;
 - pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;

CHAPITRE 1 Secteurs soumis aux risques naturels

- pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
- pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;
- pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments).
- Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction. En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.
- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence.
- Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement ;
- En Bi1 et Bi'1 : les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau.
- Pour tout projet autorisé en bordure de fossé, canal ou chantourne, à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :
 - pour les canaux et chantournes : à 10 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges ;
 - pour les fossés : à 5 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges ;Le long de tous ces cours d'eau, une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise.
La marge de recul de 4 m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantées sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulaire de largeur égale à 4 m minimum.

Dans les secteurs indicés Bc1 et Bc2, sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par le chapitre 1-5, sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article ci-après :

Bc1 Niveau de référence : + 0,50 m par rapport au terrain naturel

Bc2 Niveau de référence : + 1m par rapport au terrain naturel

Prescriptions à respecter par les projets admis :

- Les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement.
- Pour les modifications de bâtiments existants et les extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence.
- Les constructions, autres que hangars agricoles ouverts et modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², sous réserve que le premier niveau utilisable soit situé au-dessus du niveau de référence. Ou, sous réserve de l'indication et de la mise en œuvre, sous la responsabilité du maître d'ouvrage, d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (batardeaux, cuvelage étanche, etc) permettant d'apporter par leur mise en œuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant de la surélévation au-dessus du niveau de référence.
- Le RESI devra être **inférieur ou égal à 0,30** pour les constructions individuelles et leurs annexes.
- Le RESI devra être **inférieur à 0,50** :
 - pour les permis valant division (R431-24) ;
 - pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
 - pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
 - pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;
 - pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments).
- Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le

CHAPITRE 1 Secteurs soumis aux risques naturels

remblaiement et la construction. En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.

- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence.
- Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement.
- En Bc1 : les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau.
- Pour tout projet autorisé en bordure de fossé, canal ou chantourne, à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :
 - pour les canaux et chantournes : à 10 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges ;
 - pour les fossés : à 5 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges ;

Le long de tous ces cours d'eau, une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise.

La marge de recul de 4 m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantées sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulaire de largeur égale à 4 m minimum.

Dans les secteurs indicés Bt :

- Les projets dont le RESI est :
 - inférieur ou égal à 0,30, pour les constructions individuelles et leurs annexes,
 - inférieur à 0,50 pour :
 - Les permis valant division (R431-24) ;
 - les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
 - les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
 - les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;
 - les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments).
- Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction. En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être à concurrence du RESI de la construction préexistante.
- Les constructions (autres que hangars agricoles ouverts et modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m²) sous réserve que le premier niveau utilisable soit situé à 0,50m au-dessus du terrain naturel. Ou, sous réserve de l'indication et de la mise en œuvre (sous la responsabilité du maître d'ouvrage) d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (batardeaux, cuvelage étanche, etc) permettant d'apporter par leur mise en œuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant de la surélévation à 0,50m au-dessus du terrain naturel.
- Modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables de 0,50 m au-dessus du terrain naturel
- Adaptation de la construction à la nature du risque, notamment accès par une façade non exposée.

1.7. COMMUNE CONCERNÉE PAR UN ALÉA FAIBLE DE RUISSELLEMENT SUR VERSANT DE TYPE GÉNÉRALISÉ

La commune de Saint-Agnin sur Bion est concernée par un aléa faible de ruissellement sur versant de type généralisé.

CHAPITRE 2. Servitudes et carrières

Il est rappelé que la communauté de communes est concernée par un certain nombre de servitudes d'utilité publiques.

La liste et les plans de ces servitudes sont annexés au PLU en pièce n°5.1 et le périmètre d'un certain nombre de servitudes est reporté sur le document graphique pour information.

2.1. RISQUES TECHNOLOGIQUES

2.1.1. Canalisations

Certains ouvrages constituent des servitudes d'utilité publique et génèrent des contraintes et des zones de dangers établies suite à des études de sécurité.

Les arrêtés préfectoraux de ces documents ont institué des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour de la canalisation de gaz traversant le territoire.

Ces arrêtés ont été annexés à ce document et le périmètre des servitudes est reporté sur le document graphique pour information. Tout projet devra respecter ces servitudes.

2.1.2. Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Sans objet

2.1.3. Sites et sols pollués

Les sites et sols pollués sont repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-34-1° du Code de l'Urbanisme. L'usage des terrains peut être soumis à des conditions spéciales (se référer aux annexes du PLU). En application de l'article R431-16° du Code de l'Urbanisme le maître d'ouvrage pétitionnaire d'une demande de permis de construire ou d'aménager doit produire auprès des services urbanisme de la collectivité une attestation garantissant la réalisation d'une étude de sols établissant les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols.

2.2. PÉRIMÈTRES DE CAPTAGE

Les périmètres de ces captages sont reportés sur le document graphique pour information (pièce n°4.2.3 du dossier de PLU).

Captages faisant l'objet d'une DUP :

Les captages publics destinés à l'alimentation humaine concernant en tout ou partie le territoire intercommunal sont au nombre de 115, dont 55 ont fait l'objet d'une DUP auxquelles il faudra se référer (voir annexes du dossier de PLU).

Pour les autres captages :

Ces périmètres sont sensibles à la pollution, ils feront l'objet de soins attentifs de la part de la collectivité, avec respect scrupuleux des réglementations sanitaires et environnementales existantes et notamment celles liées au stockage d'hydrocarbures et autres polluants. Les différents schémas d'aménagement prendront en compte le caractère sensible de la zone lorsqu'elle est constructible.

En outre :

Dans les périmètres immédiats : toute construction et installation et dépôt sont interdits à l'exception des travaux d'exploitation et de protection du captage.

Dans les périmètres rapprochés sont interdits :

CHAPITRE 2 Servitudes

- toute construction superficielle ou souterraine, hors extension et annexe de moins de 30m² ne nécessitant pas de besoin supplémentaire en assainissement, ou changement de destination n'accentuant pas le risque de pollution de la ressource, de réduire la capacité d'infiltration des eaux et le pouvoir épurateur des sols,
- les rejets d'eaux usées d'origine domestique, industrielle ou agricole. L'assainissement non collectif y est interdit,
- les canalisations de transport d'eaux usées et de matières dangereuses,
- les dépôts, même temporaires, de toute nature (organique, chimique, radioactifs, inerte...),
- les aires de camping,
- La création de voirie et de parking,
- les affouillements, extractions de matériaux et remblaiements,
- les défrichements, les coupes rases d'exploitation forestière et les infrastructures liées à cette exploitation,
- L'épandage de lisiers, purins, boues de stations d'épuration.

Dans les périmètres éloignés, les constructions et les activités suivantes sont ainsi règlementées :

- les nouvelles constructions ou changements de destination devront être raccordées à un réseau d'assainissement étanche ou disposer d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur après étude géologique démontrant l'absence de risque de contamination des eaux souterraines. Un contrôle avant recouvrement, des travaux sera assuré par la collectivité en charge du contrôle de l'assainissement non collectif ;
- la création de tout nouveau bâtiment non domestique ou activité non soumise à la législation sur les installations classées ou soumises à cette législation au titre de la déclaration, ne seront autorisées qu'après étude démontrant l'absence de risque vis-à-vis de la ressource ;
- la fertilisation organique est autorisée, sous réserve de ne pas excéder une dose annuelle de 170 kg d'azote organique à l'hectare épandu.

2.3. MONUMENTS HISTORIQUES

La loi du 25 février 1943 instaure l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur toute demande d'autorisation de travaux à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, qu'ils soient classés ou inscrits.

Sur le territoire de la région Saint-Jeannaise, ces périmètres concernent les bâtiments ou ouvrages suivants :

- **Eglise** sur la commune de **Beauvoir-de-Marc** : Les deux tympans surmontant les portes d'entrée des bras du transept, monument historique classé par arrêté du 28 janvier 1958.

Ce périmètre est reporté sur le règlement graphique.

2.4. PPRN DE CHÂTONNAY

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRnP en date du 05/06/2003 sur la commune de Châtonnay) constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRnP et d'appliquer le règlement correspondant.

2.5. NUISANCES ACOUSTIQUES : CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE

L'arrêté préfectoral de classement sonore des voies terrestres est annexé au PLU en pièce n°6.

CHAPITRE 2 Servitudes

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés dans l'arrêté doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux articles du code de l'environnement. Ces isolements acoustiques sont déterminés par arrêtés.

La largeur des secteurs affectés par le bruit est reportée sur le document graphique 4.2.3 pour information.

2.6 CARRIÈRES

Le règlement graphique fait apparaître au titre de l'article L151-34 du code de l'urbanisme les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol.

Dans ces secteurs, et sous réserve de pouvoir justifier d'autorisations de carrière ou d'installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisées :

- l'exploitation des ressources naturelles (carrières),
- l'exploitation d'installations de valorisation de matériaux, minéraux et de déchets non dangereux inertes,
- le stockage.

CHAPITRE 3 – Equipement et réseaux**3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Tout terrain enclavé est inconstructible

Les projets peuvent être refusés sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères. Pour les opérations comprenant plus de 2 logements ou plus de 160 m² de surface de plancher, la voie de desserte interne desservant ces opérations sera d'une largeur minimum 4,5 mètres. Il est exigé sur au moins un côté de la voie de desserte ou d'accès l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux modes actifs d'une largeur minimale d'1,5 m dégagée de tout obstacle.

L'accès des constructions doit être aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position de l'accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le pétitionnaire devra prendre les dispositions nécessaires pour éviter l'arrêt des véhicules sur la voie de circulation pendant la manœuvre du portail. A cette fin, une surface dégagée d'au moins 5 m du bord de la chaussée pourra être imposée.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Ainsi, dans la mesure du possible, les accès seront mutualisés entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes. Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

Les accès devront être aménagés de façon à ne pas enclaver de terrains limitrophes.

En règle générale, les opérations d'ensemble devront prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. Toutefois, lorsque les voies comporteront une impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de déneigement, de collecte des ordures ménagères puissent effectuer un demi-tour.

3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il appartient au pétitionnaire de répondre aux prescriptions des gestionnaires respectifs des réseaux nécessaires à la réalisation de son projet.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes suivant le règlement de service eau potable en vigueur sur la commune.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en zone A et N, uniquement pour :

- Les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existantes,
- Les constructions à usage d'habitations liées aux exploitations agricoles.

Pour ces deux cas, l'alimentation en eau potable par une ressource privée sera possible sous réserve de satisfaire aux conditions de sécurité incendie, et faire l'objet préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation sanitaire préfectorale (accord de l'ARS)

2. Assainissement**2.1. Eaux usées****Eaux domestiques ou assimilées****Dans toutes les zones :**

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe conformément aux articles L1331-1 à L1331-8 du Code de la Santé Publique, par un dispositif d'évacuation efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs identifiés en zone d'assainissement non collectif (cf. annexes sanitaires), les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif autonome soumis à l'avis favorable du SPANC.

Dans les secteurs identifiés en zone d'assainissement collectif (cf. annexes sanitaires) toute construction dont le besoin en assainissement des eaux usées est reconnu, et occasionnant des rejets d'eaux usées, doit être raccordé au réseau d'assainissement collectif.

En zone U : si le réseau n'est pas encore réalisé et dans l'attente de celui-ci, un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental est obligatoire. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire dès le réseau mis en service.

Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être implantés à l'intérieur de la parcelle de l'immeuble. Cela concerne aussi bien la construction sur une parcelle vierge que l'extension ou le changement de destination du bâtiment.

Dans les périmètres de protection des captages d'eau potable :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement conformément aux articles L1331-1 à L1331-8 du Code de la Santé Publique, par un dispositif d'évacuation efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Toute infiltration est interdite dans les périmètres rapprochés de captage ; Le système devant être étanche, l'assainissement non collectif y est donc interdit (l'assainissement collectif est ainsi obligatoire).

Eaux usées non domestiques (en toutes zones) :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisées à des fins non domestiques et entraînant des déversements écoulements et rejets, même polluants, doivent se conformer à la réglementation en vigueur.

CHAPITRE 3 Equipements et réseaux

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et autorisés par le gestionnaire en application de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux de refroidissement ou liées à un système de pompe à chaleur seront en priorité rejetées au milieu naturel (ruisseau ou nappe) après autorisation, et en cas d'impossibilité, au réseau public d'assainissement.

2.2. Eaux pluviales

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant de lavage et d'arrosage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des bassins et piscines, les eaux de climatisation..., dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

La première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales doit être l'infiltration. La gestion des eaux pluviales s'effectuera sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés. Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Sauf impossibilité technique avérée et justifiée ou si cette solution apparaît inadaptée au contexte en cas de risques naturels (par exemple aléas faibles de glissements de terrain), les eaux pluviales seront gérées sur le terrain par infiltration.

La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux et leurs pollutions (infiltration et/ou rétention).

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. L'étude de ces aménagements et leurs réalisations seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

A cette fin, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel (bassins de retenue à ciel ouvert et paysagés, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées, etc...).

Seront préférés les dispositifs permettant une perception aisée des dysfonctionnements et une gestion et un entretien facilités, notamment par des systèmes « à ciel ouvert » sur tout ou partie.

Les dispositions adaptées de recueil, stockage et infiltration dans l'emprise de la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire.

Toute infiltration des eaux pluviales est interdite en zone de glissement faible, moyen ou fort.

Lorsqu'il existe une impossibilité technique avérée et justifiée ou si l'infiltration sur le terrain apparaît inadaptée au contexte en cas de risques naturels, les alternatives suivantes peuvent être adoptées :

- Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux pluviales collectées sur le terrain, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement de ces eaux pluviales dans ce réseau. Il est à ce titre rappelé que le rejet des eaux pluviales dans les réseaux collectifs d'eaux usées est interdit.

CHAPITRE 3 Equipements et réseaux

- Lorsqu'il n'existe pas de réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux pluviales collectées sur le terrain, l'aménageur ou le constructeur doit réaliser des dispositifs de stockage nécessaires pour que le libre écoulement des eaux pluviales puisse se faire de manière différée sans toutefois aggraver la servitude du fonds inférieur. Il est à ce titre rappelé que le rejet des eaux pluviales dans les réseaux collectifs d'eaux usées est interdit.

Il conviendra également de se référer à l'annexe sanitaire « eaux pluviales » et aux fiches techniques correspondantes pour les éventuelles prescriptions complémentaires liées à la gestion des eaux pluviales.

3. Réseau d'électricité

Le réseau moyenne tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les solutions de raccordement au réseau de distribution publique d'électricité devront favoriser les techniques souterraines lorsque le réseau électrique est déjà réalisé en souterrain sur une partie de la zone concernée ou si le raccordement se fait dans la continuité d'une zone déjà réalisée en souterrain.

Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujettis à des contraintes de sécurité ou bioclimatique, devront se trouver au plus proche des réseaux de distribution publique d'électricité existants sur domaine public. De même les coffrets de raccordement au réseau de distribution publique d'électricité devront se positionner au plus proche des réseaux électriques existants sur domaine public.

4. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le réseau téléphonique sera enterré.

Le constructeur, l'aménageur ou le lotisseur bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra prévoir les fourreaux nécessaires à l'équipement de la fibre optique.

CHAPITRE 4 – Qualité architecturale, environnementale et paysagère des constructions

4.1. GÉNÉRALITÉS

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus larges que ceux ci-dessous détaillés, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction.

Il est rappelé que l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un PLU :

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

Pour tout projet de construction, il est fortement recommandé de prendre contact avec l'architecte conseil de l'intercommunalité en amont de l'élaboration du projet pour une meilleure prise en compte de l'environnement naturel, physique et urbain et une intégration harmonieuse de la construction dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les dispositions ci-après ne sont pas respectées.

Pour toute construction neuve, il est demandé :

- de composer des volumes, des façades et des toitures qui ne soient pas en rupture avec celles des constructions existantes, notamment dans les proportions des ouvertures et les matériaux employés en façades ;
- de préserver l'intérêt paysager des lieux : vues dominantes sur le patrimoine bâti existant, caractère de lieux et des abords des constructions existantes (petits jardins, petits parcs, vergers...).

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...).

- Dispositions particulières :
 - Des adaptations mineures peuvent être accordées ou prescrites, uniquement si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
 - Sous réserve d'intégration paysagère générale, les constructions d'intérêt collectif ou de service public et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront faire l'objet d'adaptations au présent règlement, compte tenu des impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

4.2. CONSTRUCTIONS À DESTINATION D'ACTIVITÉS

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées pour favoriser et valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes. Les panneaux solaires et photovoltaïques, les façades végétalisées et les terrasses végétalisées sont autorisés. Ils devront être intégrés à la construction, afin de limiter leur impact visuel.

4.2.1. Insertion, terrassement et accès

L'implantation du bâtiment sur le terrain doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs. La construction s'adaptera au terrain naturel et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (affouillements et exhaussements) et la réalisation d'importantes plateformes artificielles tant pour la construction que pour les accès.

Les talus (exhaussements et affouillements) excessifs au regard de la topographie du terrain sont interdits lorsque d'autres solutions peuvent être adaptées. Les enrochements de hauteur importante et utilisant de gros blocs de pierre sont interdits en raison de leur fort impact visuel. Les enrochements doivent être constitués d'une association de pierres aux teintes proches de celles utilisées dans les murs anciens, sur de faibles hauteurs.

Les terrassements et les enrochements non justifiés par la nature du terrain ou de la construction sont interdits.

Des terrassements pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires dans les secteurs concernés par un risque d'inondation lié au débordement des fleuves et rivières et des ruisseaux torrentiels et dans la limite de la hauteur préconisée dans les documents afférents.

La constitution des talus devra se rapprocher des formes naturelles de la pente. Ils devront être végétalisés. Lorsqu'ils sont nécessaires les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain.

Les voiries d'accès devront être aménagées de telle sorte que leur impact paysager et les contraintes qui leur sont liées soient limités : terrassement, entretien, déneigement.

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

Pour les murs isolés n'entraînant pas d'exhaussement / affouillement, en dehors de ceux strictement nécessaires aux clôtures et ceux relevant d'une construction ou d'un bâtiment, il est demandé : que leur implantation, aspects, volume et proportions soient déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment en minimisant l'impact de leurs perceptions proches et lointaines.

4.2.2. Architecture et volumes

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle ; sont notamment exclues les pastiches et les dispositions telles que frontons n'étant pas en cohérence avec le reste du bâtiment. Leur enveloppe extérieure devra être traitée avec qualité et cohérence de la façade principale* à la façade arrière en passant par les façades latérales.

**la façade la plus visible depuis l'espace public sera considérée comme la façade principale et ce, même dans le cas où l'entrée principale n'y est pas incluse.*

4.2.3. Aspect des façades

Les constructions doivent développer une cohérence globale de traitement, incluant notamment la 5^{ème} façade (toiture).

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les bétons utilisés en façade pourront rester brut si l'aspect est particulièrement soigné (surfaces et modénatures tels que joints creux, cannelures, parements architecturés, etc).

Les façades végétales sont autorisées, voire encouragées pour leurs multiples qualités environnementales et notamment l'amélioration du confort d'été.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

Tous les ouvrages techniques visibles doivent être traités architecturalement, en harmonie avec la volumétrie générale et les façades, et apparaître sur la demande de permis de construire.

4.2.4. Toitures

Les constructions autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier. En cas de toitures terrasses, les toitures végétalisées sont privilégiées pour leur réponse environnementale.

Cette « 5ème façade » devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné. Les ouvrages techniques disposés en toiture devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. S'ils ne peuvent être regroupés dans un local technique intégré dans le volume global du bâtiment, il pourra être suggéré des effets architecturaux (déflecteurs, pergolas, ...) ou une double toiture (de type pergola, auvent, ...).

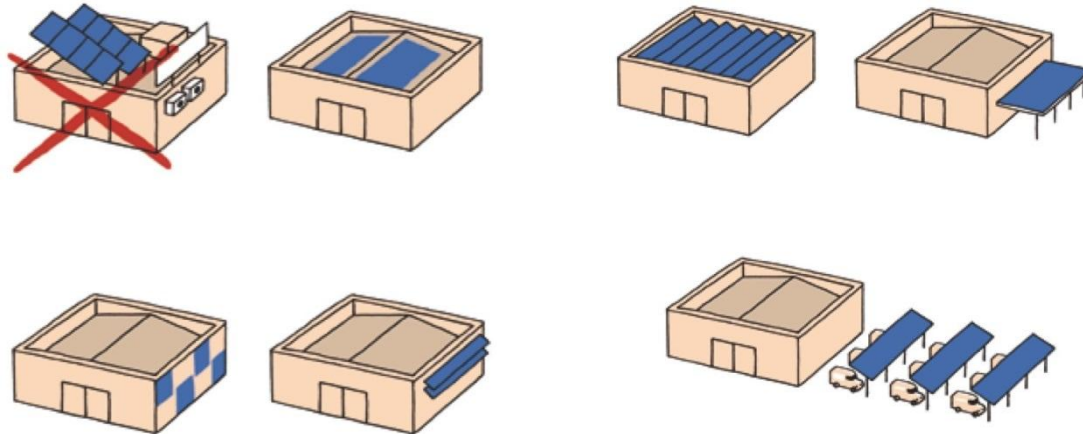
4.2.5. Les dispositifs liés aux énergies renouvelables

Le recours aux énergies renouvelables est vivement conseillé. Il est conseillé d'optimiser les toits et les sols pour équiper les constructions et installations en panneaux solaires et autre dispositif d'énergies renouvelables. Dans ce cas le parti devra être bien défini : la dissimulation des équipements ou la composition visible assumée dans l'architecture.

L'effet d'accumulation anarchique sur les toits des bâtiments sera évité.

Les schémas ci-dessous illustrent des principes d'intégration de ces dispositifs (*textes et illustrations extraits du « Guide capteurs solaires », département de l'Aude, STAP, CAPEB, CAUE, Pôle Energie 11, Espace info énergie*) :

Construction à destination d'activités



- Optimiser les toits et les sols pour équiper de panneaux solaires photovoltaïques toute surface consommée et bien définir le parti : la dissimulation des équipements ou la composition visible assumée dans l'architecture.
- Éviter l'effet d'accessoirisations anarchique des toits des bâtiments.
- Le panneau solaire thermique est envisageable sur le toit sous réserve qu'il soit d'une surface réduite et qu'il soit le moins visible possible depuis le domaine public.
- Faire correspondre l'emplacement du panneau solaire avec la composition de façade.
- Concevoir les nappes en accord avec l'architecture.

4.2.6. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Des dérogations sont possibles pour des raisons de sécurité dûment justifiées.

Toutefois, pour les pétitionnaires qui souhaitent clore leur propriété, il conviendra d'aborder la clôture en fonction de sa localisation et sa situation. Elle ne sera pas traitée de la même manière en bordure du domaine public (rue, espace public, circulation), sur les limites de propriétés, ou en bordure d'espaces naturels ou agricoles. On recherchera une unité avec les clôtures environnantes.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les murs pleins sont interdits excepté sur les murs techniques et de part et d'autre des entrées.

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique ne devront pas créer de gêne pour la circulation (visibilité).

Les haies végétales sont obligatoires sur les situations d'interface par rapport aux autres zones à vocation d'habitation, agricole et naturelle.

Dans le cas où les clôtures sont composées ou doublées d'une haie, celle-ci sera composée d'essences locales, panachées et comportant majoritairement des essences caduques, les essences seront choisies en cohérence avec la palette végétale. Elle comportera au moins trois espèces buissonnantes disposées irrégulièrement.

Les deux guides du CD38 « planter des haies champêtres en Isère » et « les plantes envahissantes de l'Isère » sont annexés au dossier de PLU.

Dans les secteurs affectés par des risques d'inondations, de crues rapides des rivières, de crues torrentielles de ruissellement sur versant et de glissements de terrains : les clôtures devront permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement. Les clôtures pleines et les murets y sont interdits.

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Construction à destination d'activités

Des clôtures différentes pourront être autorisées. Elles devront répondre à des nécessités et une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (gardiennage, sécurité). Pour des raisons de sécurité, inhérent au projet et justifiées, la hauteur du dispositif total de clôture peut monter jusqu'à 3,00 mètres.

4.2.7. Zones de stockage et / ou de traitement des déchets

Elles feront l'objet d'une attention particulière en privilégiant une insertion paysagère la plus efficace possible. Elles devront être localisées sur les permis de construire et accompagnées de leur projet paysager.

Le stockage des matériaux et matériels, les locaux destinés aux déchets seront organisés en privilégiant une insertion paysagère la plus efficace possible et au prix d'ouvrages, aménagements et végétations lui permettant d'être masquées depuis tout point du domaine public et privé dans la zone, de son environnement proche et lointain, hors la zone.

Elles sont interdites en façade de l'espace public sans intégration architecturale et paysagère spécifique validée au permis de construire.

Les citernes et ballons (notamment ceux pour la récupération des eaux pluviales) seront enterrés ou isolés visuellement dans les mêmes conditions que les aires de stockages ci-dessus.

4.2.8. Les aménagements paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Généralités

Les demandes de permis de construire devront être assorties d'un plan d'aménagement des abords faisant apparaître les plantations, les aires de circulation, les stockages et le stationnement. Tous les espaces libres non utilisés doivent être aménagés, plantés et entretenus. La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Le permis de construire ou d'aménager sera subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction ou de l'opération d'aménagement. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, arbres isolés, ...) devront être prises en compte dans le choix des essences, du mode de gestion et de leur taille.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées. Une brochure d'information sur la plantation des haies, éditée par le Conseil général en octobre 2004 est disponible en annexe. Les trois strates végétales doivent être représentées : arborée, arbustive (moins de 8m de haut) et herbacée.

Une vigilance particulière sera demandée pour lutter contre l'invasion de l'ambrosie et autres espèces allergènes en évitant de laisser les sols nus sans pré verdissement.

2. Quantités requises :

Règle générale :

Il est demandé un Coefficient de Biotope par surface (CBS) de 0,2 minimum. Ce CBS est le rapport entre la surface éco aménagée et la surface de la parcelle. Les surfaces éco-aménagées sont les surfaces favorables à la nature, chaque surface est pondérée par un coefficient en fonction de ses qualités environnementales selon les ratios suivants :

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Construction à destination d'activités

- Espace de pleine terre : ratio 1.
- Surfaces semi-ouvertes : ratio 0,5 -> revêtement perméable ou semi végétalisé.
- Espaces verts sur dalle : ratio 0,7 -> terrasse végétalisée avec au moins 30cm de terre végétale (si moins ratio 0,5).
- Mur végétal ou surface verticale végétalisée : ratio 0,3 -> croissance des plantes le long d'une surface verticale (la surface prise en compte est la surface végétale concernée par la végétalisation). Sont exclues de ce calcul les haies de clôtures.
- Récupération des eaux de pluies : ratio 0,3 -> surface destinée à récupérer les eaux pluviales (pas comptabilisée en cas de toiture terrasse végétalisée).
- Plantation d'arbre de haute tige : majoration du CBS de 0,01 / arbre.

Exemple :

1 parcelle de 1 300m² avec 150m² de pleine terre, une terrasse végétalisée de 300m² et 250m² de revêtement perméable (20pl de stationnement) : CBS = [150 + (300 x 0,7) + (250 x 0,5)] / 1300 = 0,37

Même exemple sans les places de stationnement : CBS = [150 + (300 x 0,7)] / 1300 = 0,21.

Règle alternative :

Le Coefficient de Biotope par surface (CBS) demandé (0,2 minimum) pourra être porté à 0,1 minimum lorsque que la surface d'une unité foncière dispose, avant travaux ou division, d'un pourcentage de pleine terre inférieur ou égal à 20%

Les dispositions concernant les CBS ci-dessus (règle générale et alternative) ne s'appliqueront pas :

- En cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.
- Aux unités foncières déjà bâties, dans la limite d'une augmentation d'emprise au sol inférieure ou égale à 30% du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi.
- Aux unités foncières déjà bâties, dans la limite d'une augmentation d'emprise au sol supérieure à 30% et jusqu'à 50% inclus du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi, et uniquement lorsque que la surface de l'unité foncière dispose, avant travaux ou division, d'un pourcentage de pleine terre inférieur ou égal à 20%.

Il est demandé également :

Arbres à planter :

Au moins un arbuste ou arbre (tige ou cépée) devra être planté tous les 100 m² de pleine terre, déduction faite des arbres existants qui seront conservés dans la mesure du possible, compte tenu de l'implantation des bâtiments industriels. Les arbres à planter entrent dans le calcul du CBS.

Où :

Les aires de stationnement devront être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement créées avec une implantation garantissant le développement des arbres. Les plantations peuvent être regroupées, en bosquets. Les ombrières photovoltaïques sont autorisées : dans le cas de leur implantation, les exigences en arbre de haute tige liées aux aires de stationnement ci-dessus n'existent plus.

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère
Constructions à destination agricole, forestière ou d'équipements
d'intérêt collectif et services publics

4.3 CONSTRUCTIONS À DESTINATION AGRICOLE, FORESTIÈRE OU D'ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains et permettre la conservation des perspectives monumentales.

4.3.1. Insertion et volumes

L'implantation du bâtiment sur le terrain doit être prévue de façon à limiter son impact y compris paysager. La construction s'adaptera au terrain naturel et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (affouillements et exhaussements) et la réalisation d'importantes plateformes artificielles tant pour la construction que pour les accès. A l'instar des bâtiments agricoles anciens, il est conseillé de fractionner les volumes.

Les talus (exhaussements et affouillements) sont limités à 1m de hauteur par rapport au terrain naturel (TN) avant construction. Des terrassements pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires dans les secteurs concernés par un risque d'inondation lié au débordement des fleuves et rivières et des ruisseaux torrentiels.

La constitution des talus devra se rapprocher des formes naturelles de la pente. Ils devront être végétalisés. Lorsqu'ils sont nécessaires les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain.

Pour les murs isolés n'entraînant pas d'exhaussement / affouillement, en dehors de ceux strictement nécessaires aux clôtures et ceux relevant d'une construction ou d'un bâtiment, il est demandé : que leur implantation, aspects, volume et proportions soient déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment en minimisant l'impact de leurs perceptions proches et lointaines.

4.3.2. Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. Les matériaux destinés à être recouverts devront être effectivement recouverts (enduits). Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Pour les annexes, les matériaux extérieurs (enduits, menuiseries, couverture) pourront être différents de ceux utilisés pour le bâtiment principal.

Les ouvrages techniques disposés en façade devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. Ils devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné et d'une intégration à la composition globale de la construction.

Les couleurs des façades et des menuiseries doivent être en harmonie avec le site environnant et le fond général du paysage (bois naturel, brun foncé, gris, vert foncé...). Les couleurs tranchant sur l'environnement (exemple du « blanc pur », des couleurs vives, des couleurs très claires) sont interdites. Elles se rapprocheront des tons beiges du pisé local, des couleurs « naturelles » (brun, marron, beige, vert (pas bleu)) et dans la même tonalité. Les nuanciers existants sur certaines communes sont annexés en pièce n°6 du dossier de PLUi.

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Constructions à destination agricole, forestière ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Les façades et les matériaux de couverture devront être mats. La toiture devra arborer une couleur non réfléchissante. Les teintes de type « terre cuite vieilles » seront privilégiées. Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, d'autres couleurs peuvent être acceptées.

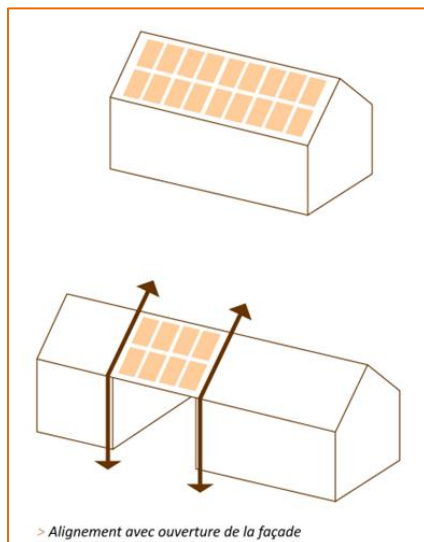
4.3.3. Toitures

Pour ce type de constructions, les toitures ne sont pas réglementées compte tenu de leur usage, de l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que de leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, qui induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Cependant, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Dans le cas de toitures à pans, la ligne de faîtage sera disposée dans le sens de la longueur du bâtiment.

Au même titre que pour les constructions à usage d'activité, cette « 5ème façade » devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné. Les ouvrages techniques disposés en toiture devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. S'ils ne peuvent être regroupés dans un local technique intégré dans le volume global du bâtiment, il pourra être suggéré des effets architecturaux (déflecteurs, pergolas, ...) ou une double toiture (de type pergola, auvent, ...).

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont tolérés à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment. Ils doivent être intégrés à la toiture de la construction afin de minimiser l'impact visuel de cet élément sans qu'il y ait d'impact sur l'équilibre du bâti et sur le paysage et être regroupés. Les schémas ci-dessous illustrent les principes d'intégration de ces dispositifs :



4.4. CONSTRUCTION À DESTINATION D'HABITAT ET AUTRES CONSTRUCTIONS

4.4.1. Insertion des constructions

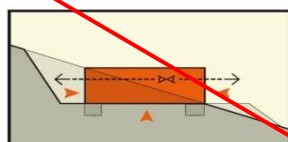
L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

L'implantation du bâtiment sur le terrain doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs. L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

Les constructions devront s'adapter à la topographie et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (affouillements et exhaussements) et la réalisation d'importantes plateformes artificielles tant pour la construction que pour les accès.

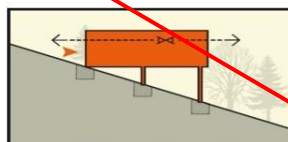
DÉPLACER LE TERRAIN

poser à plat sur un terrassement



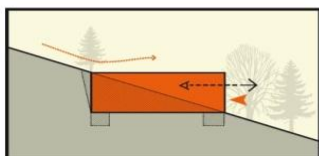
SE SURÉLEVER DU SOL

en porte-à-faux ou perché sur des pilotis



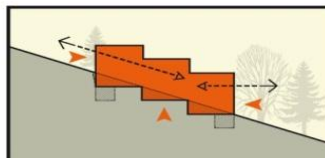
S'ENCASTRER

s'enterrer, remblai et déblai



ACCOMPAGNER LA PENTE

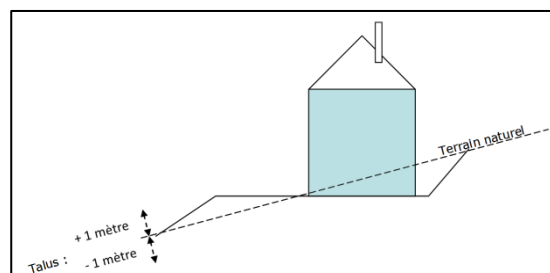
en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison



Les terrassements et les enrochements non justifiés par la nature du terrain ou de la construction sont interdits.

Tout apport de matériau à moins de 2 m des limites séparatives devra faire l'objet d'un talutage destiné en particulier à réduire la hauteur des murs de soutènement éventuels.

Les talus (exhaussements et affouillements) sont limités à 1,5 m de hauteur par rapport au terrain naturel (TN) avant construction. Les trémies d'accès aux garages enterrés ne sont pas soumises à cette limitation (sauf prescriptions du PPR). Des terrassements pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires dans les secteurs concernés par un risque d'inondation lié au débordement des fleuves et rivières et des ruisseaux torrentiels.



CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Construction à destination d'habitat et autres constructions

Si la pente de terrain est supérieure à 10%, les talus (exhaussements et affouillements) sont limités à 1,80 m de hauteur par rapport au terrain naturel (TN) avant construction (accès non concernés).

La constitution des talus devra se rapprocher des formes naturelles de la pente. Ils devront être végétalisés. Lorsqu'ils sont nécessaires les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain.

L'implantation des garages et des aires de stationnement doivent être prévues le plus proche de l'accès au terrain. Les voiries d'accès devront être aménagées de telle sorte que leur impact paysager et les contraintes qui leur sont liées soient limités : terrassement, entretien, déneigement.

Pour la collecte des déchets, il doit être aménagé un local extérieur pour les opérations collectives et groupées. Il devra être intégré harmonieusement à l'environnement bâti et naturel, dans le respect des normes du service gestionnaire. Les dépôts de déchets sont interdits à ciel ouvert. Le stockage des déchets doit s'effectuer à l'intérieur des constructions autorisées.

Pour les murs isolés n'entraînant pas d'exhaussement / affouillement, en dehors de ceux strictement nécessaires aux clôtures et ceux relevant d'une construction ou d'un bâtiment, il est demandé : que leur implantation, aspects, volume et proportions soient déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment en minimisant l'impact de leurs perceptions proches et lointaines. Leur hauteur sera limitée à 1,80 mètres.

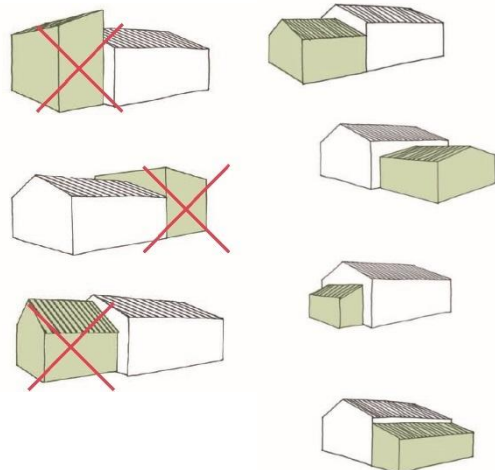
4.4.2. Architecture / volume :

Les constructions dans le style traditionnel d'une autre région (inspirations méditerranéennes, bretonnes, normandes, franciliennes, chalet...) sont interdites, de même que les imitations d'architecture d'une autre époque.

Extensions et annexes, garages, abris à voitures,

Dans le cas d'une extension, le nouveau corps de bâtiment doit être adossé à la construction existante, c'est-à-dire ne pas dépasser la hauteur de son mur ; sa toiture peut, selon les cas, être parallèle ou perpendiculaire à la toiture existante.

Les toitures bâties en extension doivent présenter une cohérence par rapport aux toitures existantes.



4.4.3. Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...) est interdit. Les imitations de matériaux ne sont pas souhaitées.

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Construction à destination d'habitat et autres constructions

Pour toutes les constructions, les couleurs des façades doivent être en harmonie avec le site environnant et respecter la tonalité des teintes beiges (pierre), gris, ocres et terres (couleur pisé).

Les couleurs tranchant sur l'environnement (exemple du « blanc pur », des couleurs vives, des couleurs très claires) sont interdites, sauf sur des éléments ponctuels de façades ou pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures...).

Pour les menuiseries, le « blanc pur » est autorisé, sauf si le bâtiment est protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ou s'il présente des qualités patrimoniales typiques du patrimoine local (maisons en pisé, ...).

Les nuanciers existants sur certaines communes sont annexés en pièce n°6 du dossier de PLUi.

Les ouvrages techniques disposés en façade devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. Ils devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné et d'une intégration à la composition globale de la construction.

En cas de réhabilitation :

- Les ouvertures traditionnelles existantes devront être maintenues (dans la mesure du possible), et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée.
- En cas de réfection partielle des menuiseries extérieures (chassis et ouvrants de fenêtres), elles devront faire référence au style (modénature) des menuiseries traditionnelles existantes.

4.4.4. Toitures

Cette « 5ème façade » devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné. Les ouvrages techniques disposés en toiture devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction.

Les toitures des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement bâti et naturel.

Les couvertures de piscine, les toitures des vérandas ne sont pas concernées par les règles de forme et volume des toitures qui suivent.

Les pentes et les pans

Les toitures à 1 pan sont interdites sur les constructions principales. Elles sont autorisées sur les extensions, les annexes accolées (à condition de respecter la même pente que la construction principale), les abris pour animaux et les cabanes de pêche et de chasse. Elles sont interdites sur les annexes non accolées sauf si celles-ci sont implantées sur les limites séparatives ou si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m².

Afin de s'harmoniser avec les toitures environnantes, il sera préféré des toitures simples à deux pans.

Les pentes des toitures (hors annexes) devront être comprises entre 40% et 100%. Une pente de toiture inférieure à 40% pourra être admise dans le cadre d'une rénovation ou d'une extension d'un bâtiment existant. Elle devra cependant respecter la pente originelle du bâtiment.

Les toitures terrasse sont interdites, sauf si :

- elles participent ponctuellement à une composition architecturale d'ensemble (élément de liaison ou annexe par exemple).
- elles ont un aspect compatible avec l'environnement bâti et paysager.

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Construction à destination d'habitat et autres constructions

Les tuiles seront d'une teinte proche de celles qui prédominent dans l'environnement de la construction, c'est-à-dire : rouge, rouge nuancé, rouge vieilli, rouge sombre (brun noir pour les tuiles solaires). Sont proscrites toutes les couleurs ne figurant pas dans la palette des couleurs traditionnelles présentes sur le site.

Le panachage des couleurs de tuiles est interdit.

Les toitures d'aspect types tôle et fibrociment sur le bâtiment principal et ses extensions ne sont pas souhaitées. En cas d'utilisation ses derniers devront avoir une tonalité identique à l'environnement bâti avoisinant.

En cas de réhabilitation, les couleurs de la toiture d'origine pourront être autorisées.

Les nuanciers existants sur certaines communes sont annexés en pièce n°6 du dossier de PLUi.

Les débords de toiture

En cas de toitures à pans, les débords de toitures (hors chenaux) doivent être au minimum de 40 cm sur façades et pignons (20 cm pour les annexes < 20m² d'emprise au sol).

Des ajustements à ses valeurs seront néanmoins possibles dans le cas de réhabilitations, de reprises architecturales ou pour assurer une cohérence avec le débord de la toiture de la construction principale dans le cadre d'une extension.

Les débords de toitures sont interdits en cas de construction sur limite séparative.

Les débords de toitures ne sont pas obligatoires :

- pour les annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol ;
- en cas de constructions jumelées par le garage.

En cas d'isolation par l'extérieure d'un bâtiment existant depuis plus de 10 ans les débords de toitures pourront être réduits de l'épaisseur de l'isolation mais devront conserver leur aspect originel.

Les ouvertures en toiture

Les ouvertures de toitures doivent rester limitées en nombre et mesurées en volumétrie et rester en harmonie avec le toit. Leurs dimensions seront proportionnées à la taille du toit et des autres ouvertures de la façade. Elles seront alignées et de taille cohérente entre elle (identique ou proportionnée).

4.4.5. Les Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Toutefois, pour les pétitionnaires qui souhaitent clore leur propriété, les clôtures doivent être traitées de manière soignée et être en harmonie avec les clôtures existantes Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m maximum. A proximité des voies, les clôtures ne doivent créer aucune gêne notamment en diminuant la visibilité et sécurité.

L'emploi à nu, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...) est interdit. Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. Les matériaux destinés à être recouverts devront être effectivement recouverts (enduits)

Les couleurs tranchant sur l'environnement (exemple du « blanc pur », des couleurs vives, des couleurs très claires) sont interdites. Elles se rapprocheront des tons beiges du pisé local : tonalité des teintes beiges (pierre), gris, ocres et terres (couleur pisé). Les nuanciers existants sur certaines communes sont annexés en pièce n°6 du dossier de PLUi.

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Construction à destination d'habitat et autres constructions

En prolongement d'un mur en pierre, pisé ou en galets, les clôtures peuvent être en maçonnerie. Dans ce cas, elles doivent être obligatoirement enduites sauf si elles sont réalisées en pierre, pisé ou en galets.

Dans les secteurs affectés par des risques d'inondations, de crues rapides des rivières, de crues torrentielles, de ruissellement sur versant et de glissements de terrains : les clôtures devront permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement. Les clôtures pleines et les murets y sont interdits.

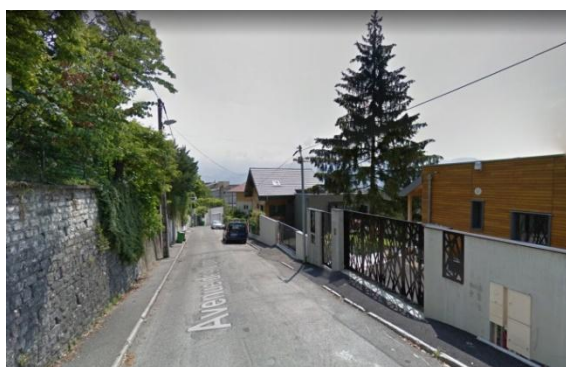
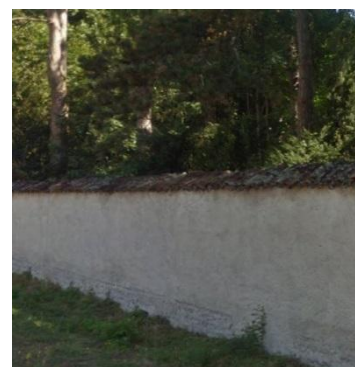
Les haies servant de clôture doivent être constituées de haies vives, locales, composées de 3 essences (à majorité de feuilles caduques), d'une hauteur maximale de 2 m.

Les deux guides du CD38 « planter des haies champêtres en Isère » et « les plantes envahissantes de l'Isère » sont annexés au présent règlement.

Différents types de clôtures sont autorisées. Les tableaux ci-après précisent quel type de clôture est autorisée et où pour chaque commune qui a souhaité réglementer ce sujet. Lorsque la case est colorée le type de clôture est autorisée. Les communes n'apparaissant pas dans les tableaux appliquent les règles générales ci-dessus.

Les différents types de clôture sont :

CLOTURE DE TYPE A : Murs maçonnés ou gabions d'une hauteur minimum de 1,50m. La hauteur maximum de 1,80m pourra être adaptée dans le cas d'un prolongement avec un mur existant ou pour s'harmoniser avec l'environnement bâti. Tous les panneaux (quelle que soit la matière) sont interdits.



Référence à titre illustratif

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Construction à destination d'habitat et autres constructions

CLOTURE DE TYPE B : Clôtures pleines sur toute la hauteur du dispositif (panneaux toutes matières, ...).



Référence à titre illustratif

CLOTURE DE TYPE C : Clôtures dont les parties pleines ne pourront excéder 1,00m de hauteur. Ces parties pleines pourront être surmontées d'une grille ou d'un grillage ou d'un autre système à clairevoie.



Référence à titre illustratif

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Construction à destination d'habitat et autres constructions

CLOTURE DE TYPE D : Clôtures à claire voie (non occultantes ou ajourées et perméables) type grille ou grillage ou bois ajouré, ... sur toute la hauteur du dispositif.



Référence à titre illustratif



Référence à titre illustratif

CLOTURE DE TYPE E : Haies végétales.



Référence à titre illustratif

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Construction à destination d'habitat et autres constructions

A Clôture sur espaces publics et voies publiques et privé

Code lecture : case blanche : non autorisé / case orange : autorisé

COMMUNE RSJ	ZONE PLUI	TYPE DE CLOTURES A	TYPE DE CLOTURES B	TYPE DE CLOTURES C	TYPE DE CLOTURES D	TYPE DE CLOTURES E
ARTAS	UA					
ARTAS	UB / 1AUb					
ARTAS	UC					
ARTAS	UD					
ARTAS	A et N					
CULIN	UA					
CULIN	UC / 1AUc					
CULIN	UD					
LIEUDIEU	UA					
LIEUDIEU	UC					
LIEUDIEU	1AUb					
LIEUDIEU	UD					
MEYRIEU LES ETANGS	UA					
MEYRIEU LES ETANGS	UB / 1AUb					
MEYRIEU LES ETANGS	UC					
MEYRIEU LES ETANGS	UD					
ROYAS	UA					
ROYAS	UC					
ROYAS	UD					
ROYAS	1AUb					
ROYAS	A et N					
ST AGNIN SUR BION	UA					
ST AGNIN SUR BION	UB / 1AUb					
ST AGNIN SUR BION	UC					
ST AGNIN SUR BION	UD					
ST JEAN DE BOURNAY	UA					
ST JEAN DE BOURNAY	UB / 1AUb					
ST JEAN DE BOURNAY	UC					
ST JEAN DE BOURNAY	UD					
ST JEAN DE BOURNAY	A et N					
SAVAS MEPIN	UA					
SAVAS MEPIN	UC					
SAVAS MEPIN	UD					
SAVAS MEPIN	1AUb					
TRAMOLE	UA					
TRAMOLE	UB					
TRAMOLE	UC					
TRAMOLE	UD					
VILLENEUVE DE MARC	UA					
VILLENEUVE DE MARC	UC					
VILLENEUVE DE MARC	UD					
VILLENEUVE DE MARC	A et N					

Lorsqu'il existe un talus ou un mur de soutènement à la limite entre un terrain et l'emprise publique, la clôture du terrain qui surplombe l'emprise publique est obligatoirement de type D (clôtures à claire voie) ou E (haies végétales).

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Construction à destination d'habitat et autres constructions

B Clôture sur limites séparatives

Dans la mesure du possible, les clôtures sur les limites séparatives seront réalisées avec des dispositifs perméables pour faciliter le passage de la faune sauvage et l'écoulement des eaux. Ces dispositifs devront présenter des ouvertures, de 10 cm minimum de haut sur 15 cm minimum de long, ponctuellement aménagées à la base de la clôture.

Code lecture : case blanche : non autorisé / case orange : autorisé

COMMUNE RSJ	ZONE PLUI	TYPE DE CLOTURES A	TYPE DE CLOTURES B	TYPE DE CLOTURES C	TYPE DE CLOTURES D	TYPE DE CLOTURES E
ARTAS	UA					
ARTAS	UB / 1AUb					
ARTAS	UC					
ARTAS	UD					
ARTAS	A et N					
LIEUDIEU	UA					
LIEUDIEU	UC					
LIEUDIEU	1AUb					
LIEUDIEU	UD					
MEYRIEU LES ETANGS	UA					
MEYRIEU LES ETANGS	UB / 1AUb					
MEYRIEU LES ETANGS	UC					
MEYRIEU LES ETANGS	UD					
ROYAS	UA					
ROYAS	UC					
ROYAS	UD					
ROYAS	1AUb					
ROYAS	A et N					
ST AGNIN SUR BION	UA					
ST AGNIN SUR BION	UB / 1AUb					
ST AGNIN SUR BION	UC / Auc					
ST AGNIN SUR BION	UD					
ST JEAN DE BOURNAY	UA					
ST JEAN DE BOURNAY	UB / 1AUb					
ST JEAN DE BOURNAY	UC					
ST JEAN DE BOURNAY	UD					
ST JEAN DE BOURNAY	A et N					
SAVAS MEPIN	UA					
SAVAS MEPIN	UC					
SAVAS MEPIN	UD					
SAVAS MEPIN	1AUb					
TRAMOLE	UA					
TRAMOLE	UB					
TRAMOLE	UC					
TRAMOLE	UD					
VILLENEUVE DE MARC	UA					
VILLENEUVE DE MARC	UC					
VILLENEUVE DE MARC	UD					
VILLENEUVE DE MARC	A et N					

4.4.6. Les dispositifs liés aux énergies renouvelables

Les dispositions pourront être adaptées pour favoriser et valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes. Les panneaux solaires et photovoltaïques, les façades végétalisées et les terrasses végétalisées sont autorisés.

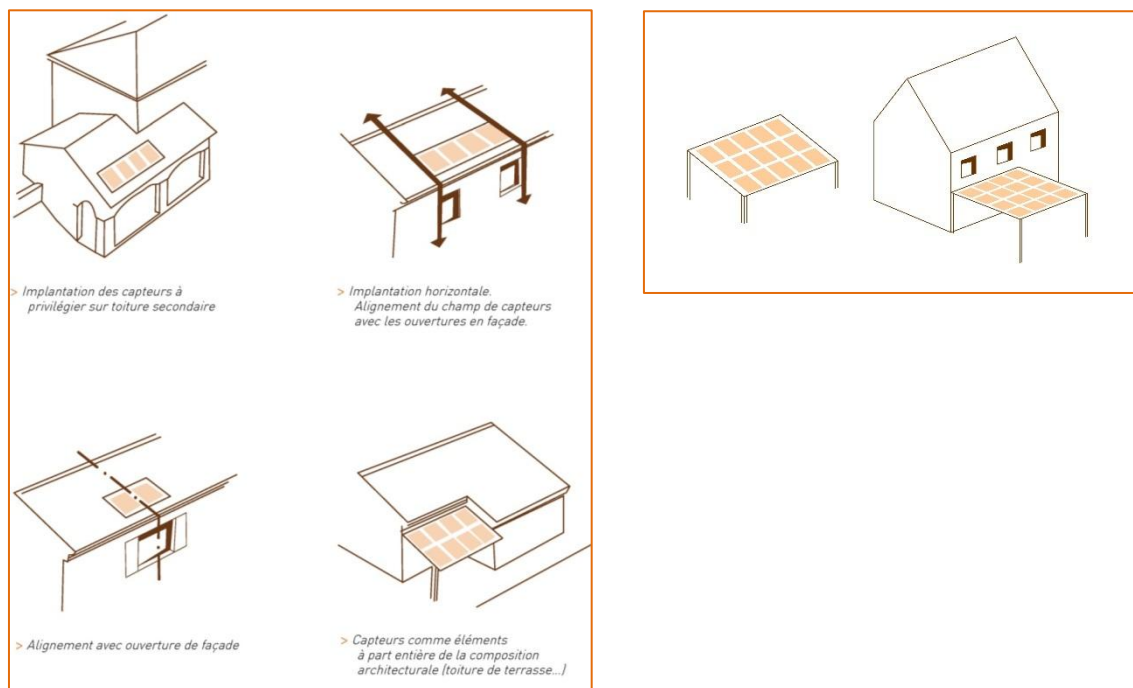
Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont acceptés sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère et architecturale soignée. En ce sens, leur implantation, forme, aspect, volume ou proportions devront être adaptés à la construction et au terrain, minimiser leur impact visuel sur le paysage et sur les équilibres du bâti. Lorsqu'ils sont implantés en toiture terrasse, les panneaux solaires ne doivent pas dépasser l'acrotère (cf. schéma ci-dessous).



L'implantation en toiture devra :

- Respecter l'orientation ainsi que la pente générale de la toiture de la construction et sans créer de surélévation excessive (dans la limite d'une surépaisseur qui ne devra pas excéder 20 cm). Sauf impossibilité technique dûment justifiée, les dispositifs devront être regroupés en une seule nappe par pan.
- Tenir compte de l'ordonnancement des ouvertures en recherchant avec elles alignements et symétries.

Schémas illustratifs indicatifs sans valeur réglementaire



CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Construction à destination d'habitat et autres constructions

Implantation au sol :

- Les panneaux solaires au sol sont autorisés (systèmes solaires thermiques et installations photovoltaïques) à condition que les systèmes de production d'énergie correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

Les installations domestiques (éoliennes domestiques, pompes à chaleurs...) devront être implantées afin de limiter leur impact visuel et sonore (il est rappelé que le décret 2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage du code de la santé publique s'applique pour ce type d'équipements).

Illustrations indicatives d'intégration des pompes à chaleur



Les éoliennes domestiques ne seront pas prises en compte dans les hauteurs maximums autorisées

Dans le cadre de la mise en œuvre d'une isolation ou d'un dispositif énergétique, permettant l'amélioration de la performance énergétique :

- La surépaisseur des murs des bâtiments existants pourra être autorisée dans la limite de 40 cm, excepté quand celui-ci est implanté en alignement. Cette surépaisseur devra être entreprise dans le respect des dispositions architecturales originelles du bâtiment qui devront être restituées ou adaptées.
- La surélévation de la toiture des bâtiments existants pourra être autorisée dans la limite de 40 cm au-dessus du gabarit réglementaire. Cette surélévation devra être entreprise dans le respect des dispositions architecturales originelles du bâtiment qui devront être restituées ou adaptées.

4.4.7. Les aménagements paysagers

1. Généralités

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

En cas de légère extension (inférieure à 35m² d'emprise au sol) ou de construction annexe, ces dispositions s'appliquent avec une tolérance de 5% par rapport à la règle.

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

2. Quantités requises

- Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement extérieures créées. Les plantations devront être regroupées, de préférence, en bosquets.
- **Dans les zones UA, il n'est pas exigé de surface minimum d'espaces verts. Néanmoins, tous les espaces qui ne seront pas utilisés pour les constructions, les**

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Construction à destination d'habitat et autres constructions

accès, voiries et stationnements, devront être traités en jardins engazonnés et plantés, ou en espaces libres, dallés, pavés ou sablés ou en matériaux permettant l'infiltration.

- Les espaces de pleine terre ne seront pas uniquement des espaces résiduels ou périphériques mais devront être aménagés de manière qualitative.
- **Dans les zones UB et 1AUb, 20%** du tènement foncier support du projet sera réservé aux espaces verts comprenant au minimum : **10% de pleine terre** (les espaces collectifs aménagés seront organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès).
- **Dans les zones UC et 1AUc, 30%** du tènement foncier support du projet sera réservé aux espaces verts comprenant **au minimum 20% de pleine terre**.
- **Dans la zone UD, 40%** du tènement foncier support du projet sera réservé aux espaces verts comprenant **au minimum 30% de pleine terre**.

3. Modalités de réalisation

- Les **espaces de pleine terre** comprennent : **les surfaces non imperméabilisées** c'est-à-dire les **surfaces perméables** non bâties et sans sous-sols qui ne sont pas destinées à la circulation automobile ni aux stationnements et qui peuvent être traitées en plantations ou pelouse.
- Les **espaces verts** comprennent les espaces de pleine terre mais également :
 - Les aires en stabilisé telles que les cheminements piétons,
 - les bassins de rétention des eaux pluviales,
 - Les noues paysagères créées pour gérer les eaux pluviales seront comprises dans la part d'espaces verts à aménager sur la parcelle,
 - Les façades et les toitures végétalisées,
 - Les aires de stationnement à condition que la végétation soit majoritaire (>50%).

CHAPITRE 5 – Protection du patrimoine bâti

NB : ces prescriptions ne concernent que les bâtiments patrimoniaux existants identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-19 du CU.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux monuments historiques

5.1. GÉNÉRALITÉS

Les éléments de patrimoine sont classés dans trois catégories : intéressant, remarquable, exceptionnel. A chaque niveau correspond un niveau de protection.

Toutes les constructions identifiées aux documents graphiques du PLU comme éléments du patrimoine bâti sont soumises au permis de démolir. La démolition ne pourra être autorisée que si l'état de la construction et la qualité du projet le justifient.

Les règles ci-après s'appliquent sauf impératif de sécurité.

Pour chaque niveau il est exigé a minima une déclaration préalable de travaux (y compris pour les ravalements) avant toute intervention sur le bâtiment identifié.

Dans le cas de restauration de bâtiments, le caractère original de celui-ci devra être respecté (percements, matériaux, couleurs, implantation et organisation). Les éléments anciens caractéristiques (ex : épis de faîtage) et les éléments traditionnels (larges avancées de toitures, portails couverts...) seront préservés.

Pour les extensions, les volumes simples doivent être privilégiés et réalisés dans le respect de l'architecture d'origine. Les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples, sont à éviter.

Les couleurs dominantes du territoire seront respectées (ton pisé et galet, ocre, beige et gris beige) dans le respect des couleurs d'origine du bâtiment. Les nuanciers existants sur certaines communes sont annexés en pièce n°6 du dossier de PLUi.

A moins d'être préexistant sur le bâtiment, le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.

Les façades seront traitées avec une cohérence de traitement (teinte, texture, décors).

Les volets roulants avec des coffres extérieurs sont interdits.

Les équipements (climatiseurs, pompes à chaleur, paraboles, antennes de toit, ...) ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple : toiture donnant sur cour, masqué visuellement par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc...).

L'isolation par l'extérieur des murs en pisé et galets roulés est interdite sauf par des matériaux certifiés adaptés à ces techniques de construction. Les enduits naturels adaptés sont conseillés.

5.2. PATRIMOINE CLASSÉ INTERESSANT

Le « petit patrimoine » (qui n'est pas habitable ou de toute petite surface : croix, calvaires, fontaine, fresques, murs...) pourra faire l'objet d'adaptation, de déplacement, de démolition partielle ou de restitution dans le cadre d'un projet d'aménagement et de mise en valeur de l'espace, à condition de préserver son intérêt patrimonial de participer à la composition et à la valorisation de l'espace et de ne pas dénaturer leur environnement immédiat.

Dans le cas de murs et murets, un repérage adapté est nécessaire. Une démolition partielle pourra être envisagée à titre exceptionnel pour ces éléments, sous réserve d'une impossibilité technique à démontrer et de la qualité du projet.

CHAPITRE 5 Protection du patrimoine bâti

Le reste du patrimoine sera conservé dans la mesure du possible, sauf impossibilité technique à démontrer ; des modifications et des extensions sont possibles.

Les travaux de réhabilitation, de surélévation, d'extension sont admis, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques, architecturales ou historiques desdits bâtiments.

Les travaux d'entretien, de restauration ou de réhabilitation seront, dans la mesure du possible, réalisés suivant les techniques traditionnelles, adaptées au mode constructif de chaque type d'immeuble.

L'isolation par l'extérieur devra être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment à sa bonne conservation et à son insertion dans le cadre bâti environnant. Il est nécessaire d'encadrer la restauration du patrimoine « ordinaire » pour maintenir le caractère des communes.

Les ouvertures en toiture doivent être en harmonie avec les façades, limitées en nombre et en surface, en fonction de la configuration de la toiture et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice.

Les capteurs solaires sont autorisés. Ils devront être intégrés harmonieusement à la volumétrie de la toiture.

5.3. PATRIMOINE CLASSÉ REMARQUABLE

Le « petit patrimoine » ne peut être démolé. Le déplacement est possible à titre exceptionnel selon l'intérêt du projet d'aménagement et de mise en valeur de l'espace, à condition de participer à la composition et à la valorisation de l'espace et de ne pas dénaturer leur environnement immédiat.

Ce déplacement pourra s'effectuer sous réserve de le faire dans le cadre d'un projet de qualité, avec soin et de relocaliser l'élément déplacé.

Pour le reste du patrimoine les extensions et les surélévations éventuels doivent respecter la simplicité des volumes d'origine, la forme du bâtiment, le rythme des façades, les éléments caractéristiques (voir annexe) et le type de toitures (deux plans sans accident, jacobines, chien-assis, avec un faîtage parallèle à la plus grande longueur).

Les extensions doivent être réalisées dans le respect de l'architecture du bâtiment dont elle constitue le prolongement, notamment en termes de composition de façade et de volumes. Il peut s'agir d'une architecture mimétique (reproduction fidèle d'un modèle) ou d'une architecture contemporaine.

Le bouchement des anciennes ouvertures est autorisé, à la condition qu'il soit étudié en fonction de la composition de la façade.

Les lucarnes et verrières existantes faisant partie de la composition d'origine doivent être conservées ou refaites à l'identique. Les ajouts de lucarnes ou de châssis de toit sont placés dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs.

Les surélévations sont interdites, sauf si elles permettent, après réalisation des travaux, une meilleure intégration dans la volumétrie de l'îlot, dans la limite des hauteurs autorisées au sein du secteur.

Les travaux d'entretien, de restauration ou de réhabilitation seront, dans la mesure du possible, réalisés suivant les techniques traditionnelles, adaptées au mode constructif de chaque type d'immeuble.

L'isolation par l'extérieur devra être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à sa bonne conservation et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

CHAPITRE 5 Protection du patrimoine bâti

Les ouvertures en toiture doivent être en harmonie avec les façades, limitées en nombre et en surface, en fonction de la configuration de la toiture et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice.

Les ouvertures existantes ou à créer doivent présenter des proportions plus hautes que larges à l'exception des portes de garage et de remise et des fenêtres de petites dimensions. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et aux annexes.

Les capteurs solaires sont interdits sur le bâtiment identifié.

Les toitures terrasses sont interdites de même que les décrochements et modifications de toiture, excepté pour les extensions de jonction et les annexes.

5.4. PATRIMOINE CLASSÉ EXCEPTIONNEL

Le patrimoine classé exceptionnel ne doit pas être démolé.

En cas de réhabilitation de bâtiments classés exceptionnels, il est nécessaire de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants (et s'il y en avait à l'origine leurs systèmes d'occultation et leurs décors) et de ne pas modifier le rythme en façade ceci dans un souci de mise en valeur et de sauvegarde. Cela concerne tant le bâti que les espaces extérieurs, cours et jardins, murs d'enceinte et portails qui l'accompagnent.

Les matériaux et les couleurs d'origine seront préservés à l'identique.

Les travaux d'entretien, de restauration ou de réhabilitation seront réalisés suivant les techniques traditionnelles, adaptées au mode constructif de chaque type d'immeuble.

Les modifications volumétriques (telles que surélévation, création de lucarnes, fermeture ou couverture même partielle de loggias ou balcons, ...) ne sont pas autorisées.

Les extensions sont interdites sur les façades principales. Elles sont autorisées au droit des façades secondaires, et non visibles depuis l'espace public sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

Les modifications volumétriques (telles que surélévation, création de lucarnes, fermeture ou couverture même partielle de loggias ou balcons, ...) ne sont pas autorisées.

L'ajout et la suppression de percement sont interdits. Toutefois, le bouchement des anciennes ouvertures est autorisé, à la condition qu'il soit étudié en fonction de la composition de la façade. Celui-ci est alors réalisé en maçonnerie légère, implantée en retrait de la façade, de telle sorte que la composition de la façade subsiste.

La création de nouvelles ouvertures en toiture est interdite, sauf en cas de restitution de dispositions originelles attestées, ou en l'absence de trappe de visite pour entretenir le toit. Les lucarnes faisant partie de la composition d'origine doivent être conservées ou refaites à l'identique. Les verrières existantes seront conservées.

Les ouvertures existantes ou à créer doivent présenter des proportions plus hautes que larges à l'exception des portes de garage et de remise et des fenêtres de petites dimensions. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et aux annexes.

Les capteurs solaires sont interdits sur le bâtiment identifié.

Les toitures terrasses sont interdites de même que les décrochements et modifications de toiture.

CHAPITRE 6 – Protection du patrimoine naturel

NB : ces règles ne concernent que les éléments existants identifiés sur le règlement graphique au titre des articles L 151-23 (éléments de paysage) et L113-1 (Espaces Boisés Classés) du code de l'urbanisme.

Il est rappelé que le recours à un paysagiste conseil (gratuit) est vivement conseillé.

Concernant les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme : il pourra être dérogé aux règles de protection ci-après pour des raisons sanitaires, de sécurité, de projets d'amélioration d'espaces publics ou de voiries publiques ainsi que dans le cadre de la réalisation de projets d'intérêt collectif.

La dérogation aux règles ci-après n'est valable que pour raisons sanitaires ou de sécurité concernant les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme.

6.1. PATRIMOINE VÉGÉTAL

6.1.1. Les Espaces Boisés Classés

Dans les espaces boisés classés, est 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. Sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.

6.1.2. Les haies

Les haies sont classées en trois catégories : intéressant, remarquable, exceptionnel. A chaque niveau correspond un niveau de protection.

Une déclaration préalable sera exigée pour toute intervention (abattage / coupe) sur la haie concernée.

Les haies nouvelles doivent avoir des essences diversifiées et des végétaux locaux sont à privilégier pour toute plantation nouvelle. Les espèces invasives dans les nouvelles haies sont proscrites.

Les haies intéressantes

Elles seront conservées au minimum à 50 % du linéaire (par rapport au linéaire de référence inscrit sur le règlement graphique du PLUI) avec le maintien du fonctionnement écologique. Une suppression totale d'une haie pourra être admise dans le cas d'un projet d'aménagement reconstituant la haie à hauteur de 50% minimum avec qualité et le maintien d'un fonctionnement écologique. La localisation de la reconstitution de la haie pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

Les haies remarquables

Elles seront conservées au minimum à 60% du linéaire (par rapport au linéaire de référence inscrit sur le règlement graphique du PLUI) avec le maintien du fonctionnement écologique.

Les haies exceptionnelles

Elles seront conservées au minimum à 80% du linéaire (par rapport au linéaire de référence inscrit sur le règlement graphique du PLUI) avec le maintien du fonctionnement écologique.

CHAPITRE 6 Protection du patrimoine naturel

6.1.3. Protections paysagères et patrimoniales

Pour les protections paysagères et patrimoniales identifiées le projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère à l'échelle de la commune. Sur ces espaces, ces surfaces devront être conservées sur au moins 80%.

6.1.4. Arbres isolés remarquables

Les arbres remarquables identifiés devront être conservés ainsi que l'espace perméable nécessaire à leur bon développement sauf en cas de réalisation d'un projet d'aménagement reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet. En cas de problème sanitaire ou de sécurité, ils devront être remplacés.

6.2. LES POINTS DE VUES

Les points de vues ont été inventoriés sur l'ensemble des communes du territoire et sont classés dans trois catégories : intéressant, remarquable, exceptionnel. A chaque niveau correspond un niveau de protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les vues intéressantes

Tout projet de construction, d'installation ou de plantation de haies, arbustes et/ou arbre s'implantera de manière à maintenir des axes de vues depuis le point de vue identifié.

Les vues remarquables

Tout projet de construction, d'installation ou de plantation de haies, arbustes et/ou arbre ne pourra entraver les axes de vues depuis le point de vue identifié.

Les vues exceptionnelles

Tout projet construction, d'installation ou de plantation de haies, arbustes et/ou arbre est interdit dans la zone d'avant plan associée et délimitée graphiquement.

6.3. RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

Au sein des réservoirs de biodiversité « exceptionnels » identifiés au document graphique.

A condition de préserver la qualité écologique du site, ne sont autorisés que :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics destinés à l'accueil du public, aux activités scientifiques d'observation du milieu naturel, à l'entretien des espaces (visites naturalistes, pédagogiques, sentiers botaniques, de promenade etc.) ; aux activités scientifiques d'observation du milieu naturel, à l'entretien des espaces et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les petits équipements légers nécessaires à l'entretien et à la mise en valeur des réservoirs de biodiversité.
- Les installations, ouvrages, travaux et aménagements d'intérêt publics (dont la réalisation est assujettie à l'étude environnementale et à l'application de la doctrine ERC) ;
- Les Installations, Ouvrages, Travaux et Aménagements liées aux bâtiments agricoles existants.

CHAPITRE 6 Protection du patrimoine naturel

Au sein des réservoirs de biodiversité « remarquables » identifiés au document graphique.

A condition de préserver la qualité écologique du site, ne sont autorisés que :

En zones Agricoles (**A**) et Naturelles (**N**) :

- Les nouvelles constructions agricoles, uniquement dans un rayon de 100m d'un bâtiment agricole existant à la date d'approbation du PLUi ;
- Les extensions et annexes des constructions d'habitation existantes, dans les conditions fixées par le règlement des zones A et N ;
- Les abris pour animaux, les cabanes de pêche, les clôtures, les équipements et les installations ;
- Les carrières repérées au règlement graphique et autorisées par arrêté préfectoral ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics destinées à l'accueil du public (visites naturalistes, pédagogiques, sentiers botaniques, de promenade etc.) ; aux activités scientifiques d'observation du milieu naturel, à l'entretien des espaces et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les petits équipements légers nécessaires à l'entretien et à la mise en valeur des réservoirs de biodiversité.
- Les installations, ouvrages, travaux et aménagements d'intérêt publics (dont la réalisation est assujettie à l'étude environnementale et à l'application de la doctrine ERC) ;
- Les Installations, Ouvrages, Travaux et Aménagements liées aux bâtiments agricoles.

En zones Urbaines (**U**) :

- Les constructions, usages des sols et activités autorisées dans ces zones (U).

6.4. LES PELOUSES SÈCHES

Sur les secteurs de pelouses sèches identifiés au document graphique inférieurs ou égaux à 5 000m², toute construction est interdite.

Pour les secteurs de pelouses sèches, identifiés au document graphique, supérieurs à 5 000m², seules les constructions agricoles sont autorisées et doivent maintenir l'intégrité d'au moins 80% de la superficie de la pelouse sèche et ne pas fragiliser l'intérêt écologique de la zone.

6.5. LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES À PROTÉGER

Un niveau de corridors est identifié sur le règlement graphique : remarquable.

Les corridors remarquables

Au sein des corridors remarquables sont interdits :

- Tous travaux, constructions, aménagements, installations, affouillements et exhaussements de sols constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune et à la propagation de la flore, non compatibles avec la préservation des continuités écologiques.

Les clôtures devront permettre une perméabilité pour la faune : elles sont donc limitées à 1,50m de hauteur et non fermées dans leur partie basse à moins de 0,10m au-dessus du sol.

CHAPITRE 6 Protection du patrimoine naturel

6.6 LES COURS D'EAU ET ESPACES ALLUVIAUX DE BON FONCTIONNEMENT

Les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques. Une zone inconstructible de 10 m de part et d'autre des berges des cours d'eau sera maintenue majorée à 15 m au moins lorsque le cours d'eau est identifié comme réservoir de biodiversité.

La préservation des ripisylves est exigée.

Les espaces alluviaux de bon fonctionnement identifiés au règlement graphique seront inconstructibles.

6.7 LES ZONES HUMIDES

Les zones humides sont identifiées sur le règlement graphique. Elles doivent être préservées.

Outre les interdictions et autorisations relatives à la zone en cause, sont autorisés les travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état, à la mise en valeur de la zone humide, à la réalisation de projets à vocation éducative, pédagogique ou scientifique, si, et seulement si, ces projets ne compromettent pas la qualité ou la fonctionnalité du site, ou à la régulation de l'alimentation en eau de la Zone Humide.

Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation, leur qualité, leur équilibre hydraulique et biologique ne peuvent être autorisés qu'en l'absence d'alternatives avérées et après avoir réduit au maximum leur atteinte.

Toute construction ou aménagement doit donc faire l'objet d'une démarche « Eviter, Réduire, Compenser (ERC) » :

- ✓ Eviter au maximum les aménagements altérant ces milieux, c'est-à-dire les constructions ou installations, autre que celles liées à la mise en valeur (touristique, pédagogique) ou à l'entretien du milieu. Le porteur de projet devra justifier des raisons du choix de la localisation du projet ou des études complémentaires pourront être réalisées pour définir plus précisément le périmètre des zones humides.
- ✓ Réduire : le projet de construction ou d'aménagement devra limiter au maximum l'emprise sur ces milieux, assurer les fonctionnalités des zones humides, assurer l'alimentation en eau de la zone et gérer la phase chantier et notamment les rejets éventuels. Le dépôt ou l'extraction de matériaux, les affouillements ou exhaussements de terrain, l'imperméabilisation, l'assèchement et le drainage des sols ne sont autorisés que s'ils sont strictement nécessaires aux constructions ou aux aménagements autorisés.
- ✓ Compenser : en cas de construction ou d'aménagement, une compensation des zones humides impactées devra être réalisée dans le respect des règles de compensation imposées par le SDAGE RM (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Rhône-Méditerranée) et la Loi sur l'Eau. »

Les périmètres des zones humides inscrites au plan de zonage pourront être réinterrogés en phase opérationnelle.

6.8 LES TERRAINS CULTIVÉS

Les terrains cultivés à protéger délimités sur les documents graphiques selon l'article L151-23 sont inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

6.9 LES ÉTANGS

Les clôtures donnant accès aux étangs (identifiés en planches graphiques 4.2.1/4.2.2 et 4.2.3) devront permettre une perméabilité pour la faune : elles sont donc limitées à 1,20m de hauteur et non fermées dans leur partie basse à moins de 0,30m au-dessus du sol.

Pour les étangs dont l'exploitation exigerait que soit mise en place des conditions d'accessibilité renforcées, des clôtures différentes pourront être autorisées. Elles devront répondre à des nécessités et une utilisation tenant à la nature de l'occupation (sécurité). Pour des raisons de sécurité, inhérent au projet et justifiées, la hauteur du dispositif total de clôture peut monter jusqu'à 3,00 mètres.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 7 – Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes

« La zone urbaine mixte est une zone urbaine destinée à accueillir les constructions à usage d’habitat, les activités tertiaires, de services, sous conditions, les commerces et l’artisanat, les équipements. Dans un souci de diversité des fonctions, ces zones ont principalement pour vocation l’accueil de constructions à usage d’habitat et d’activités commerciale de proximité et de services, en autorisant les activités artisanales non nuisantes.

Elle regroupe des secteurs urbanisés à différentes époques et présentant des caractéristiques urbaines (typologies, densités....) nécessitant des secteurs aux spécificités propres :

- **une zone UA**, correspondant aux secteurs des constructions anciennes groupées en immeubles continus ou mitoyens à l’alignement des voies existantes. Il s’agit des centres bourgs des communes et des hameaux anciens.
Dans ces secteurs, les règles permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles et une architecture qui s’insère dans le contexte traditionnel.
- **une zone UB**, correspondant à des tissus mixtes en extension de l’urbanisation des centres bourgs sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions à caractère résidentiel moyennement dense avec la possibilité d’admettre des équipements publics et des activités économiques non nuisantes.
- **une zone UC**, correspondant à des tissus pavillonnaires où l’on souhaite permettre une densification raisonnée. Le PLUI met en place des dispositions réglementaires de nature à permettre une évolution de l’urbanisation compatible avec les caractéristiques urbaines de ces secteurs (dominante d’habitat individuel et individuel groupé, semi-collectif).
- **une zone UD**, regroupant des hameaux constitués de tissus pavillonnaires moins dense où une densification n’est pas souhaitable du fait de l’éloignement des services, de l’isolement ou de la limitation des réseaux.

Il est rappelé que la zone Urbaine mixte est également concernée par les chapitres suivants du présent règlement :

CHAPITRE 1 - Secteurs soumis aux risques naturels

CHAPITRE 2 - Servitudes et carrières

CHAPITRE 3 – Equipement et réseaux

CHAPITRE 4 – Qualité architecturale, environnementale et paysagère des constructions

CHAPITRE 5 – Protection du patrimoine Bâti

CHAPITRE 6 – Protection du patrimoine naturel

CHAPITRE 7.I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

7.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :

- Les nouvelles exploitations agricoles et forestières,

Sont en outre interdits :

- Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils ne sont pas indispensables aux constructions et installations autorisées ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanning ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti, et les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que des véhicules hors d'usage ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

7.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :

7.I.2.1. Dans l'ensemble des zones urbaines mixtes, sont autorisés sous conditions :

- **Dans le secteur de projet en attente d'un projet global d'aménagement (PAPA)** délimité au règlement graphique (plans 4.2.1 et 4.2.2) au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, ne sont autorisées pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, que les constructions ou installations d'une superficie inférieure à 5 m².
- **Les logements**, à condition de respecter les exigences en mixité dans les secteurs de mixité sociale du règlement graphique.
- **Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** à condition de ne pas présenter de nuisances incompatibles avec la proximité (ou cohabitation) de zones résidentielles et qu'elles n'occasionnent pas de nuisances pour l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution, ou de circulation : accès au site et maîtrise des flux de marchandises)
- **Les industries et les entrepôts** à condition de ne pas présenter de nuisances incompatibles avec la proximité (ou cohabitation) de zones résidentielles et qu'elles n'occasionnent pas de nuisances pour l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution, ou de circulation : accès au site et maîtrise des flux de marchandises)
- **Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail** sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :
 - Être situées dans un « Périmètre d'Implantation commerciale » (PIC), ou dans une « centralité commerciale » (CC) délimités par le document graphique « 4.2.3. Protections, contraintes et risques »,
 - Respecter la surface de vente maximale par établissement autorisée et qui figure sur le tableau « Dimensionnement maximal des surfaces de vente par établissement ».

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 7 Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes

- De ne pas présenter de nuisances incompatibles avec la proximité (ou cohabitation) de zones résidentielles et qu'elles n'occasionnent pas de nuisances pour l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution, ou de circulation : accès au site et maîtrise des flux de marchandises)
- o **Les activités commerciales de détail et de proximité** sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions suivantes :
 - Être localisées au sein des « centralités commerciales » délimitées par le document graphique « 4.2.3. Protections, contraintes et risques »,
 - Respecter la surface de vente maximale autorisée qui figure sur le tableau « Dimensionnement maximal des surfaces de vente par établissement ».

En dehors des centralités commerciales :

- L'extension des activités commerciales de détail et de proximités existantes sont autorisées dans la limite de 300 m² de surface de vente totale (existant et extension).
- Concernant les communes de Saint Jean de Bournay et Chatonnay, et pour les activités commerciales de détail et de proximités existantes d'une surface de vente supérieure à 300 m², il pourra être autorisée une extension de + 150 m² maximum de leur surface de vente. Ces surfaces sont calculées à partir de la date d'approbation de la modification n°2 du PLUi.

Au sein d'une même centralité commerciale, une activité commerciale de détail et de proximité existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le règlement peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise.

Dimensionnement maximal des surfaces de vente par établissement

Pour les constructions relevant de la sous-destination "artisanat et commerce de détail" dans les zones urbaines mixtes.
Valeurs par commune sans limitation du nombre d'établissement

Commune	Surface de vente maximale par établissement (m ²)
Saint-Jean-de-Bournay	2500 m ² max.
Châtonnay	1000 m ² max.
Artas	500 m ² max.
Culin	400 m ² max.
Saint-Agnin-sur-Bion	400 m ² max.
Beauvoir-de-Marc	400 m ² max.
Villeneuve-de-Marc	400 m ² max.
Meyrieu-les-Étangs	350 m ² max.
Autres communes	300 m ² max.

- **Au rez-de-chaussée des linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique (au titre des articles L 151-16 et R 151-37-4° du Code de l'Urbanisme), le changement de destination des locaux actuellement dédiés au commerce n'est autorisé que vers les sous destinations suivantes :**
 - Artisanat et commerce de détail compatibles avec l'habitat et sans nuisances pour l'environnement proche,
 - Restauration,
 - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 7 Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes

7.I.2.2. Mixité sociale

Dans les secteurs de mixité sociale et les emplacements réservés identifiés au règlement graphique (plans 4.2.1 et 4.2.3), les programmes de constructions à usage d'habitation sont soumis à la réalisation d'un nombre minimum de Logements Locatifs Sociaux (LLS) ou de logements en accession aidée selon les secteurs :

Commune	Localisation	Outils : SMS (Servitude de mixité sociale) ou ER (emplacement réservé)	Nombre de logements
CHATONNAY	ZONE UA	ER 12	3
SAINT-JEAN-DE BOURNAY	OAP 4	SMS	8 accession aidée
	OAP 5	SMS	10
	OAP 6	SMS	10

7.I.2.3. Densité minimale :

Dans les secteurs de densité minimale identifiés au règlement graphique (plan 4.2.8), des règles de densité minimale s'appliquent aux nouvelles constructions ou opérations d'aménagement d'ensemble destinées majoritairement (en terme de surface de plancher) à la sous destination « logement ».

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas :

- Aux **extensions** des bâtiments existants ou réalisés suite à l'application de la règle.
- Aux **annexes**, ni aux garages semi enterrés (ou qui ne dépassent pas le niveau du rez-de-chaussée).

Pour la commune de Saint-Jean-de-Bornay le coefficient d'emprise au sol (CES) est fixé à 0,14 minimum. En outre, en fonction du CES du projet, les règles de hauteur minimum suivantes seront à respecter :

CES	Hauteur mini
Si $0,14 \leq \text{CES} < 0,20$	R+2
Si $\text{CES} \geq 0,20$	R+1

Pour les communes de Châtonnay et Artas le coefficient d'emprise au sol (CES) est fixé à 0,10 minimum. En outre, en fonction du CES du projet, les règles de hauteur minimum suivantes seront à respecter :

CES	Hauteur mini
Si $0,10 \leq \text{CES} < 0,15$	R+2
Si $\text{CES} \geq 0,15$	R+1

Compensation de la hauteur minimum :

Un bâtiment d'une hauteur inférieure à la hauteur minimum exigée peut être autorisé dans la mesure où la hauteur manquante peut être compensée par celle d'un autre bâtiment dépassant la hauteur exigée, à condition que :

- la destination des niveaux concernés soit de l'habitation,
- la compensation concerne des bâtiments situés sur la même unité foncière ou dans la même opération d'aménagement d'ensemble.

Les opérations d'aménagement d'ensemble sont définies comme des opérations d'aménagement de type ZAC, lotissement (soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable), permis valant division, ...

CHAPITRE 7. II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES

7.II.1. Implantation et emprise des constructions

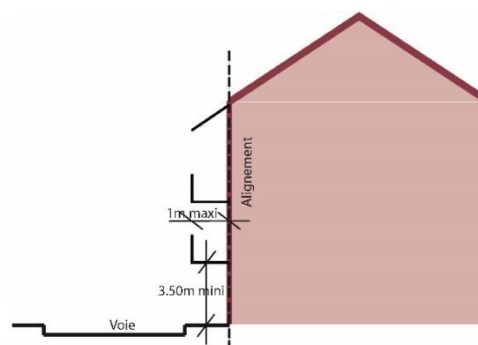
7.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

1. Définitions

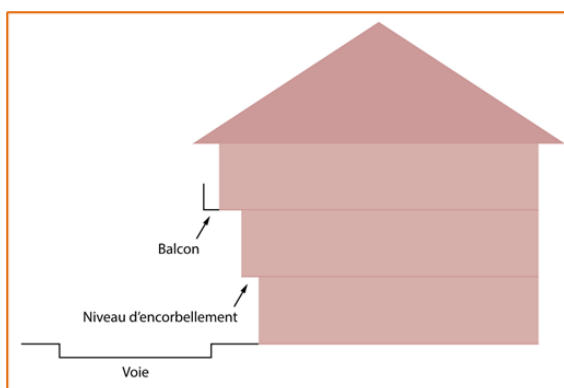
Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Limite d'application de la règle :

Les règles d'alignement s'appliquent au corps principal de la construction. Les balcons soutenus par un ou des poteaux sont considérés comme faisant partie du corps principal du bâtiment. Les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents (ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions) n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement de l'alignement et au-delà d'une hauteur d'au moins +3.50m par rapport à la chaussée (voir croquis ci-contre) et sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.



L'encorbellement qualifie l'étage d'une bâtisse qui s'avance sur une rue ou sur une place, de sorte que le rez-de-chaussée a une surface inférieure à celle de l'étage, qui lui-même a une surface moins grande que celle de l'étage supérieur et ainsi de suite.



En cas d’emplacements réservés portés au document graphique, les constructions doivent être implantées en respectant les marges de recul fixé par l’emplacement réservé.

2. Règles générales

Dans tous les secteurs, toute construction et installation ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage. (NB : ligne d’implantation, ligne de recul définies dans légende du document graphique)

Si le terrain est entouré de plusieurs voies, la règle d’implantation ne s’applique que sur l’une d’entre elles.

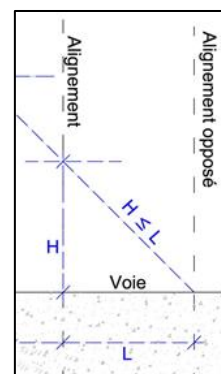
En cas d’absence d’indication graphique :

- Dans la zone **UA**, les constructions nouvelles devront être implantées :
 - soit sur la limite de fait entre le terrain et la voie,
 - soit à l’alignement des constructions contiguës.

A titre exceptionnel, un recul de 5 m maximum par rapport à la limite de fait entre le terrain et la voie peut être autorisé pour raison paysagère, pour l’aménagement d’espaces verts, pour la réalisation de stationnement. Ce recul s’applique alors à l’ensemble de la construction.

- Dans les zones **UB** :
 - Les constructions nouvelles pourront s’implanter jusqu’à la limite entre le terrain et la voie (ou l’espace public), en respectant dans la mesure du possible l’implantation dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s’applique le long de l’une des voies au moins, la plus importante en termes de structure urbaine.
 - Il pourra être exigé (pour les constructions et pour les accès) un recul de 5 m minimum pour la sécurité et la visibilité des accès.
- Dans la zone **UC** :
 - L’implantation des constructions est libre mais un recul pourra cependant être exigé pour des questions de sécurité ou d’intégration dans le site.
 - Il pourra être exigé (pour les constructions et pour les accès) un recul de 5 m minimum pour la sécurité et la visibilité des accès.
- Dans la zone **UD**, les constructions doivent s’implanter avec un recul d’au moins 5m par rapport à la limite de fait entre le terrain et la voie.

Néanmoins, afin d’assurer une cohérence avec les constructions existantes dans l’environnement immédiat, l’implantation des constructions pourra respecter celles des constructions existantes qui sont déjà implantées sur la même unité foncière ou qui sont situées sur des terrains immédiatement contigus. Il pourra cependant être exigé (pour les constructions et pour les accès) un recul de 5m minimum pour la sécurité et la visibilité des accès.



3. Dispositions particulières

Les extensions, les annexes inférieures ou égales à 20 m² peuvent s’implanter librement.

Les annexes supérieures à 20 m² ne peuvent s’implanter librement que :

CHAPITRE 7 Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes

- Lorsque la construction principale consomme déjà la totalité de la surface concernée par la limite de fait entre le terrain et la voie ;
- Ou que la surface du tènement est insuffisante.

Il est précisé que les deux règles ci-dessus s'appliquent également dans le cadre d'extensions d'annexes existantes.

Les piscines devront s'implanter à 3m minimum des limites publiques.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

Dans le cadre de **la mise en œuvre d'une isolation ou d'un dispositif énergétique**, permettant l'amélioration de la performance énergétique, la surépaisseur des murs des bâtiments existants pourra être autorisée dans la limite de 40 cm, excepté quand celui-ci est implanté en alignement. Cette surépaisseur devra être entreprise dans le respect des dispositions architecturales originelles du bâtiment qui devront être restituées ou adaptées.

7.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives

1. Définitions

Limite d'application de la règle :

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, débords de toits, saillies, corniches, balcons, escaliers extérieurs n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement. *(Les balcons soutenus par un ou des poteaux sont considérés comme faisant partie du corps principal du bâtiment).*

2. Règles générales

- Dans la zone **UA**, les constructions peuvent s'implanter librement. Toutefois, l'implantation sur limite sera privilégiée lorsque la construction est réalisée en continuité d'un bâtiment existant (déjà implanté sur limite).
- Dans les zones **UB**, les constructions peuvent s'implanter :
 - soit sur limite toute hauteur lorsque deux constructions sont réalisées simultanément,
 - soit sur limite lorsque la construction est réalisée en continuité d'un bâtiment existant de même gabarit,
 - soit sur limite avec une hauteur de 7 m maximum,
 - soit avec un recul minimum de 3 m et $L \geq H/2$.
- Dans les zones **UC**, les constructions peuvent s'implanter :
 - soit sur limite toute hauteur lorsque deux constructions sont réalisées simultanément,
 - soit sur limite lorsque la construction est réalisée en continuité d'un bâtiment existant de même gabarit,
 - soit sur limite avec une hauteur de 4 m maximum,
 - soit avec un recul minimum de 3 m et $L \geq H/2$.
- Dans la zone **UD**, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 3m et $L \geq H/2$.

3. Dispositions particulières

Les **annexes** qui ne seraient pas accolées ou intégrées au bâtiment principal peuvent s'implanter librement.

- Une distance minimale pourra cependant être prescrite pour des raisons de salubrité. En ce sens, il pourra être imposé un recul des limites séparatives dans la limite de 4 m.

Les **piscines** devront être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour les **équipements publics**, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

Dans le cadre de **la mise en œuvre d'une isolation ou d'un dispositif énergétique**, permettant l'amélioration de la performance énergétique, la surépaisseur des murs des bâtiments existants pourra être autorisée dans la limite de 40cm, excepté quand celui-ci est implanté en alignement. Cette surépaisseur devra être entreprise dans le respect des dispositions architecturales originelles du bâtiment qui devront être restituées ou adaptées.

Les stationnements souterrains, doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.

Dans les zones UB, UC et UD, en cas d'extension et/ou de surélévation d'une construction existante, une implantation différente peut être admise dans le respect des marges de reculs et des conditions des autres articles, sans aggraver la non-conformité de l'immeuble.

7.II.1.3. Implantations les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il pourra être exigé une distance minimum de 4 m entre deux constructions disjointes implantées sur une même propriété pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement ou pour répondre aux exigences de circulation des véhicules incendie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume

7.II.1.4. Emprise au sol des constructions

- Dans les zones **UA et UB** il n'est pas fixé de CES.
- Dans la zone **UC**, le CES est limité à 0.3 (hors piscine).
- Dans la zone **UD**, le CES est limité à 0.20 (hors piscine)
- **500 m² maximum d'emprise au sol pour les industries et les entrepôts** autorisés.
- Les emprises au sol ci-dessus pourront être dépassées :
 - Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi relevant des sous-destinations "industrie" et "entrepôt" ainsi que pour les installations relatives à leur mise aux normes (handicapés, sécurité...) dans la limite de 70% de CES au total (constructions existantes comprises)
 - Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi relevant des sous-destinations " artisanat et commerce de détail" ainsi que pour les installations

relatives à leur mise aux normes (handicapés, sécurité...) dans la limite de 70% de CES au total (constructions existantes comprises et pour les zones où un CES est demandé)

7.II.1.5 Hauteurs des constructions

1. Généralités

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, à l'exception du remblai exigé en cas de risques naturels. Dans ce dernier cas, la hauteur est calculée à partir de la hauteur du remblai exigé.
- Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.
- Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

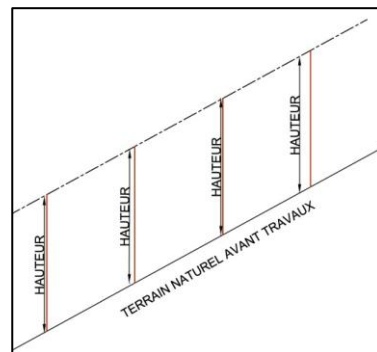
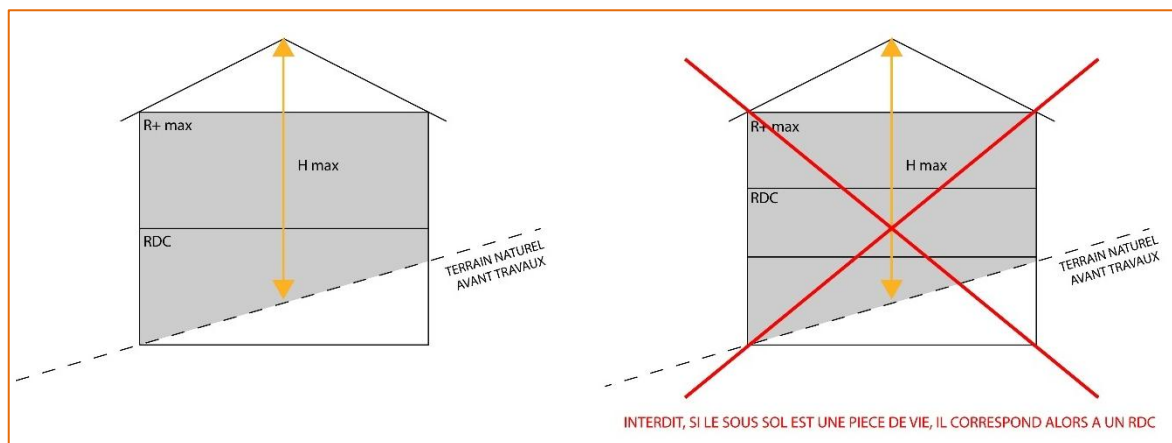


Schéma illustratif



2. Règles

Le document graphique « plan des hauteurs » précise les hauteurs maximales définies sur les différents secteurs du territoire, ces hauteurs sont indépendantes de la délimitation des différentes zones. Ce plan définit les règles de hauteur qui s'appliquent aux constructions, installations et aménagements autorisés. Il précise à la fois la hauteur totale (hors tout) maximale autorisée des constructions et le nombre de niveau maximum.

A ces hauteurs, il sera ajouté le rehaussement préconisé par le règlement concernant les Risques Naturels en fonction de la zone concernée.

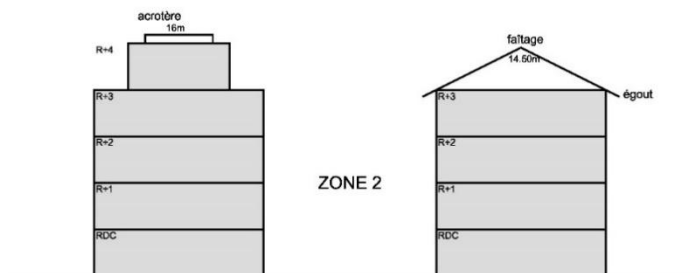
Sept familles de hauteur ont été choisies pour les zones urbaines et à urbaniser mixtes :

- Une première zone sans règle précise mais une moyenne par rapport à l'environnement / voisinage,

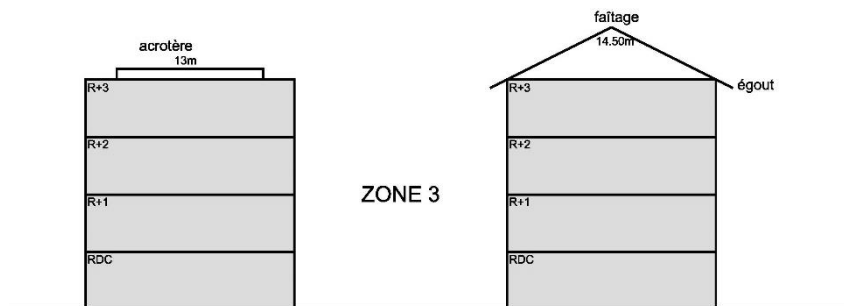
TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 7 Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes

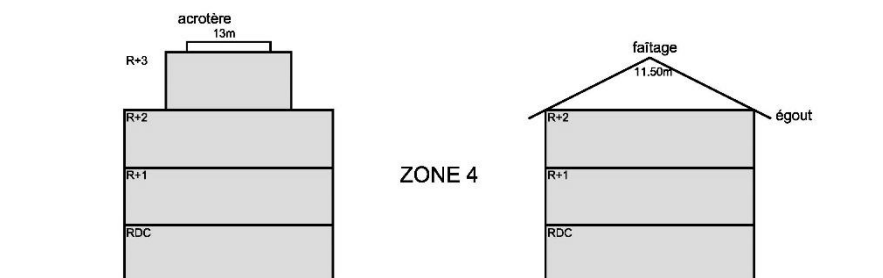
- Une deuxième zone limitée à **16 m** hors tout et à R+4 (toit terrasse) ou R+3+toit



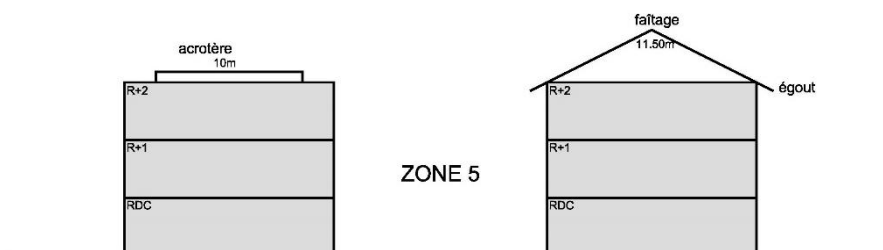
- Une troisième zone limitée à **14,50 m** hors tout et à R+3 (toit terrasse) ou R+3+toit,



- Une quatrième zone limitée à **13 m** hors tout et à R+3 (toit terrasse) ou R+2+toit,

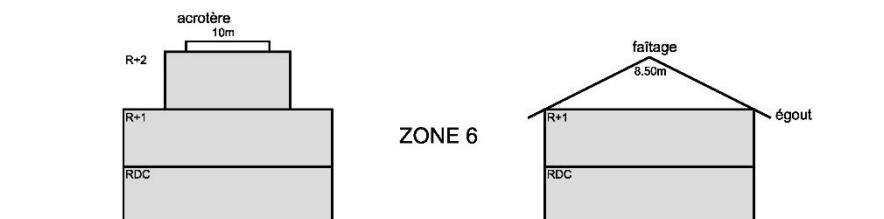


- Une cinquième zone limitée à **11,50 m** hors tout et à R+2 (toit terrasse) ou R+2+toit,

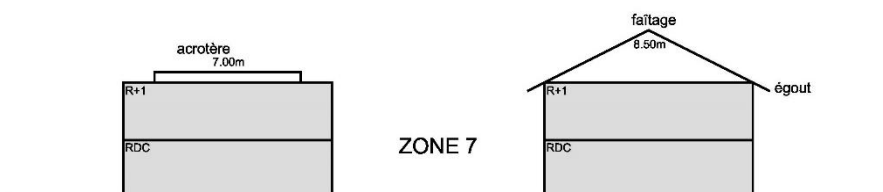


CHAPITRE 7 Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes

- Une sixième zone limitée à **10 m** hors tout et à R+2 (toit terrasse) ou R+1+toit,

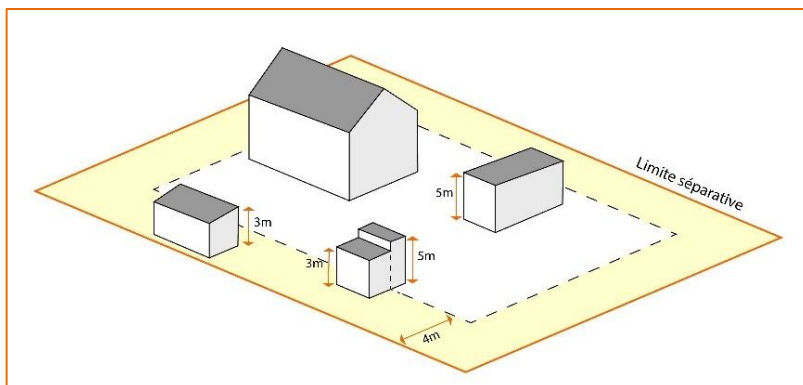


- Une septième zone limitée à **8,50 m** hors tout et à R+1 (toit terrasse) ou R+1+toit.



3. Dispositions particulières

- **Dans le cas d'une implantation dans le prolongement d'une construction existante** dont la hauteur maximale ou la hauteur relative par rapport à la voie sont supérieures aux hauteurs autorisées, et afin d'harmoniser les continuités bâties, il pourra être permis un dépassement des hauteurs autorisées dans la zone concernée afin de s'harmoniser avec la hauteur voisine et dans une limite de 3,00 mètres maximum.
- **En ce qui concerne les annexes** non accolées, dans toutes les zones, leur hauteur est limitée à 5m hors tout. Hors zone UA, la hauteur des annexes ne pourra excéder 3 m sur limite séparative ainsi que dans une bande d'une largeur de 4 m des limites séparatives.



- Dans les zones UA, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, il sera autorisé la **création de nouveaux logements dans un étage supplémentaire** dans le cadre de la réalisation d'une isolation thermique performante (L151-28-3) dans la mesure où la structure d'origine du bâtiment le permet et sans aller au-delà de 3,50 mètres pour une toiture terrasse et 4,50 m pour une toiture à pan.
- Dans le cadre de **la mise en œuvre d'une isolation ou d'un dispositif énergétique**, permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, la surélévation de la toiture des bâtiments existants pourra être autorisée dans la limite de 60 cm au-dessus du gabarit réglementaire. Cette surélévation devra être entreprise dans le respect des dispositions

CHAPITRE 7 Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes

architecturales originelles du bâtiment qui devront être restituées ou adaptées.

- **Dans toutes les zones, les règles de hauteur ne s'appliquent pas** en cas de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume initial.
- Les équipements et les activités doivent avoir une hauteur en cohérence avec l'environnement proche.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 7 Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes

7.II.2. Stationnement

7.II.2.1 - Stationnement des véhicules motorisés (autre que deux roues)

1. Généralités

- Les stationnements devront être correctement dimensionnés ainsi que leur dégagement selon leurs caractéristiques (en ligne, à 45°, à 90°). Le tableau et les schémas ci-dessous donnent des indications de dimensions minimum.

Type de stationnement	Angle de rangement par rapport à l'axe de circulation (°)	Largeur de la voie de circulation (m)	Longueur de l'emplacement (m)	Largeur de l'emplacement (m)
Bataille	90°	5,00	5,00	2,50
Épi	75°	4,50	5,10	2,35
	60°	4,00	5,15	2,35
	45°	3,50	4,80	2,35
Créneau	0°	3,50	5,00	2,50 (si obstacle à gauche) 2,20 (si obstacle à droite) 2,30 (si pas d'obstacle)

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 7 Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes

Schéma n°1 : Stationnement en épi, à 75° (Véhicules de taille standard)

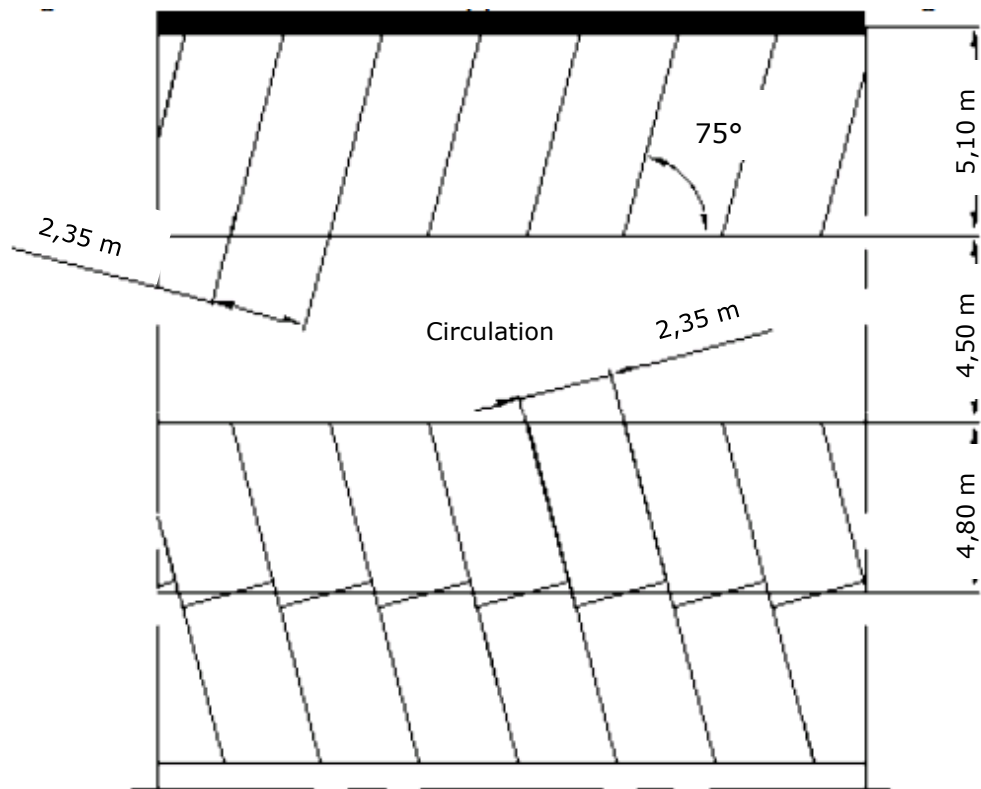


Schéma n°2 : Stationnement en épi, à 60° (Véhicules de taille standard)

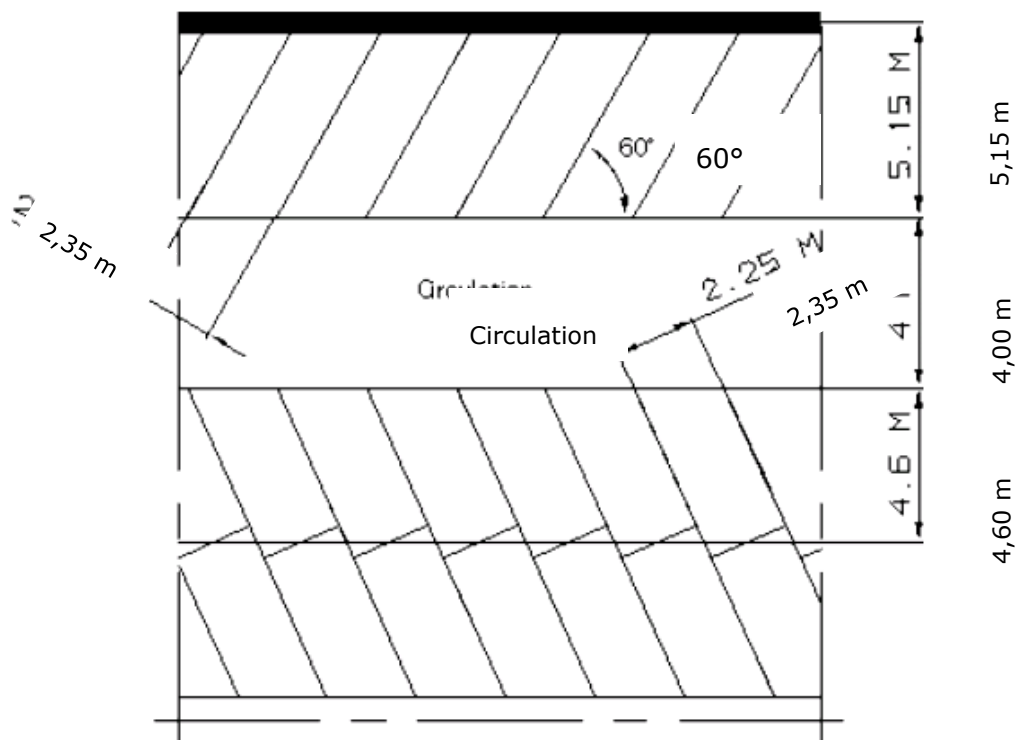


Schéma n°3 : Stationnement en épi, à 45° (Véhicules de taille standard)

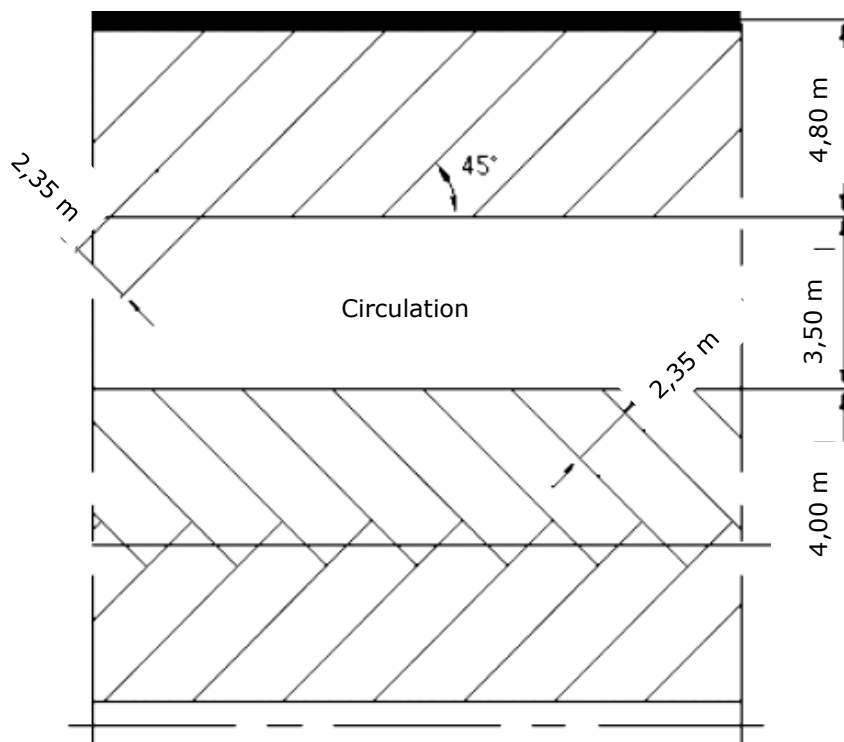
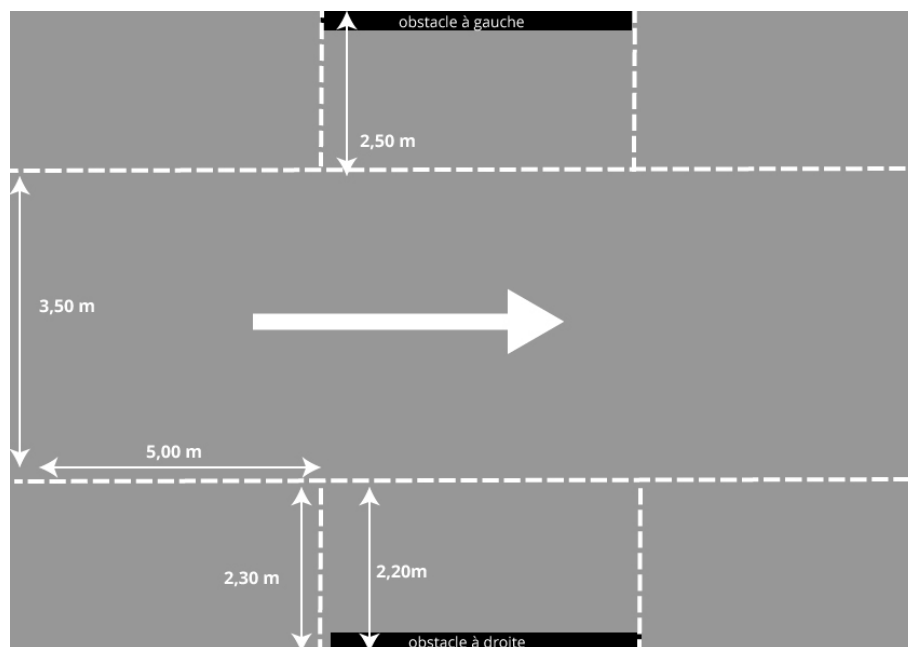


Schéma n°4 : Stationnement en créneau, à 0° (Véhicules de taille standard)



- Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d'en limiter l'impact visuel.

CHAPITRE 7 Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes

- Lorsque le stationnement est intégré dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée et/ou bâtiment attenant ou non à la construction principale, une attention particulière devra être portée au traitement des façades et ouvertures sur l'espace public afin de garantir une bonne intégration du stationnement : traitement architectural, matériaux utilisés, végétalisation...
- Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.
- Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, les espaces de stationnements doivent être :
 - suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle ;
 - aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.
- Le nombre de places à aménager pour les équipements publics doit être déterminé en fonction de la nature de l'installation.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état.
- Les rangées de plus de deux boxes individuels ouvrant directement sur la voirie sont strictement interdites.

2. Quantités requises

- Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination.
- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux et, pour les habitations, dans la mesure où il n'y a pas de création de logement(s) supplémentaire(s) ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

Destination	Normes
Habitations	<ul style="list-style-type: none"> • Dans les zones UA et UD, 1 place pour 60m² de surface de plancher avec minimum 1 place par logement. • Dans les zones UB et UC, 1 place pour 50m² de surface de plancher avec minimum 1 place par logement. • 1 place par logement locatif social. • 1 place pour 3 hébergements pour les hébergements des personnes âgées.
Hébergements	
Restauration	1 place par tranche de 10 m ² de surface de plancher de salle
Hébergements hôteliers et touristiques	1 place pour 1 chambre d'hôtel

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 7 Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes

Bureaux	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Equipement d'intérêt collectif et services publics	En fonction des besoins
Artisanat et Commerce de détail ET Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	- En dessous de 100 m ² de surface de plancher, il n'est pas exigé de places de stationnement- - Il est exigé 1 place <u>minimum</u> par tranche de 35 m ² de surface de plancher à partir de 101 m ² de surface de plancher
Industrie entrepôts /	En fonction des besoins

3. Dispositions particulières

- Dans la zone **UA**, en cas d'aménagement d'un bâtiment existant avec ou sans changement de destination, les présentes dispositions seront adaptées avec, au minimum, le maintien des places existantes et la création, autant que possible, de places complémentaires en cohérence avec l'importance du projet. Un nombre de places supérieur à celui existant ne sera imposé que lorsque le projet visera à produire au moins trois nouveaux logements.
- Dans les zones **UA et UB**, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il fait application de l'article R-151-45 du Code de l'urbanisme sur la mutualisation des capacités de stationnements.
- Dans les zones **UB, UC et UD**, il sera exigé des places visiteurs à partir de 5 logements (1 place visiteur pour 3 logements)
- Un certain nombre de dispositions s'appliquent aux opérations comprenant plus de 5 logements ou de 400 m² de SP ou aux opérations comprenant plus de 1500 m² de SP. Ces règles sont adaptées à chaque commune. Le tableau ci-après précise quelle règle s'applique dans telle zone de telle commune. Lorsque la case est remplie la règle s'applique. Ces règles ne s'appliquent pas pour les communes qui n'apparaissent pas dans le tableau.

Opérations comprenant plus de 5 logements ou de 400 m² de SP :

- Box non clos : 30% au moins du stationnement devra être non clos (il pourra être couvert).
- Parkings extérieurs : sauf impossibilité technique dûment justifiée, 30% du stationnement devra être réalisé en surface
- Mutualisation : Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination. Elles peuvent être substitutives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations (la règle la plus contraignante sera retenue). Le principe est la mutualisation des

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 7 Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes

stationnements dans les programmes mixtes. Dans ce cas, des places extérieures seront positionnées de manière pertinente par rapport aux usages.

Opérations comprenant plus de 1500 m² de SP :

- Parkings intégrés ou accolés : sauf impossibilité technique dûment justifiée (risque naturel par exemple), 50% minimum du stationnement (y compris les garages) des logements devra être intégré dans la construction principale (parking semi-enterré ou enterré) ou accolé à la construction principale.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cadre d'une opération de réhabilitation.

COMMUNE RSJ	ZONE PLUI	PARKINGS INTEGRES	BOX NON CLOS	PARKINGS EXTERIEURS	MUTUALISATION
CHATONNAY	UA				
CHATONNAY	UC				
CHATONNAY	UD				
ST AGNIN SUR BION	UA				
ST AGNIN SUR BION	UB				
ST AGNIN SUR BION	UC				
ST AGNIN SUR BION	UD				
ST JEAN DE BOURNAY	UA				
ST JEAN DE BOURNAY	UB				
ST JEAN DE BOURNAY	UC				
ST JEAN DE BOURNAY	UD				
STE-ANNE SUR GERVONDE	UA				
STE-ANNE SUR GERVONDE	UC				
STE-ANNE SUR GERVONDE	UD				
TRAMOLE	UA				
TRAMOLE	UB				
TRAMOLE	UC				
TRAMOLE	UD				
SAVAS MEPIN	UA				
SAVAS MEPIN	UC				
SAVAS MEPIN	UD				

4. Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées. Une concertation avec les associations spécialisées pour la bonne application de ces règles est fortement conseillée.

5. Recharges pour véhicules électriques

Il est rappelé que les constructeurs sont tenus de respecter les règles du Code de la construction et de l'habitation concernant des exigences sur le câblage permettant le rechargement des voitures électriques et hybrides.

7.II.2.2 - Stationnement des cycles

1. Généralités

Des stationnements pour les vélos devront être prévus.

Un local sécurisé d'une surface minimum de 5 m² devra être aménagé à partir de 300 m² de SP. Cette disposition ne s'applique ni aux constructions existantes, ni aux extensions de constructions existantes.

- Pour les constructions à usage d'habitation, les locaux seront couverts et clos et seront soit intégrés aux constructions soit facilement accessibles depuis l'espace public par un cheminement praticable sans discontinuité.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 7 Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes

- Pour les extensions de constructions existantes, il n'est pas exigé de règles particulières concernant l'aspect des locaux.

2. Quantités requises

Il est exigé selon la destination :

Destination	Surfaces requises
Habitations / Hébergements hôteliers	1,5 m ² minimum par tranche de 70 m ² de surface de plancher, sans être inférieur, dans la mesure du possible à 1,5 m ² / logement
Bureaux / Artisanat-commerce / activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle et restaurants	1 m ² minimum par tranche de 80m ² de surface de plancher
Industries / entrepôts	En fonction des besoins
Autres	En fonction des besoins

CHAPITRE 8 Dispositions applicables à la zone urbaine équipements

CHAPITRE 8 – Dispositions applicables à la zone urbaine équipements

« **La zone urbaine équipements** est une zone urbaine destinée à accueillir les constructions à usage d'équipements publics.

Elle comprend une sous-zone **UEs** zone de services et d'activités liés à la S.N.C.F. concernant les terrains affectés au domaine ferroviaire et bordant la ligne T.G.V. Sud-Est.

Elle comprend une sous-zone **UEh** sur la commune de Saint-Jean de Bournay dans laquelle sont autorisés les logements et les hébergements.

Il est rappelé que la zone Urbaine équipements est également concernée par les chapitres suivants du présent règlement :

CHAPITRE 1 - Secteurs soumis aux risques naturels

CHAPITRE 2 - Servitudes et carrières

CHAPITRE 3 – Equipement et réseaux

CHAPITRE 4 – Qualité architecturale, environnementale et paysagère des constructions

CHAPITRE 5 – Protection du patrimoine Bâti

CHAPITRE 6 – Protection du patrimoine naturel

CHAPITRE 8.I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

8.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :

En zone UE :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les habitations sauf les logements en sous-zone UE, les hébergements et les logements dans la sous-zone UEh et dans les conditions fixées à l'article 8. I.2. ;
- L'artisanat et le commerce de détail ;
- La restauration ;
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les commerces de gros ;
- Les hébergements hôteliers et touristiques ;
- Les industries, bureaux et les entrepôts.

Sont en outre interdits :

- Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils ne sont pas indispensables aux constructions et installations autorisées ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanning ;
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti, et les garages collectifs de caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que des véhicules hors d'usage ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

En UEs sont interdites toutes les constructions, installations, usages des sols et activités qui ne sont pas liées à l'activité ferroviaire et à l'entretien de la voie ferroviaire.

CHAPITRE 8 Dispositions applicables à la zone urbaine équipements

8.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :

- La réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume même si elle ne respecte pas les articles II-1, II-2, II-3 du présent règlement ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de nuisances sonores ou olfactives incompatibles avec les constructions autorisées dans la zone ;
- Les logements s'ils sont directement nécessaires à des constructions relevant de la destination équipements d'intérêt collectifs et services publiques, sauf les sous-destinations « locaux techniques et industrielles des administrations publiques et assimilées » ainsi que « autres équipements recevant du public » ;
- **En sous-zone UEh :**
Les logements et les hébergements s'ils sont directement nécessaires à des constructions relevant d'établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale.

CHAPITRE 8.II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES

8.II.1. Implantation et emprise des constructions

8.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

1. Champ d'application

Les règles d'implantations s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

2. Limite d'application de la règle

Les règles d'alignement s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement de l'alignement et au-delà d'une hauteur d'au moins +3.50 m par rapport à la chaussée (voir croquis ci-dessous).

3. Règle

Toute construction et installation ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.

Lorsque le règlement graphique n'indique aucune ligne, les constructions peuvent s'implanter librement.

4. Dispositions particulières

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

Les constructions et installations nécessaires aux mises aux normes des constructions existantes (handicapés, sécurité, ...) peuvent être admises entre la limite de la voie et la ligne de recul.

8.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives

1. Champ d'application

Les règles d'implantations régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

2. Limite d'application de la règle

Les règles d'implantation s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement du corps principal de la construction.

3. Règle

Les constructions peuvent s'implanter librement.

8.II.1.3. Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à **19 mètres** hors tout.

8.II.2. Stationnement

- Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d'en limiter l'impact visuel.
- Lorsque le stationnement est intégré dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée et/ou bâtiment attenant ou non à la construction principale), une attention particulière devra être portée au traitement des façades et ouvertures sur l'espace public afin de garantir une bonne intégration du stationnement : traitement architectural, matériaux utilisés, végétalisation...
- Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.
- Pour tout équipement privé ou public, les espaces de stationnements doivent être :
 - suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle ;
 - aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.
- Le nombre de places à aménager pour les équipements doit être déterminé en fonction de la nature de l'installation.

CHAPITRE 9 – Dispositions applicables à la zone urbaine activités

« **La zone urbaine activités** est une zone urbaine destinée à accueillir les constructions à usage d'activités économiques.

Elle se décompose en 3 zones selon leurs vocations dominantes respectives et selon la nature des activités qu'elles peuvent accueillir :

- Une zone **UIa (activités artisanales)** correspondant à des zones d'activités destinées à recevoir l'implantation de locaux artisanaux qui ne peuvent être localisées dans le tissu urbain mixte ainsi que des sites industriels de production de petite envergure.
- Une zone **UId (activités industrielles)** correspondant à des zones d'activités à dominante industrielle et productive (non compatibles avec la proximité de l'habitat) destinées principalement à l'accueil d'établissement de production.
- Une zone **UIdj** où sont autorisés les salles d'art et de spectacle et les autres équipements recevant du public.
- Une zone **UIaf** où sont autorisés les autres équipements recevant du public.

Il est rappelé que la zone Urbaine activités est également concernée par les chapitres suivants du présent règlement :

CHAPITRE 1 - Secteurs soumis aux risques naturels

CHAPITRE 2 - Servitudes et carrières

CHAPITRE 3 – Equipement et réseaux

CHAPITRE 4 – Qualité architecturale, environnementale et paysagère des constructions

CHAPITRE 5 – Protection du patrimoine Bâti

CHAPITRE 6 – Protection du patrimoine naturel

CHAPITRE 9.I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

9.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :

- Les exploitations agricoles autres que celles existantes ;
- Les habitations (logements et hébergements) ;
- Les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle sauf en zone UIa ;
- L'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Les salles d'art et de spectacle, sauf dans le secteur UIdj ;
- Les équipements sportifs ;
- Les autres équipements recevant du public, sauf dans le secteur UIdj et le secteur UIaf ;
- Les cinémas ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

Sont en outre interdits :

- Les piscines ;
- Les constructions annexes (abris de jardins, garages isolés) à un local accessoire à usage de logement ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti, et les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que des véhicules hors d'usage ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en zone UIa.

9.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :

- **Les locaux accessoires à usage de logement** sont autorisés à condition (cumulative) :
 - D'être nécessaire au bon fonctionnement ou à la surveillance d'une construction à usage d'activité économique autorisée dans la zone ;
 - De ne pas dépasser 1 local accessoire à usage de logement par unité foncière ;
 - D'être intégré dans le même volume bâti que la construction à usage d'activité économique autorisée dans la zone ;
 - De représenter une surface de plancher inférieure à 15% de la surface totale de plancher de la construction à usage d'activité économique autorisée dans la zone, et dans la limite de 60m² de surface de plancher.
 - **Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail** sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :
 - Être situées dans un « Périmètre d'Implantation commerciale » (PIC), ou dans une « centralité commerciale » (CC) délimités par le document graphique « 4.2.3. Protections, contraintes et risques »
Respecter la surface de vente maximale par établissement autorisée et qui figure sur le tableau « Dimensionnement maximal des surfaces de vente par établissement ».
 - **Les activités commerciales de détail et de proximité** sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions suivantes :
 - Être localisées au sein des « centralités commerciales » délimitées par le document graphique « 4.2.3. Protections, contraintes et risques » ;
 - Respecter la surface de vente maximale autorisée qui figure sur le tableau « Dimensionnement maximal des surfaces de vente par établissement ».
- En dehors des centralités commerciales :
- L'extension des activités commerciales de détail et de proximités existantes sont autorisées dans la limite de 300 m² de surface de vente totale (existant et extension).
 - Concernant les communes de Saint Jean de Bournay et Chatonnay, et pour les activités commerciales de détail et de proximités existantes d'une surface

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 9 Dispositions applicables à la zone urbaine activités

de vente supérieure à 300 m², il pourra être autorisée une extension de + 150 m² maximum de leur surface de vente. Ces surfaces sont calculées à partir de la date d'approbation de la modification n°2 du PLUi.

Au sein d'une même centralité commerciale, une activité commerciale de détail et de proximité existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le règlement peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise.

Dimensionnement maximal des surfaces de vente par établissement

Pour les constructions relevant de la sous-destination "artisanat et commerce de détail" dans les zones urbaines activité
Valeurs par commune sans limitation du nombre d'établissement

Commune	Surface de vente maximale par établissement (m ²)
Saint-Jean-de-Bournay	2500 m ² max. pour les "activités commerciales de détail et de proximité "
	2500 m ² max. pour les autres activités commerciales 2300 m ² max. pour les autres activités commerciales dans le PIC de la zone UIa de la ZA du Pré de la Barre (Z3)
Châtonnay	1000 m ² max.
Artas	500 m ² max.
Culin	400 m ² max.
Saint-Agnin-sur-Bion	400 m ² max.
Beauvoir-de-Marc	400 m ² max.
Villeneuve-de-Marc	400 m ² max.
Meyrieu-les-Étangs	350 m ² max.
Autres communes	300 m ² max.

Disposition particulière :

En ZACOM 3 (Z3) : dans le cas de l'extension d'une construction destinée à l'artisanat et au commerce de détail existante à la date d'approbation du PLUi, et ne relevant pas d'une « activité commerciale de détail et de proximité », la surface de vente maximale autorisée pourra faire l'objet d'un dépassement de 600 m²

Pour mémoire, il est rappelé que sont autorisés dans la zone UIa les ouvrages électriques ainsi que tous travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages.

CHAPITRE 9.II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES

9.II.1. Implantation et emprise des constructions

9.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

1. Définitions

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

CHAPITRE 9 Dispositions applicables à la zone urbaine activités

2. Règle générale

Les constructions nouvelles seront implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de fait des emprises publiques.

Les extensions et les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi pourront s'implanter dans la continuité du recul du bâti existant.

Si le terrain est entouré de plusieurs voies, la règle d'implantation ne s'applique que sur l'une d'entre elles.

3. Dispositions particulières :

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives

1. Définitions

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Limite d'application de la règle :

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, débords de toits, saillies, corniches, escaliers extérieurs n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement. *(Les éléments soutenus par un ou des poteaux sont considérés comme faisant partie du corps principal du bâtiment).*

2. Règles générales

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de la limite séparative. Néanmoins, les extensions et les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi pourront s'implanter dans la continuité du recul du bâti existant.

Les constructions pourront s'implanter sur au moins une limite séparative sous réserve que la circulation est aisément assurée par ailleurs.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9.II.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non jointives, il pourra être exigé un espace suffisant d'au moins 5 mètres de large pour l'entretien des sols et des constructions, ainsi que pour le passage de matériel de lutte contre l'incendie.

9.II.1.4. Emprise au sol des constructions

Dans la zone UIa :

- 1500 m² maximum d'emprise au sol pour les industries et les entrepôts autorisés.
- 600 m² minimum d'emprise au sol pour les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle. Cette disposition ne s'appliquera pas dans le cadre d'une réhabilitation dans le

CHAPITRE 9 Dispositions applicables à la zone urbaine activités

volume d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, la surface de plancher des activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle sera fixée à 300 m² minimum.

Dans la zone UId :

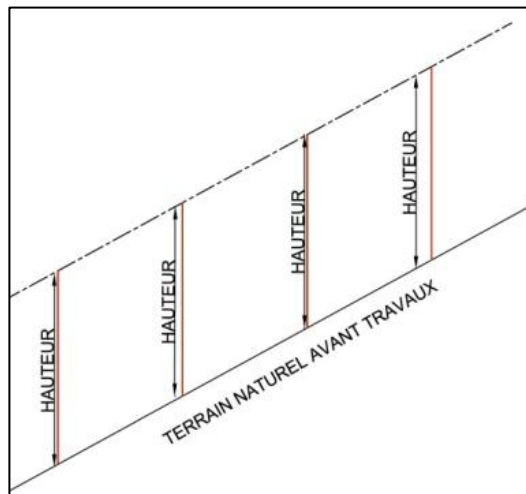
- 500 m² minimum d'emprise au sol pour les industries.

Les emprises au sol ci-dessus pourront être dépassées :

- Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi relevant des sous-destinations "industrie" et "entrepôt" ainsi que pour les installations relatives à leur mise aux normes (handicapés, sécurité...) dans la limite de 70% de CES au total (constructions existantes comprises).

9.II.1.5. Hauteurs des constructions**1. Généralités**

- *La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, à l'exception du remblai exigé en cas de risques naturels. Dans ce dernier cas, la hauteur est calculée à partir de la hauteur du remblai exigé.*
- *Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.*
- *Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.*

**2. Règles****Dans la zone UIa :**

- La hauteur maximale des constructions à destination d'industries et d'entrepôts ne doit pas dépasser 12 mètres hors tout.

Dans la zone UId :

- La hauteur maximale des constructions à destination d'entrepôts ne doit pas dépasser 12 mètres hors tout.

9.II.2. Stationnement**9.II.2.1. Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux roues)****1. Généralités**

Le stationnement des véhicules doit répondre aux besoins de l'opération et être assuré en dehors des voies publiques.

Les aménagements liés au stationnement des véhicules autre que des poids lourds doivent limiter l'imperméabilisation des sols à hauteur de 50 % maximum. Les solutions techniques mises en œuvre doivent intégrer les risques de pollution accidentelle et le traitement de ces dernières.

Cette disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- En cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.
- Aux unités foncières déjà bâties, dans la limite d'une augmentation d'emprise au sol inférieure ou égale à 30% du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi.
- Aux unités foncières déjà bâties, dans la limite d'une augmentation d'emprise au sol supérieure à 30% et jusqu'à 50% inclus du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi, et uniquement lorsque que la surface de l'unité foncière dispose, avant travaux ou division, d'un pourcentage de pleine terre inférieur ou égal à 20%.

Les espaces de stationnements doivent être :

- Suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle ;
- Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

Ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules ; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

Si la nature des sols le permet, le traitement des surfaces de stationnement devra permettre l'infiltration des eaux pluviales.

2. Quantités requises

Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux. Elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.

Destination	Normes
Industrie	En fonction des besoins
Bureaux	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Entrepôts	En fonction des besoins
Restauration	1 place par tranche de 10 m ² de surface de plancher de salle
Hébergements hôteliers et touristiques	1 place pour 1 chambre d'hôtel

Artisanat et Commerce de détail Commerce de détail ET Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<ul style="list-style-type: none"> - En dessous de 100 m² de surface de plancher, il est exigé deux places de stationnement dont une PMR - Il est exigé 1 place <u>minimum</u> par tranche de 35 m² de surface de plancher à partir du 101 m² de surface de plancher
Hébergements	1 place pour 3 hébergements
Autres	En fonction des besoins

3. Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées. Une concertation avec les associations spécialisées pour la bonne application de ces règles est fortement conseillée.

Des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite devront être réalisés à raison de 5 % du nombre total de places à aménager.

4. Recharges pour véhicules électriques

Il est rappelé que les constructeurs sont tenus de respecter les règles du Code de la construction et de l'habitation concernant des exigences sur le câblage permettant le rechargement des voitures électriques et hybrides.

9.II.2.2. Stationnement des cycles**2.1. Généralités**

Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.

2.2. Quantités requises

Il est exigé :

Pour les bureaux / artisanat-commerce / services / restaurants :

- 1 place pour 80 m² de surface de plancher ;
- 1 emplacement ou 1 local spécifique d'au moins 5 m² à partir de 300 m² de SP.

Autres : en fonction des besoins.

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Rappel de l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme : Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ".
Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Le PLUi distingue donc deux types de zones à urbaniser :

- ✓ **Celles dont les réseaux n'ont pas une capacité suffisante** : Les zones à urbaniser « **2AU** »

Les zones « 2AU » sont plutôt destinées à accueillir une urbanisation mixte (à dominante d'habitat) et les zones « **2AUi** » destinées à accueillir des activités économiques.

Elles font l'objet du chapitre 10 du règlement du PLUi.

- ✓ **Celles dont les réseaux ont une capacité suffisante :**

« Les zones à urbaniser « **1AUb** » et « **1AUc** » sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à vocation dominante d'habitat et correspondant à des densités différenciées.

Elles font l'objet du chapitre 11 du règlement du PLUi.

« Les zones à urbaniser « **1AUi** » sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à vocation d'activités économiques. Elle comprend des sous-secteurs « **1AUia** » et « **1AUid** » en fonction de la vocation dominante de la zone, artisanale ou industrielle.

Elles font l'objet du chapitre 12 du règlement du PLUi.

CHAPITRE 10 Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE 10 – Dispositions applicables à la zone AU stricte (2AU et 2AUi)

« Les zones à urbaniser « **2AU** » sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Certaines zones sont concernées par la présence de risques naturels (zones rouges identifiées au plan graphique 4.2.3). Leur ouverture à l'urbanisation ne sera rendue possible que sous réserve d'une étude complémentaire permettant de justifier de la gestion du risque.

Les zones « 2AU » sont plutôt destinées à accueillir une urbanisation mixte (à dominante d'habitat) et les zones « **2AUi** » destinées à accueillir des activités économiques.

Il est rappelé que la zone à urbaniser AU stricte est également concernée par les chapitres suivants du présent règlement :

CHAPITRE 1 - Secteurs soumis aux risques naturels

CHAPITRE 2 - Servitudes et carrières

CHAPITRE 3 – Equipement et réseaux

CHAPITRE 4 – Qualité architecturale, environnementale et paysagère des constructions

CHAPITRE 5 – Protection du patrimoine Bâti

CHAPITRE 6 – Protection du patrimoine naturel

CHAPITRE 10.I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

10.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les habitations (logements et hébergements) ;
- Les commerces et activités de services ;
- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics sauf les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés ;
- Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

Sont en outre interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que des véhicules hors d'usage ;
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti, et les garages collectifs de caravanes ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

CHAPITRE 10 Dispositions applicables aux zones à urbaniser

10.II.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :

- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte et qu'ils s'insèrent sans dommage dans l'environnement ;

CHAPITRE 10.II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES

10.II.1. Implantation et emprise des constructions

10.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Article non règlementé.

10.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives

Article non règlementé.

10.II.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non règlementé.

10.II.1.4. Hauteurs des constructions

Article non règlementé.

10.II.1.5. Emprise au sol des constructions

Article non règlementé.

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 11 Dispositions applicables aux zones à urbaniser mixte

CHAPITRE 11 – Dispositions applicables à la zone AU mixte « 1AUb » et « 1AUc »

« Les zones à urbaniser « 1AUb » et « 1AUc » sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à vocation dominante d'habitat et correspondant à des densités différenciées.

Des orientations d'aménagement et de programmation et, le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de ces zones. Les constructions y sont donc autorisées sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. »

Il est rappelé que la zone à urbaniser mixte est également concernée par les chapitres suivants du présent règlement :

CHAPITRE 1 - Secteurs soumis aux risques naturels

CHAPITRE 2 - Servitudes et carrières

CHAPITRE 3 – Equipement et réseaux

CHAPITRE 4 – Qualité architecturale, environnementale et paysagère des constructions

CHAPITRE 5 – Protection du patrimoine Bâti

CHAPITRE 6 – Protection du patrimoine naturel

CHAPITRE 11.I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

11.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :

Dans l'ensemble des zones à urbaniser mixtes, sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières.

Sont en outre interdits :

- Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils ne sont pas indispensables aux constructions et installations autorisées ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti, et les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que des véhicules hors d'usage ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

11.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :

11.I.2.1. Sont autorisés sous conditions :

Les occupations et utilisations suivantes sont autorisées si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

Pour chaque zone, les constructions autorisées seront réalisées sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble et respecteront les conditions d'aménagement définies par les Orientations d'Aménagement et de programmation.

CHAPITRE 11 Dispositions applicables aux zones à urbaniser mixte

Dans le secteur de projet en attente d'un projet global d'aménagement (PAPA) délimité au règlement graphique (plans 4.2.1: commune de Savas-Mépin) au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, ne sont autorisées pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, que les constructions ou installations d'une superficie inférieure à 5 m². Ces autorisations devront être situées en dehors de la pelouse sèche identifiée aux planches graphiques.

Dans ce cas, **sont autorisés** :

- **Les logements**, à condition de respecter les exigences en mixité dans les secteurs de mixité sociale du règlement graphique ;
- **Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** à condition de ne pas présenter de nuisances incompatibles avec la proximité (ou cohabitation) de zones résidentielles et qu'elles n'occasionnent pas de nuisances pour l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution, ou de circulation : accès au site et maîtrise des flux de marchandises)
- **Les industries et les entrepôts** à condition de ne pas présenter de nuisances incompatibles avec la proximité (ou cohabitation) de zones résidentielles et qu'elles n'occasionnent pas de nuisances pour l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution, ou de circulation : accès au site et maîtrise des flux de marchandises)
- **Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail** sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :
 - Être situées dans un « Périmètre d'Implantation commerciale » (PIC), ou dans une « centralité commerciale » (CC) délimités par le document graphique « 4.2.3. Protections, contraintes et risques » ;
 - Respecter la surface de vente maximale par établissement autorisée et qui figure sur le tableau « Dimensionnement maximal des surfaces de vente par établissement ».
 - De ne pas présenter de nuisances incompatibles avec la proximité (ou cohabitation) de zones résidentielles et qu'elles n'occasionnent pas de nuisances pour l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution, ou de circulation : accès au site et maîtrise des flux de marchandises)

Les activités commerciales de détail et de proximité sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions suivantes :

- Être localisées au sein des « centralités commerciales » délimitées par le document graphique « 4.2.3. Protections, contraintes et risques »
- Respecter la surface de vente maximale autorisée qui figure sur le tableau « Dimensionnement maximal des surfaces de vente par établissement ».

En dehors des centralités commerciales :

- L'extension des activités commerciales de détail et de proximités existantes sont autorisées dans la limite de 300 m² de surface de vente totale (existant et extension).
- Concernant les communes de Saint Jean de Bournay et Chatonnay, et pour les activités commerciales de détail et de proximités existantes d'une surface de vente supérieure à 300 m², il pourra être autorisée une extension de + 150 m² maximum de leur surface de vente. Ces surfaces sont calculées à partir de la date d'approbation de la modification n°2 du PLUi.

Au sein d'une même centralité commerciale, une activité commerciale de détail et de proximité existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le règlement peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise.

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 11 Dispositions applicables aux zones à urbaniser mixte

Dimensionnement maximal des surfaces de vente par établissement

Pour les constructions relevant de la sous-destination "artisanat et commerce de détail" dans les zones à urbaniser mixtes.
Valeurs par commune sans limitation du nombre d'établissement

Commune	Surface de vente maximale par établissement (m ²)
Saint-Jean-de-Bournay	2500 m ² max.
Châtonnay	1000 m ² max.
Artas	500 m ² max.
Culin	400 m ² max.
Saint-Agnin-sur-Bion	400 m ² max.
Beauvoir-de-Marc	400 m ² max.
Villeneuve-de-Marc	400 m ² max.
Meyrieu-les-Étangs	350 m ² max.
Autres communes	300 m ² max.

11.I.2.2. Mixité sociale

Dans les secteurs de mixité sociale et les emplacements réservés identifiés au règlement graphique (plans 4.2.1 et 4.2.3), les programmes de constructions à usage d'habitation sont soumis à la réalisation d'un nombre minimum de Logements Locatifs Sociaux (LLS) ou de logements en accession aidée selon les secteurs :

Commune	Localisation	Outils : SMS (Servitude de mixité sociale) ou ER (emplacement réservé)	Nombre de logements
CHATONNAY	OAP 1	SMS	13
SAINT JEAN DE BOURNAY	OAP 1	SMS	12 accession aidée
	OAP 7	SMS	12
	OAP 10	SMS	18
	OAP 11	SMS	12
	OAP 14	SMS	10 locatif aidé 10 accession aidée

11.I.2.3. Densité minimale :

Dans les secteurs de densité minimale identifiés au règlement graphique (plan 4.2.8), des règles de densité minimale s'appliquent aux nouvelles constructions ou opérations d'aménagement d'ensemble destinées majoritairement (en terme de surface de plancher) à la sous destination « logement ».

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas :

- Aux **extensions** des bâtiments existants ou réalisés suite à l'application de la règle.

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 11 Dispositions applicables aux zones à urbaniser mixte

- Aux **annexes**, ni aux garages semi enterrés (ou qui ne dépassent pas le niveau du rez-de-chaussée).

Pour la commune de Saint-Jean-de-Bournay le coefficient d'emprise au sol (CES) est fixé à 0,14 minimum. En outre, en fonction du CES du projet, les règles de hauteur minimum suivantes seront à respecter :

CES	Hauteur mini
Si $0,14 \leq \text{CES} < 0,20$	R+2
Si $\text{CES} \geq 0,20$	R+1

Pour les communes de Châtonnay et Artas le coefficient d'emprise au sol (CES) est fixé à 0,10 minimum. En outre, en fonction du CES du projet, les règles de hauteur minimum suivantes seront à respecter :

CES	Hauteur mini
Si $0,10 \leq \text{CES} < 0,15$	R+2
Si $\text{CES} \geq 0,15$	R+1

Compensation de la hauteur minimum :

Un bâtiment d'une hauteur inférieure à la hauteur minimum exigée peut être autorisé dans la mesure où la hauteur manquante peut être compensée par celle d'un autre bâtiment dépassant la hauteur exigée, à condition que :

- la destination des niveaux concernés soit de l'habitation,
- la compensation concerne des bâtiments situés sur la même unité foncière ou dans la même opération d'aménagement d'ensemble.

Les opérations d'aménagement d'ensemble sont définies comme des opérations d'aménagement de type ZAC, lotissement (soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable), permis valant division, ...

CHAPITRE 11.II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES

11.II.1. Implantation et emprise des constructions

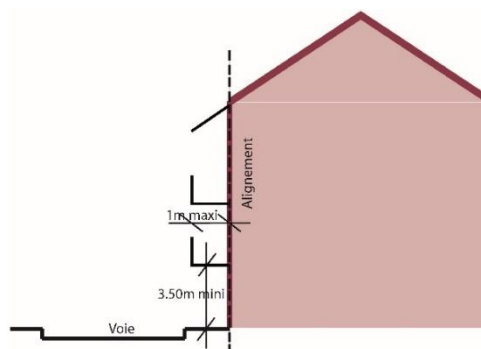
11.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

1. Définition

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Limite d'application de la règle :

Les règles d'alignement s'appliquent au corps principal de la construction. Les balcons soutenus par un ou des poteaux sont considérés comme faisant partie du corps principal du bâtiment. Les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement de l'alignement et au-delà d'une hauteur d'au moins +3.50 m par rapport à la chaussée (voir croquis ci-contre) et sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.



2. Règle générale

Dans tous les secteurs, toute construction et installation ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage. (NB : ligne d'implantation, ligne de recul définies dans légende du document graphique)

En cas d'absence d'indication graphique :

- Dans les zones **1Aub** :
 - Les constructions nouvelles pourront s'implanter jusqu'à la limite entre le terrain et la voie (ou l'espace public), en respectant dans la mesure du possible l'implantation dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de l'une des voies au moins, la plus importante en termes de structure urbaine.
 - Il pourra être exigé (pour les constructions et pour les accès) un recul de 5m minimum pour la sécurité et la visibilité des accès.

- Dans la zone **1AUc** :
 - L'implantation des constructions est libre mais un recul pourra cependant être exigé pour des questions de sécurité ou d'intégration dans le site.
 - Il pourra être exigé (pour les constructions et pour les accès) un recul de 5m minimum pour la sécurité et la visibilité des accès.

3. Dispositions particulières :

Les extensions, les annexes inférieures ou égale à 20 m² peuvent s'implanter librement.

Les annexes supérieures à 20 m² ne peuvent s'implanter librement que :

- Lorsque la construction principale consomme déjà la totalité de la surface concernée par la limite de fait entre le terrain et la voie
- Ou que la surface du tènement est insuffisante.

Il est précisé que les deux règles ci-dessus s'appliquent également dans le cadre d'extensions d'annexes existantes.

Les piscines devront s'implanter à 3m minimum des limites publiques.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

Dans le cadre de **la mise en œuvre d'une isolation ou d'un dispositif énergétique**, permettant l'amélioration de la performance énergétique, la surépaisseur des murs des bâtiments existants pourra être autorisée dans la limite de 40 cm, excepté quand celui-ci est implanté en alignement. Cette surépaisseur devra être entreprise dans le respect des dispositions architecturales originelles du bâtiment qui devront être restituées ou adaptées.

11.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives

1. Définitions

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Limite d'application de la règle :

CHAPITRE 11 Dispositions applicables aux zones à urbaniser mixte

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, débords de toits, saillies, corniches, balcons, escaliers extérieurs n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement. *(Les balcons soutenus par un ou des poteaux sont considérés comme faisant partie du corps principal du bâtiment).*

2. Règles générales

- Dans les zones **1AUb**, les constructions peuvent s'implanter :
 - soit sur limite toute hauteur lorsque deux constructions sont réalisées simultanément,
 - soit sur limite lorsque la construction est réalisée en continuité d'un bâtiment existant de même gabarit,
 - soit sur limite avec une hauteur de 7m maximum,
 - soit avec un recul minimum de 3 m et $D \geq H/2$
- Dans les zones **1AUc**, les constructions peuvent s'implanter :
 - soit sur limite toute hauteur lorsque deux constructions sont réalisées simultanément,
 - soit sur limite lorsque la construction est réalisée en continuité d'un bâtiment existant de même gabarit,
 - soit sur limite avec une hauteur de 4 m maximum,
 - soit avec un recul minimum de 3 m et $D \geq H/2$

3. Dispositions particulières

Les **annexes** qui ne seraient pas accolées ou intégrées au bâtiment principal peuvent s'implanter librement.

- Une distance minimale pourra cependant être prescrite pour des raisons de salubrité. En ce sens, il pourra être imposé un recul des limites séparatives dans la limite de 4 m.

Les **piscines** devront être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour les **équipements publics**, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

Dans le cadre de **la mise en œuvre d'une isolation ou d'un dispositif énergétique**, permettant l'amélioration de la performance énergétique, la surépaisseur des murs des bâtiments existants pourra être autorisée dans la limite de 40 cm, excepté quand celui-ci est implanté en alignement. Cette surépaisseur devra être entreprise dans le respect des dispositions architecturales originelles du bâtiment qui devront être restituées ou adaptées.

Les stationnements souterrains, doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.

11.II.1.3. Implantations les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il pourra être exigé une distance minimum de 4 m entre deux constructions disjointes implantées sur une même propriété pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement ou pour répondre aux exigences de circulation des véhicules incendie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

11.II.1.4. Emprise au sol des constructions

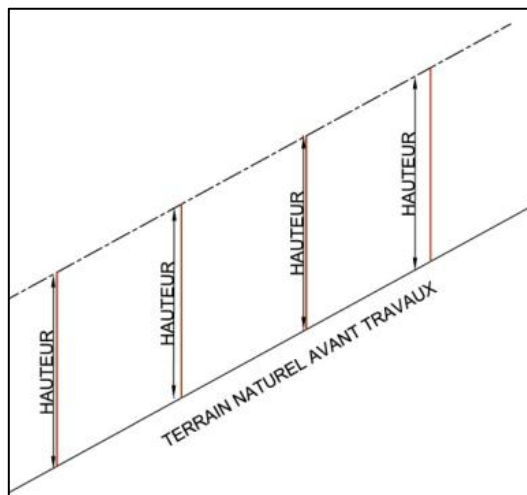
- Dans la zone **1AUb**, il n'est pas fixé de CES.
- Dans la zone **1AUc**, le CES est limité à 0.3 (hors piscine)
- **500 m² maximum d'emprise au sol pour les industries et les entrepôts autorisés.**

Les emprises au sol ci-dessus pourront être dépassées :

- Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi relevant des sous-destinations "industrie" et "entrepôt" ainsi que pour les installations relatives à leur mise aux normes (handicapés, sécurité...) dans la limite de 70% de CES au total (constructions existantes comprises)
- Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi relevant des sous-destinations "artisanat et commerce de détail" ainsi que pour les installations relatives à leur mise aux normes (handicapés, sécurité...) dans la limite de 70% de CES au total (constructions existantes comprises et pour les zones où un CES est demandé)

11.II.1.5 Hauteurs des constructions**1. Généralités**

- *La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, à l'exception du remblai exigé en cas de risques naturels. Dans ce dernier cas, la hauteur est calculée à partir de la hauteur du remblai exigé.*
- *Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.*
- *Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.*

**2. Règles**

Le document graphique « plan des hauteurs » précise les hauteurs maximales définies sur les différents secteurs du territoire, ces hauteurs sont indépendantes de la délimitation des différentes zones. Ce plan définit les règles de hauteur qui s'appliquent aux constructions, installations et aménagements autorisés. Il précise à la fois la hauteur totale (hors tout) maximale autorisée des constructions et le nombre de niveau maximum.

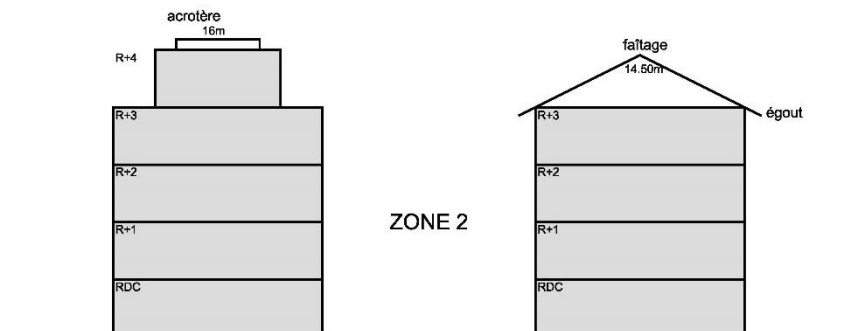
A ces hauteurs, il sera ajouté le rehaussement préconisé par le règlement concernant les Risques Naturels en fonction de la zone concernée.

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

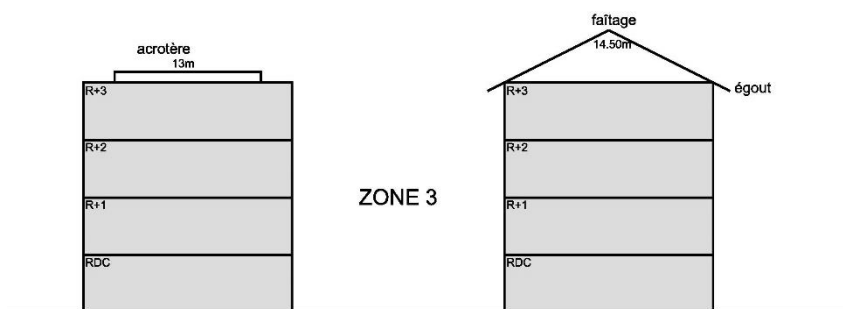
CHAPITRE 11 Dispositions applicables aux zones à urbaniser mixte

Sept familles de hauteur ont été choisies pour les zones urbaines et à urbaniser mixtes :

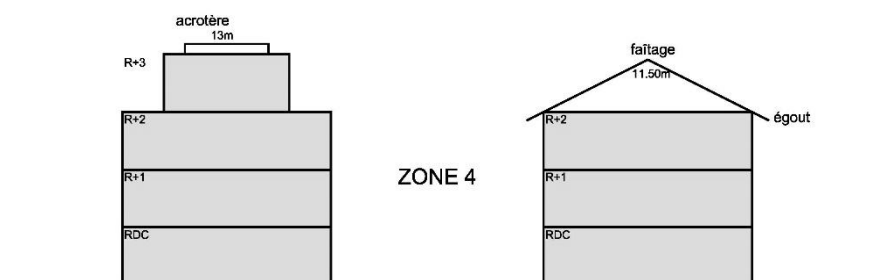
- Une première zone sans règle précise mais une moyenne par rapport à l'environnement / voisinage,
- Une deuxième zone limitée à **16 m** hors tout et à R+4 (toit terrasse) ou R+3+toit,



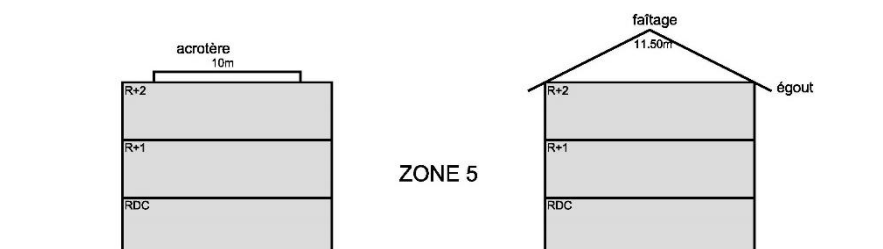
- Une troisième zone limitée à **14,50 m** hors tout et à R+3 (toit terrasse) ou R+3+toit,



- Une quatrième zone limitée à **13 m** hors tout et à R+3 (toit terrasse) ou R+2+toit,



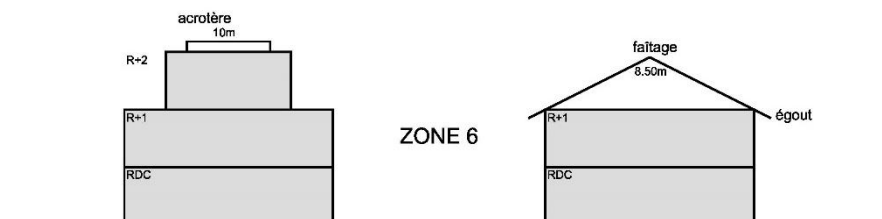
- Une cinquième zone limitée à **11,50 m** hors tout et à R+2 (toit terrasse) ou R+2+toit,



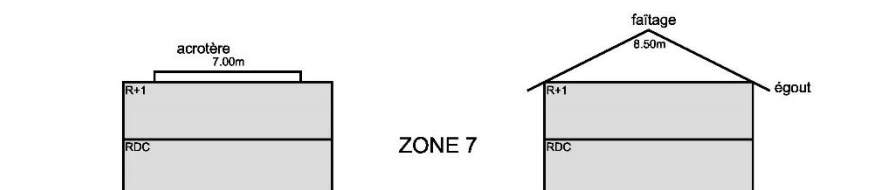
TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 11 Dispositions applicables aux zones à urbaniser mixte

- Une sixième zone limitée à **10 m** hors tout et à R+2 (toit terrasse) ou R+1+toit,

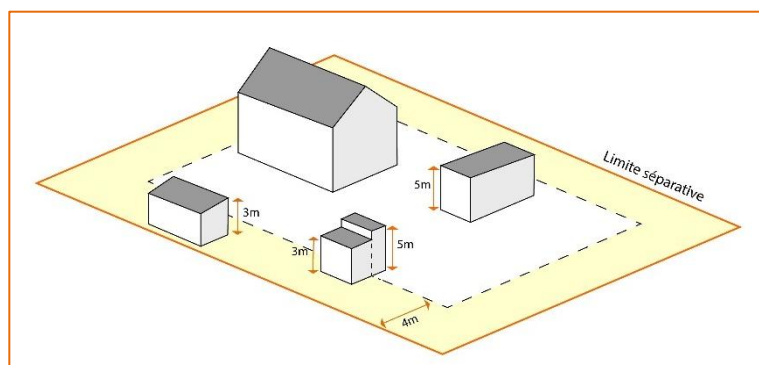


- Une septième zone limitée à **8,50 m** hors tout et à R+1 (toit terrasse) ou R+1+toit.



3. Dispositions particulières

- **Dans le cas d'une implantation dans le prolongement d'une construction existante** dont la hauteur maximale ou la hauteur relative par rapport à la voie sont supérieures aux hauteurs autorisées, et afin d'harmoniser les continuités bâties, il pourra être permis un dépassement des hauteurs autorisées dans la zone concernée afin de s'harmoniser avec la hauteur voisine et dans une limite de 3,00 mètres maximum.
- **En ce qui concerne les annexes** non accolées, dans toutes les zones, leur hauteur est limitée à 5m hors tout. La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 m sur limite séparative ainsi que dans une bande d'une largeur de 4 m des limites séparatives.



- Dans le cadre de **la mise en œuvre d'une isolation ou d'un dispositif énergétique**, permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, la surélévation de la toiture des bâtiments existants pourra être autorisée dans la limite de 60cm au-dessus du gabarit réglementaire. Cette surélévation devra être entreprise dans le respect des dispositions architecturales originelles du bâtiment qui devront être restituées ou adaptées.
- **Dans toutes les zones, les règles de hauteur ne s'appliquent pas** en cas de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume initial.
- Les équipements et les activités doivent avoir une hauteur en cohérence avec l'environnement proche.

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 11 Dispositions applicables aux zones à urbaniser mixte

11.II.2. Stationnement

11.II.2.1 - Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux roues)

1. Généralités

- Les stationnements devront être correctement dimensionnés ainsi que leur dégagement selon leurs caractéristiques (en ligne, à 45°, à 90°). Le tableau et les schémas ci-après donnent des indications de dimensions minimum.

Type de stationnement	Angle de rangement par rapport à l'axe de circulation (°)	Largeur de la voie de circulation (m)	Longueur de l'emplacement (m)	Largeur de l'emplacement (m)
Bataille	90°	5,00	5,00	2,50
Épi	75°	4,50	5,10	2,35
	60°	4,00	5,15	2,35
	45°	3,50	4,80	2,35
Créneau	0°	3,50	5,00	2,50 (si obstacle à gauche) 2,20 (si obstacle à droite) 2,30 (si pas d'obstacle)

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 11 Dispositions applicables aux zones à urbaniser mixte

Schéma n°1 : Stationnement en épi, à 75° (Véhicules de taille standard)

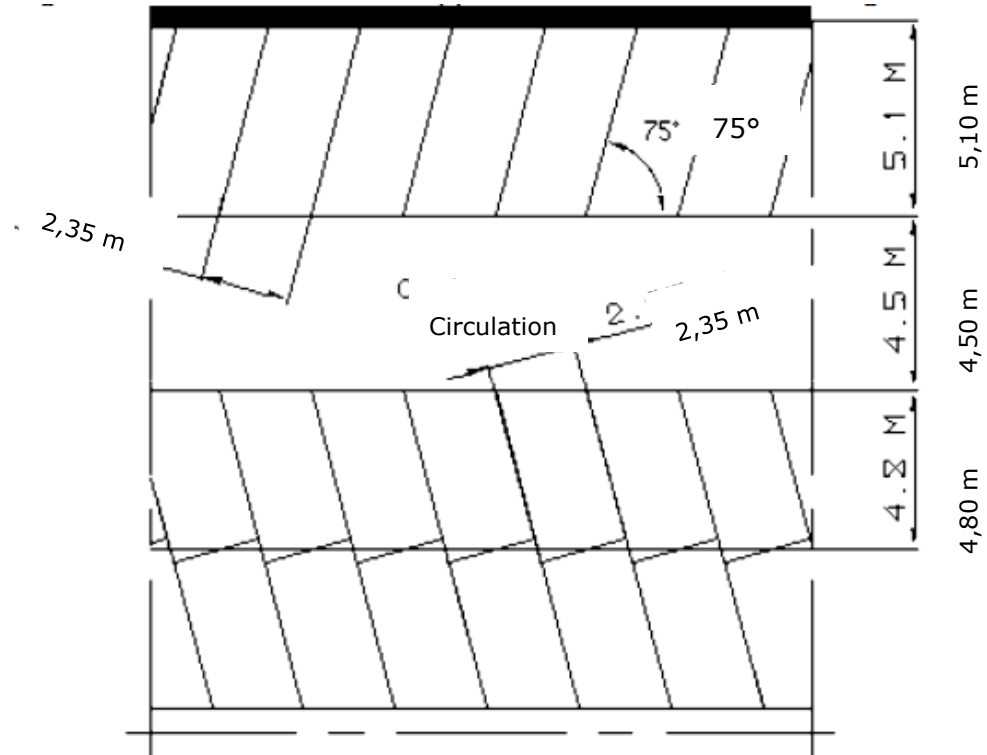


Schéma n°2 : Stationnement en épi, à 60° (Véhicules de taille standard)

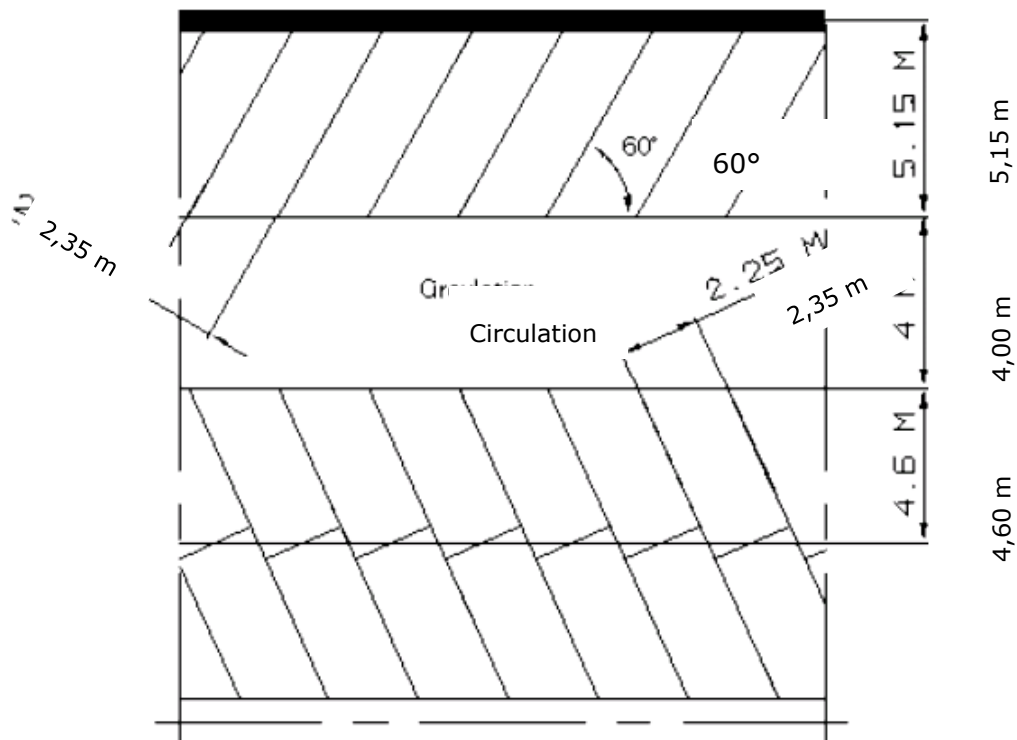


Schéma n°3 : Stationnement en épi, à 45° (Véhicules de taille standard)

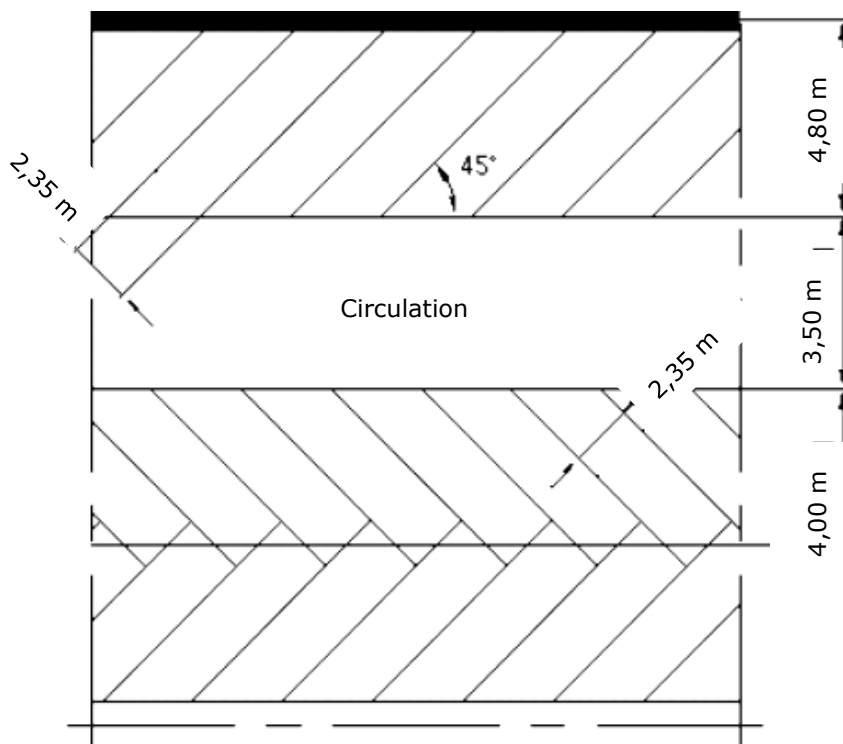
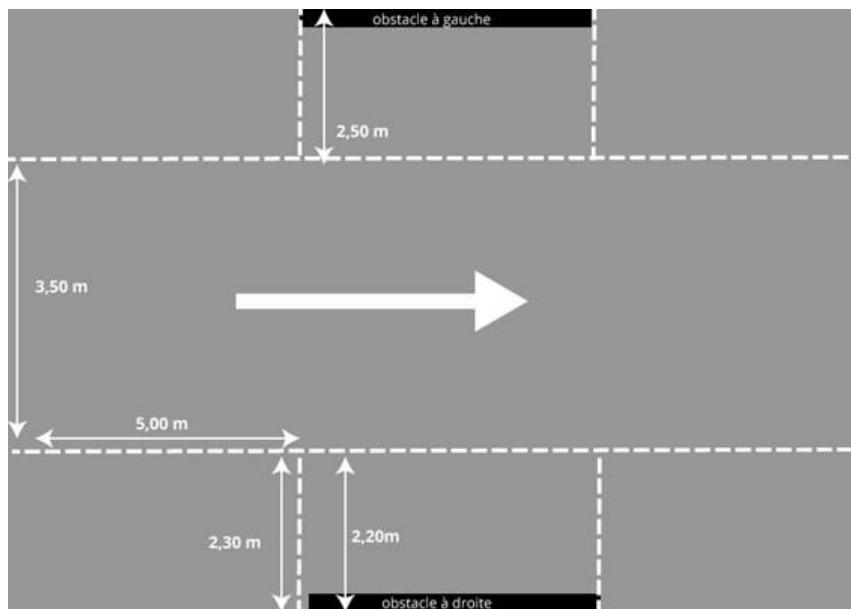


Schéma n°4 : Stationnement en créneau, à 0° (Véhicules de taille standard)



- Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d'en limiter l'impact visuel.
- Lorsque le stationnement est intégré dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée et/ou bâtiment attenant ou non à la construction principale, une attention particulière devra être portée au traitement des façades et ouvertures sur l'espace public afin de garantir une

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 11 Dispositions applicables aux zones à urbaniser mixte

bonne intégration du stationnement : traitement architectural, matériaux utilisés, végétalisation...

- Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.
- Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, les espaces de stationnements doivent être :
 - suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle ;
 - aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.
- Le nombre de places à aménager pour les équipements publics doit être déterminé en fonction de la nature de l'installation.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état.
- Les rangées de plus de deux boxes individuels ouvrant directement sur la voirie sont strictement interdites.

2. Quantités requises

- Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination.
- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux et, pour l'habitat, dans la mesure où il n'y a pas de création de logement(s) supplémentaire(s) ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

Destination	Normes
Habitations	<ul style="list-style-type: none"> • Dans les zones 1Aub et 1AUc, 1 place pour 50m² de surface de plancher avec minimum 1 place par logement. • 1 place par logement locatif social. • 1 place pour 3 hébergements
Hébergements	
Restauration	
Hébergements hôteliers et touristiques	1 place par tranche de 10 m ² de surface de plancher de salle
Bureaux	1 place pour 1 chambre d'hôtel
Artisanat et Commerce de détail	1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher
ET	
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	- En dessous de 100 m ² de surface de plancher, il n'est pas exigé de places de stationnement - Il est exigé 1 place <u>minimum</u> par tranche de 35 m ² de surface de plancher à partir de 101m ² de surface de plancher
Industrie entrepôts /	En fonction des besoins

3. Dispositions particulières

- Il sera exigé des places visiteurs à partir de 5 logements (1 place visiteur pour 3 logements)
- Un certain nombre de dispositions s'appliquent aux opérations comprenant plus de 5 logements ou de 400 m² de SP ou aux opérations comprenant plus de 1500 m² de SP. Ces règles sont adaptées à chaque commune. Le tableau ci-après précise quelle règle s'applique dans telle zone de telle commune. Lorsque la case est remplie la règle s'applique. Ces règles ne s'appliquent pas pour les communes qui n'apparaissent pas dans le tableau.

Opérations comprenant plus de 5 logements ou de 400 m² de SP :

- Box non clos : 30% au moins du stationnement devra être non clos (il pourra être couvert).
- Parkings extérieurs : sauf impossibilité technique dûment justifiée, 30% du stationnement devra être réalisé en surface
- Mutualisation : Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination. Elles peuvent être substitutives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations (la règle la plus contraignante sera retenue). Le principe est la mutualisation des stationnements dans les programmes mixtes. Dans ce cas, des places extérieures seront positionnées de manière pertinente par rapport aux usages.

Opérations comprenant plus de 1500 m² de SP :

- Parkings intégrés : sauf impossibilité technique dûment justifiée (risque naturel par exemple), 50% minimum du stationnement (y compris les garages) des logements devra être intégré dans la construction principale (parking semi-enterré ou enterré). Cette disposition ne s'applique pas dans le cadre d'une opération de réhabilitation.

COMMUNE RSJ	ZONE PLUI	PARKINGS INTEGRES	BOX NON CLOS	PARKINGS EXTERIEURS	MUTUALISATION
CHATONNAY	1AUb				
ST AGNIN SUR BION	1AUb / 1AUc				
ST JEAN DE BOURNAY	1AUb				
ST JEAN DE BOURNAY	1AUc				
TRAMOLE	1AUb / 1AUc				

4. Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées. Une concertation avec les associations spécialisées pour la bonne application de ces règles est fortement conseillée.

5. Recharges pour véhicules électriques

Il est rappelé que les constructeurs sont tenus de respecter les règles du Code de la construction et de l'habitation concernant des exigences sur le câblage permettant le rechargement des voitures électriques et hybrides.

11.II.2.2 - Stationnement des cycles**1. Généralités**

Des stationnements pour les vélos devront être prévus.

Un local sécurisé d'une surface minimum de 5 m² devra être aménagé à partir de 300m² de SP. Cette disposition ne s'applique ni aux constructions existantes, ni aux extensions de constructions existantes.

- Pour les constructions à usage d'habitation, les locaux seront couverts et clos et seront soit intégrés aux constructions soit facilement accessibles depuis l'espace public par un cheminement praticable sans discontinuité.
- Pour les extensions de constructions existantes, il n'est pas exigé de règles particulières concernant l'aspect des locaux.

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 11 Dispositions applicables aux zones à urbaniser mixte

2. Quantités requises

Il est exigé selon la destination :

Destination	Surfaces requises
Habitations / Hébergements hôteliers	1,5 m ² minimum par tranche de 70 m ² de surface de plancher, sans être inférieur, dans la mesure du possible à 1,5 m ² / logement
Bureaux / Artisanat-commerce / activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle et restaurants	1m ² minimum par tranche de 80m ² de surface de plancher
Autres	En fonction des besoins

CHAPITRE 12 – Dispositions applicables à la zone AU activités

- Les zones à urbaniser « **1AU1a** » et « **1AU1d** » sont des secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation à dominante d'activités économiques. La vocation des zones 1AU1a correspond à celle de la zone **UIa** et celle de la zone 1AU1d à celle de la zone **UId**.
- Leur localisation s'appuie sur l'urbanisation existante et vient conforter les zones « UI » afin de permettre leur extension.
- Des orientations d'aménagement et de programmation et, le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de ces zones. Les constructions y sont donc autorisées sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. »

Il est rappelé que la zone AU activités est également concernée par les chapitres suivants du présent règlement :

CHAPITRE 1 - Secteurs soumis aux risques naturels

CHAPITRE 2 - Servitudes et carrières

CHAPITRE 3 – Equipement et réseaux

CHAPITRE 4 – Qualité architecturale, environnementale et paysagère des constructions

CHAPITRE 5 – Protection du patrimoine Bâti

CHAPITRE 6 – Protection du patrimoine naturel

CHAPITRE 12.I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

12.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :

- Les exploitations agricoles autres que celles existantes
- Les habitations (logements et hébergement)
- Les activités de services ou s'effectuent l'accueil d'une clientèle, sauf en 1AU1a,
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les salles d'art et de spectacle
- Les équipements sportifs
- Les autres équipements recevant du public
- Les cinémas
- Les centres de congrès et d'exposition.

Sont en outre interdits :

- Les piscines
- Les constructions annexes (abris de jardins, garages isolés,) à un local accessoire à usage de logement
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti, et les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que des véhicules hors d'usage
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en zone 1AU1a.

12.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :

Les occupations et utilisations suivantes sont autorisées si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

Pour chaque zone, les constructions autorisées seront réalisées sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble et respecteront les conditions d'aménagement définies par les Orientations d'Aménagement et de programmation.

Dans ce cas, sont autorisés sous conditions :

▪ **Les locaux accessoires à usage de logement, à condition (cumulative) :**

- D'être nécessaire au bon fonctionnement ou à la surveillance d'une construction à usage d'activité économique autorisée dans la zone ;
- De ne pas dépasser 1 local accessoire à usage de logement par unité foncière ;
- D'être intégré dans le même volume bâti que la construction à usage d'activité économique autorisée dans la zone ;
- De représenter une surface de plancher inférieure à 15 % de la surface totale de plancher de la construction à usage d'activité économique autorisée dans la zone, **et** dans la limite de 60m² de surface de plancher.

▪ **Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail** sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- Être situées dans un « Périmètre d'Implantation commerciale » (PIC), ou dans une « centralité commerciale » (CC) délimités par le document graphique « 4.2.3. Protections, contraintes et risques »
- Respecter la surface de vente maximale par établissement autorisée et qui figure sur le tableau « Dimensionnement maximal des surfaces de vente par établissement ».
- **Les activités commerciales de détail et de proximité** sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions suivantes :
 - Être localisées au sein des « centralités commerciales » délimitées par le document graphique « 4.2.3. Protections, contraintes et risques »
 - Respecter la surface de vente maximale autorisée qui figure sur le tableau « Dimensionnement maximal des surfaces de vente par établissement ».

En dehors des centralités commerciales :

- L'extension des activités commerciales de détail et de proximités existantes sont autorisées dans la limite de 300 m² de surface de vente totale (existant et extension).
- Concernant les communes de Saint Jean de Bournay et Chatonnay, et pour les activités commerciales de détail et de proximités existantes d'une surface de vente supérieure à 300 m², il pourra être autorisée une extension de + 150 m² maximum de leur surface de vente. Ces surfaces sont calculées à partir de la date d'approbation de la modification n°2 du PLUi.

Au sein d'une même centralité commerciale, une activité commerciale de détail et de proximité existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le règlement peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise.

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 12 Dispositions applicables à la zone AU activités

Dimensionnement maximal des surfaces de vente par établissement

Pour les constructions relevant de la sous-destination "artisanat et commerce de détail" dans les zones à urbaniser activité
Valeurs par commune sans limitation du nombre d'établissement

Commune	Surface de vente maximale par établissement (m ²)
Saint-Jean-de-Bournay	2500 m ² max.
Châtonnay	1000 m ² max.
Artas	500 m ² max.
Culin	400 m ² max.
Saint-Agnin-sur-Bion	400 m ² max.
Beauvoir-de-Marc	400 m ² max.
Villeneuve-de-Marc	400 m ² max.
Meyrieu-les-Étangs	350 m ² max.
Autres communes	300 m ² max.

Pour mémoire, il est rappelé que sont autorisés dans la zone 1AUa les ouvrages électriques ainsi que tous travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages.

CHAPITRE 12.II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES

12.II.1. Implantation et emprise des constructions

12.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

1. Définitions

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

2. Règle générale

Les constructions nouvelles seront implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de fait des emprises publiques.

Les constructions nouvelles seront implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de fait des emprises publiques.

Les extensions et les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi pourront s'implanter dans la continuité du recul du bâti existant.

Si le terrain est entouré de plusieurs voies, la règle d'implantation ne s'applique que sur l'une d'entre elles.

3. Dispositions particulières :

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE 12 Dispositions applicables à la zone AU activités

12.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives

1. Définitions

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Limite d'application de la règle :

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, débords de toits, saillies, corniches, escaliers extérieurs n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement. *(Les éléments soutenus par un ou des poteaux sont considérés comme faisant partie du corps principal du bâtiment).*

2. Règles générales

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de la limite séparative. Néanmoins, les extensions et les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi pourront s'implanter dans la continuité du recul du bâti existant.

Les constructions pourront s'implanter sur au moins une limite séparative sous réserve que la circulation est aisément assurée par ailleurs.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

12.II.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non jointives, il pourra être exigé un espace suffisant d'au moins 5 mètres de large pour l'entretien des sols et des constructions, ainsi que pour le passage de matériel de lutte contre l'incendie.

12.II.1.4. Emprise au sol des constructions

Dans la zone 1AUIa :

- 1500 m² maximum d'emprise au sol pour les industries et les entrepôts autorisés.
- 600 m² minimum d'emprise au sol pour les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle. Cette disposition ne s'appliquera pas dans le cadre d'une réhabilitation dans le volume d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, la surface de plancher des activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle sera fixée à 300 m² minimum.

Dans la zone 1AUI d :

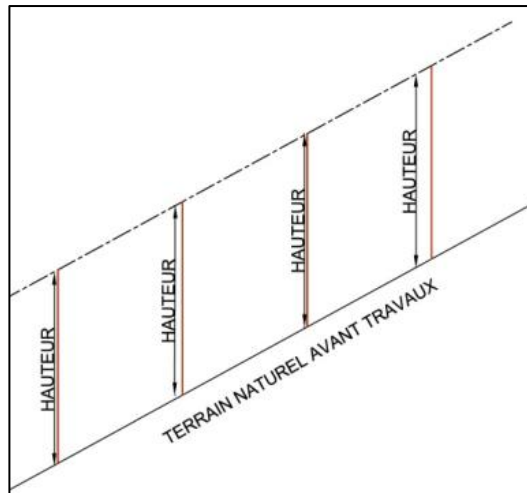
- 500 m² minimum d'emprise au sol pour les industries.

Les emprises au sol ci-dessus pourront être dépassées :

- Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi relevant des sous-destinations "industrie" et "entrepôt" ainsi que pour les installations relatives à leur mise aux normes (handicapés, sécurité...) dans la limite de 70% de CES au total (constructions existantes comprises).

12.II.1.5. Hauteurs des constructions**1. Généralités**

- *La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, à l'exception du remblai exigé en cas de risques naturels. Dans ce dernier cas, la hauteur est calculée à partir de la hauteur du remblai exigé..*
- *Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.*
- *Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.*

**2. Règles****Dans la zone 1AUIa :**

- La hauteur maximale des constructions à destination d'industries et d'entrepôts ne doit pas dépasser 12 mètres hors tout.

Dans la zone 1AUI d :

- La hauteur maximale des constructions à destination d'entrepôts ne doit pas dépasser 12 mètres hors tout.

Pour les autres destinations de constructions :

- La hauteur maximale des constructions n'est pas limitée, cependant une bonne intégration à l'environnement proche sera exigée, notamment à l'environnement urbain mixte.

12.II.2. Stationnement**12.II.2.1. Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux roues)****1. Généralités**

Le stationnement des véhicules doit répondre aux besoins de l'opération et être assuré en dehors des voies publiques.

Les aménagements liés au stationnement des véhicules autre que des poids lourds doivent limiter l'imperméabilisation des sols à hauteur de 50% maximum. Les solutions techniques mises en œuvre doivent intégrer les risques de pollution accidentelle et le traitement de ces dernières.

Les espaces de stationnements doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle ;

CHAPITRE 12 Dispositions applicables à la zone AU activités

- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

Ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules ; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

Si la nature des sols le permet, le traitement des surfaces de stationnement devra permettre l'infiltration des eaux pluviales.

2. Quantités requises

Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux. Elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.

Destination	Normes
Industrie	En fonction des besoins
Bureaux	1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher
Entrepôts	En fonction des besoins
Restauration	1 place par tranche de 10 m ² de surface de plancher de salle
Hébergements hôteliers et touristiques	1 place pour 1 chambre d'hôtel
Artisanat et Commerce de détail ET Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	- En dessous de 100 m ² de surface de plancher, il est exigé deux places de stationnement dont une PMR - Il est exigé 1 place <u>minimum</u> par tranche de 35 m ² de surface de plancher à partir du 101m ² de surface de plancher
Hébergements	1 place pour 3 hébergements
Autres	En fonction des besoins

3. Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées. Une concertation avec les associations spécialisées pour la bonne application de ces règles est fortement conseillée.

Des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite devront être réalisés à raison de 5 % du nombre total de places à aménager.

4. Recharges pour véhicules électriques

Il est rappelé que les constructeurs sont tenus de respecter les règles du Code de la construction et de l'habitation concernant des exigences sur le câblage permettant le rechargement des voitures électriques et hybrides.

12.II.2.2. Stationnement des cycles

2.1. Généralités

Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.

2.2. Quantités requises

Il est exigé :

Pour les bureaux / artisanat-commerce / services / restaurants :

- 1 place pour 80m² de surface de plancher ;
- 1 emplacement ou 1 local spécifique d'au moins 5 m² à partir de 300 m² de SP.

Autres : en fonction des besoins.

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 13 – Dispositions applicables à la zone A

« **La zone A** » concerne les secteurs du territoire de Bièvre Isère communauté, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles avec une zone « Ai » qui identifie les secteurs inconstructibles pour les activités agricoles en raison d'enjeu paysager ou de préservation des villages (évitements des conflits de voisinage).

Au sein de la zone A, le PLUI protège certains secteurs pour des raisons écologiques et paysagères (se reporter au chapitre 6 du présent règlement).

Il est rappelé que la zone agricole est également concernée par les chapitres suivants du présent règlement :

CHAPITRE 1 - Secteurs soumis aux risques naturels

CHAPITRE 2 - Servitudes et carrières

CHAPITRE 3 – Equipement et réseaux

CHAPITRE 4 – Qualité architecturale, environnementale et paysagère des constructions

CHAPITRE 5 – Protection du patrimoine Bâti

CHAPITRE 6 – Protection du patrimoine naturel

Conformément aux possibilités offertes par l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme, elle comprend également des STECAL : voir chapitre 15 du présent règlement.

13.I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

13.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :

- Les constructions, usages des sols et activités non autorisées à l'article 13-I-2,
- Les affouillements et exhaussements de sol non autorisés à l'article 13-I-2.

Les espaces alluviaux de bon fonctionnement sont inconstructibles. Une bande de 10m située de part et d'autre des berges des cours d'eau est inconstructible.

13.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :

Dans la zone A, à l'exception du secteur Ai, sont autorisés :

- **Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole,** ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

CHAPITRE 13 Dispositions applicables à la zone agricole

- **Les habitations liées à l'exploitation agricole**, à condition :
 - ✓ De démontrer la nécessité d'une présence permanente sur le site. Pour les exploitations sous forme sociétaires (GAEC, SCEA, EARL...) le nombre de logement des associés est limité à 2, y compris l'existant. Pour les sociétés de plus de 3 associés exploitants, un projet de logement supplémentaire pourra être envisagé ;
 - ✓ Que le bâtiment soit intégré ou accolé à la structure du bâtiment d'activité sauf en cas d'élevage où il pourra également être situé à proximité. Il devra dans ce cas être localisé en tout point dans un rayon de 50 m, sauf impossibilité démontrée liée à la présence de risques naturels, ou de protections environnementales identifiés aux documents graphiques.
 - ✓ Que la surface du logement soit limitée à 200 m² de surface de plancher ;
 - ✓ Que les constructions s'implantent de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation (existante ou à créer, en cas de délocalisation de l'exploitation ou de nouveau projet), et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifié ;
 - ✓ Que leur hauteur hors tout ne dépasse pas 8.50 mètres.

- **Pour les habitations existantes :**
 - ✓ **La réhabilitation dans le volume existant**, sans limitation de surface de plancher, est autorisée **pour les habitations existantes** même si elle ne respecte pas les autres articles du présent règlement et à l'exclusion de toute création de logement supplémentaire.
 - ✓ **Les extensions limitées des habitations existantes** sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, en continuité de la construction principale dans la limite d'une augmentation de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et de 220 m² d'emprise au sol au total (habitation existante comprise).
 - ✓ **Les annexes aux habitations existantes** sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, qu'elles soient implantées, en tout point, à moins de 20 mètres de l'habitation existante, qu'elles ne dépassent pas 40m² d'emprise au sol (total des annexes, y compris existantes, hors piscine).
 - ✓ **Les vérandas** accolées aux habitations existantes sont autorisées dans la limite de 20m² d'emprise au sol, quelle que soit l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU
 - ✓ **Les piscines** à condition qu'elles soient implantées, en tout point, à moins de 20 mètres de l'habitation existante et que la superficie du bassin de la piscine ne dépasse pas 40 m²

- **Les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole**, à condition :
 - ✓ De se limiter à un seul abri par unité foncière ;
 - ✓ Qu'ils soient ouverts au moins sur une face et que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m² ;
 - ✓ Que leur hauteur n'excède pas 4 m ;
 - ✓ Qu'ils ne soient pas accolés à une habitation ;
 - ✓ Qu'ils soient adossés dans la mesure du possible à un boisement existant.

- **Les cabanes de pêche**, à condition :
 - ✓ De se limiter à une seule cabane de pêche, ouverte ou fermée, par unité foncière comprenant un étang ;
 - ✓ Que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m² ;
 - ✓ Qu'elles ne soient pas desservies par les réseaux ;

CHAPITRE 13 Dispositions applicables à la zone agricole

- ✓ Que leur hauteur n'excède pas 4 m,
 - ✓ Que leur habillage soit de préférence en bois.
- **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Le changement de destination des constructions identifiées au règlement graphique au titre de l'article L 151-11 2° à condition :**
- De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - De ne pas créer de nuisances incompatibles avec la proximité (ou cohabitation) de zones résidentielles ou d'activités agricoles et forestières.
 - Qu'il n'occasionne pas de nuisances pour l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution, ou de circulation : accès au site avec maîtrise et limitation des flux de déplacements et de stationnements)
- Les nouvelles destinations autorisées seront accordées sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF.
- **Les affouillements et exhaussements de sol** à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte, ou s'ils permettent à la création / récréation d'écosystèmes naturels favorables à la biodiversité (mare, plans d'eau...). Dans ce dernier cas il conviendra de respecter les autres réglementations en vigueur (code de l'environnement, règlement sanitaire départemental...)
- **Les voiries et réseaux publics ainsi que les infrastructures de desserte forestière** dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Les aménagements, infrastructures et installations nécessaires à des équipements collectifs** et à des services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'ensemble des **constructions, installations, ouvrages et équipements techniques** à condition qu'ils soient **nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif**.

Dans la zone Ai, seuls sont autorisés et soumis à condition :

- L'ensemble des constructions, installations, ouvrages et équipements techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif,
- Les affouillements ou exhaussements des sols, à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et équipements techniques autorisés.

13.II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES

13.II.1. Implantation et emprise des constructions

13.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

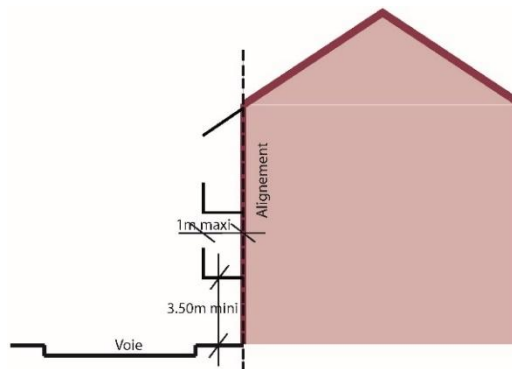
1. Champ d'application :

Les règles d'implantations s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

2. Limite d'application de la règle :

Limite d'application de la règle :

Les règles d'alignement s'appliquent au corps principal de la construction. Les balcons soutenus par un ou des poteaux sont considérés comme faisant partie du corps principal du bâtiment. Les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement de l'alignement et au-delà d'une hauteur d'au moins +3.50 m par rapport à la chaussée (voir croquis ci-contre) et sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.



Elle s'applique de plein droit aux bassins et piscines.

3. Règle :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5m de la limite de la voie ou de l'emprise publique.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité ; accès ; élargissement éventuel etc.

Si le terrain est entouré de plusieurs voies, la règle d'implantation ne s'applique que sur l'une d'entre elles.

Les annexes et les abris pour animaux peuvent s'implanter librement.

4. Dispositions particulières

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :

- En cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume,
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Les extensions pourront être implantées dans la continuité du recul du bâti existant.

Les piscines devront s'implanter à 3m minimum des limites publiques.

CHAPITRE 13 Dispositions applicables à la zone agricole

Les constructions et installations nécessaires aux mises aux normes des constructions existantes (handicapés, sécurité, ...) peuvent être admises entre la limite de la voie et la construction.

Dans le cadre de **la mise en œuvre d'une isolation ou d'un dispositif énergétique**, permettant l'amélioration de la performance énergétique, la surépaisseur des murs des bâtiments existants pourra être autorisée dans la limite de 40cm, excepté quand celui-ci est implanté en alignement. Cette surépaisseur devra être entreprise dans le respect des dispositions architecturales originelles du bâtiment qui devront être restituées ou adaptées.

13.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives**1. Définition**

Les règles d'implantations régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Limite d'application de la règle :

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, débords de toits, saillies, corniches, balcons, escaliers extérieurs n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement. (Les balcons soutenus par un ou des poteaux sont considérés comme faisant partie du corps principal du bâtiment).

2. Règle

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres ($D \geq H/2$, et $D \geq 4,00$ m)

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi pourront s'implanter en continuité des reculs de ces dernières. Il en est de même pour les nouvelles constructions si elles sont contiguës et sont de même gabarit.

Les annexes et les abris pour animaux peuvent s'implanter librement.

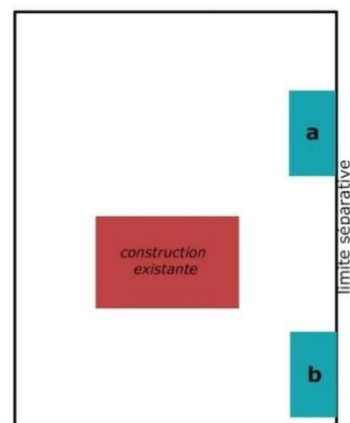
Les piscines devront s'implanter à 3m minimum des limites séparatives.

3. Dispositions particulières :

L'implantation jusqu'en limite est autorisée en cas :

- D'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics ;
- De bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal, à usage de dépendances :
 - Si leur hauteur à l'égout de toiture n'excède pas 3 m,
 - Si la longueur cumulée de leurs façades sur la limite ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m. (voir schéma ci-contre).

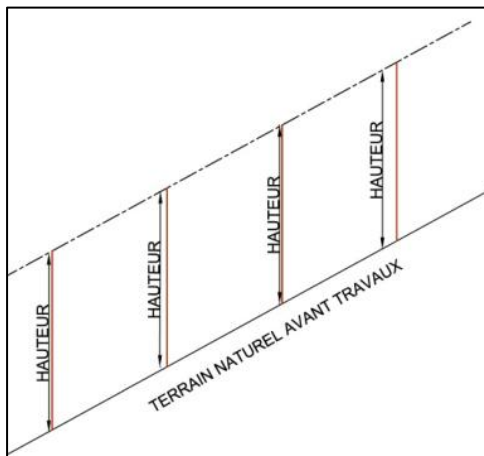
Dans le cadre de **la mise en œuvre d'une isolation ou d'un dispositif énergétique**, permettant l'amélioration de la performance énergétique, la surépaisseur des murs des bâtiments existants pourra être autorisée dans la limite de 40cm, excepté quand celui-ci est implanté en alignement. Cette surépaisseur devra être entreprise dans le respect des dispositions architecturales originelles du bâtiment qui devront être restituées ou adaptées.



a et b dépendances / annexes
hauteur à l'égout inférieure à 3m
Avec $a < 8m$ et $b < 8m$ et $a+b < 12m$

13.II.1.3. Hauteurs des constructions**1. Généralités**

- *La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, à l'exception du remblai exigé en cas de risques naturels. Dans ce dernier cas, la hauteur est calculée à partir de la hauteur du remblai exigé.*
- *Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.*
- *Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.*

**2. Règle**

La hauteur maximale des constructions autorisées sera limitée à :

- 8,50m hors tout pour les bâtiments à usage d'habitation, les extensions d'une habitation existante et les annexes accolées.
En cas d'extension ou d'annexe accolée d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction pourra s'aligner sur la hauteur du bâtiment d'habitation existant.
- 5m hors tout pour leurs annexes non accolées ;
- 12 mètres pour les bâtiments à usage agricole. Toutefois, une hauteur plus importante pourra être autorisée pour des raisons techniques (bâtiments de type silos).

A ces hauteurs, il sera ajouté le rehaussement préconisé par le règlement concernant les Risques Naturels en fonction de la zone concernée.

Dispositions particulières

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume.

13.II.2. Stationnement

Le stationnement des véhicules doit répondre aux besoins de l'opération et être assuré en dehors des voies publiques.

13.II.3. Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres.

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique ne devront pas créer de gêne pour la circulation (visibilité).

CHAPITRE 13 Dispositions applicables à la zone agricole

Les clôtures devront être :

- Soit végétales.
- Soit de type agricole (poteau ou piquet et fil de fer), ganivelles ou panneaux rigides treillis soudés, avec une maille de 5 cm minimum, sans soubassement

Sur les unités foncières comprenant déjà des constructions, faisant l'objet de projets de constructions, aménagements, activités, installations ou changement de destination, il conviendra d'appliquer, s'il en existe, les dispositions spécifiques sur les clôtures des chapitres 4 et 6.

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 14 – Dispositions applicables aux zones N

« **La zone N correspond à la zone naturelle** équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Une partie de la zone N est incluse dans les différents périmètres de protection paysager ou écologique (zone humide, réservoirs de biodiversité...) ».

Au sein de la zone N, le PLUI protège certains secteurs pour des raisons écologiques et paysagères (se reporter au chapitre 6 du présent règlement).

Il est rappelé que la zone naturelle est également concernée par les chapitres suivants du présent règlement :

CHAPITRE 1 - Secteurs soumis aux risques naturels

CHAPITRE 2 - Servitudes et carrières

CHAPITRE 3 – Equipement et réseaux

CHAPITRE 4 – Qualité architecturale, environnementale et paysagère des constructions

CHAPITRE 5 – Protection du patrimoine Bâti

CHAPITRE 6 – Protection du patrimoine naturel

Conformément aux possibilités offertes par l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme, elle comprend également des STECAL : voir chapitre 15 du présent règlement.

CHAPITRE 14.I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

14.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :

- Les constructions non autorisées à l'article 14.I.2 ;
- Les affouillements et exhaussements de sol non autorisés à l'article 14.I.2.

14.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :

Dans la zone N, sont autorisés :

- **Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole et forestière** ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- **Pour les habitations existantes :**
 - ✓ **La réhabilitation dans le volume existant**, sans limitation de surface de plancher, est autorisée **pour les habitations existantes** même si elle ne respecte pas les autres

Chapitre 14 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

articles du présent règlement et à l'exclusion de toute création de logement supplémentaire ;

- ✓ **Les extensions limitées des habitations existantes** sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, en continuité de la construction principale dans la limite d'une augmentation de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et de 220 m² d'emprise au sol au total (habitation existante comprise).
 - ✓ **Les annexes aux habitations existantes** sont autorisées à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site, qu'elles soient implantées, en tout point, à moins de 20 mètres de l'habitation existante, qu'elles ne dépassent pas 40m² d'emprise au sol (total des annexes, y compris existantes, hors piscine).
 - ✓ **Les vérandas** accolées aux habitations existantes sont autorisées dans la limite de 20m² d'emprise au sol, quelle que soit l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU
 - ✓ **Les piscines** à condition qu'elles soient implantées, en tout point, à moins de 20 mètres de l'habitation existante et que la superficie du bassin de la piscine ne dépasse pas 40 m²
- **Les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole**, à condition :
 - ✓ Un seul abri par unité foncière sera autorisé,
 - ✓ Qu'ils soient ouverts au moins sur une face et que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m²,
 - ✓ Que leur hauteur n'excède pas 4 m,
 - ✓ Qu'ils ne soient pas accolés à une habitation ;
 - ✓ Qu'ils soient adossés dans la mesure du possible à un boisement existant.
 - **Les cabanes de pêche**, à condition :
 - ✓ Il n'est autorisé qu'une seule cabane de pêche par unité foncière comprenant un étang,
 - ✓ Elles pourront être fermées,
 - ✓ Que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m²,
 - ✓ Qu'elles ne soient pas desservies par les réseaux,
 - ✓ Que leur hauteur n'excède pas 4 m,
 - ✓ Que leur habillage soit de préférence en bois.
 - **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - **Le changement de destination des constructions identifiées au règlement graphique au titre de l'article L 151-11 2° à condition :**
 - De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - De ne pas créer de nuisances incompatibles avec la proximité (ou cohabitation) de zones résidentielles ou d'activités agricoles et forestières.
 - Qu'il n'occasionne pas de nuisances pour l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution, ou de circulation : accès au site avec maîtrise et limitation des flux de déplacements et de stationnements)Les nouvelles destinations autorisées seront accordées sous réserve de l'avis conforme de la CDNPS.

Chapitre 14 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

- **Les affouillements et exhaussements de sol** sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte, ou s'ils permettent à la création / recréation d'écosystèmes naturels favorables à la biodiversité (mare, plans d'eau...). Dans ce dernier cas il conviendra de respecter les autres réglementations en vigueur (code de l'environnement, règlement sanitaire départemental...)
- **Les voiries et réseaux publics ainsi que les infrastructures de desserte forestière** dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- **Les aménagements, infrastructures et installations nécessaires à des équipements collectifs** et à des services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

CHAPITRE 14.II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES

14.II.1. Implantation et emprise des constructions

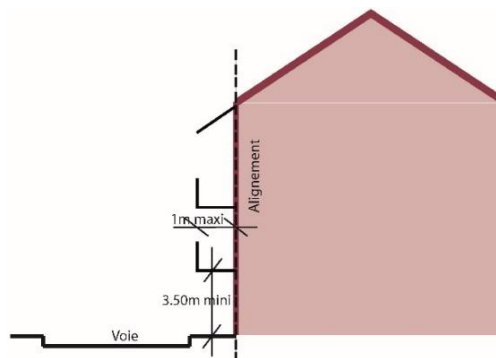
14.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

1. Définitions

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Limite d'application de la règle :

Les règles d'alignement s'appliquent au corps principal de la construction. Les balcons soutenus par un ou des poteaux sont considérés comme faisant partie du corps principal du bâtiment. Les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement de l'alignement et au-delà d'une hauteur d'au moins +3.50m par rapport à la chaussée (voir croquis ci-contre) et sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.



2. Règle

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5m de la limite de la voie ou de l'emprise publique.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité accès élargissement éventuel etc.

Si le terrain est entouré de plusieurs voies, la règle d'implantation ne s'applique que sur l'une d'entre elles.

Les annexes et les abris pour animaux peuvent s'implanter librement.

3. Dispositions particulières

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :

- En cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics,

Les extensions pourront être implantées dans la continuité du recul du bâti existant.

Les piscines devront s'implanter à 3m minimum des limites publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux mises aux normes des constructions existantes (handicapés, sécurité,...) peuvent être admises entre la limite de la voie et la construction.

Dans le cadre de **la mise en œuvre d'une isolation ou d'un dispositif énergétique**, permettant l'amélioration de la performance énergétique, la surépaisseur des murs des bâtiments existants pourra être autorisée dans la limite de 40cm, excepté quand celui-ci est implanté en alignement. Cette surépaisseur devra être entreprise dans le respect des dispositions architecturales originelles du bâtiment qui devront être restituées ou adaptées.

14.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives

1. Définition

Les règles d'implantations régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Limite d'application de la règle : La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, débords de toits, saillies, corniches, balcons, escaliers extérieurs n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement. (Les balcons soutenus par un ou des poteaux sont considérés comme faisant partie du corps principal du bâtiment).

2. Règle

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres ($D \geq H/2$, et $D \geq 4,00$ m)

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi pourront s'implanter en continuité des reculs de ces dernières. Il en est de même pour les nouvelles constructions si elles sont contiguës et sont de même gabarit.

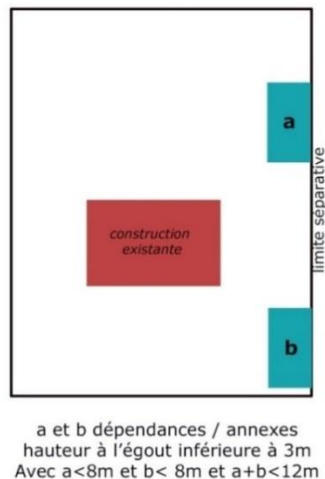
Les annexes et les abris pour animaux peuvent s'implanter librement.

Les piscines devront s'implanter à 3 m minimum des limites séparatives.

3. Dispositions particulières :

L'implantation jusqu'en limite est autorisée en cas :

- D'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics.
- De bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal, à usage de dépendances :
 - Si leur hauteur à l'égout de toiture n'excède pas 3 m,
 - Si la longueur cumulée de leurs façades sur la limite ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m. (voir schéma ci-contre)

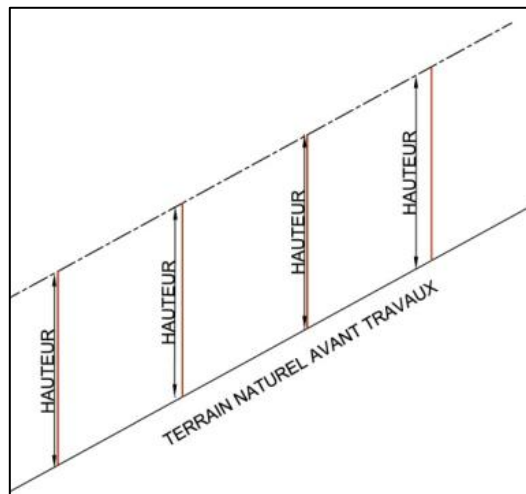


Dans le cadre de **la mise en œuvre d'une isolation ou d'un dispositif énergétique**, permettant l'amélioration de la performance énergétique, la surépaisseur des murs des bâtiments existants pourra être autorisée dans la limite de 40cm, excepté quand celui-ci est implanté en alignement. Cette surépaisseur devra être entreprise dans le respect des dispositions architecturales originelles du bâtiment qui devront être restituées ou adaptées.

14.II.1.3. Hauteurs des constructions

1. Généralités

- *La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, à l'exception du remblai exigé en cas de risques naturels. Dans ce dernier cas, la hauteur est calculée à partir de la hauteur du remblai exigé..*
- *Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.*
- *Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.*



2. Règle

- La hauteur doit être adaptée à la destination et s'intégrer dans l'environnement existant. Elle sera limitée à 8,50m hors tout, sauf :
 - En cas d'extension ou d'annexe accolée d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction pourra s'aligner sur la hauteur du bâtiment d'habitation existant.
Pour les annexes non accolées des habitations existantes, où leur hauteur sera limitée à 5m hors tout ;
 - Pour les ouvrages de transport d'électricité « HTB ».
 - Pour les exploitations forestières où elle sera limitée à 12 m hors tout.

Dispositions particulières

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume.

14.II.2. Stationnement

Le stationnement des véhicules doit répondre aux besoins de l'opération et être assuré en dehors des voies publiques.

14.II.3. Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres.

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique ne devront pas créer de gêne pour la circulation (visibilité).

Les clôtures devront être :

- Soit végétales.
- Soit de type agricole (poteau ou piquet et fil de fer), ganivelles ou panneaux rigides treillis soudés, avec une maille de 5 cm minimum, sans soubassement

Sur les unités foncières comprenant déjà des constructions, faisant l'objet de projets de constructions, aménagements, activités, installations ou changement de destination, il conviendra d'appliquer, s'il en existe, les dispositions spécifiques sur les clôtures des chapitres 4 et 6.

TITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX STECAL

Chapitre 15 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX STECAL

TITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX STECAL

CHAPITRE 15 – Dispositions applicables aux STECAL

Conformément aux possibilités offertes par l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme, les zones A (Agricole) et N (Naturelle) comprennent également des STECAL répartis par types selon leur vocation :

STECAL DE TYPE E : activité équestre
STECAL DE TYPE A : activités
STECAL DE TYPE A1 : activités
STECAL DE TYPE C : cabanes chasse et abris
STECAL DE TYPE T : tourisme et loisirs
STECAL DE TYPE TV : tourisme et évènementiel
STECAL DE TYPE J : jardins familiaux
STECAL DE TYPE P : Parking activité existante
STECAL DE TYPE EN : Entrepôt

REGION ST JEANNAISE Commune	n°plan	TYPE STECAL
Artas	13	C
Artas	12	T
Artas	72	A1
Artas	86	EN
Artas	87	EN
Artas	88	A
Beauvoir	49	A
Beauvoir	50	A
Chatonnay	19	C
Chatonnay	20	T
Chatonnay	75	T
Culin	89	EN
Lieudieu	55	A
Lieudieu	5	E
Meyrieu les Etangs	100	TV
Royas	81	TV

REGION ST JEANNAISE Commune	n°plan	TYPE STECAL
Saint Agnin sur Bion	63	A
Saint Agnin sur Bion	83	P
Savas Mépin	61	A
Savas Mépin	102	C
Tramolé	15	E
Tramolé	14	T
Tramolé	90	C
Villeneuve de Marc	40	A
Villeneuve de Marc	41	A
Villeneuve de Marc	66	A
Villeneuve de Marc	67	A
Villeneuve de Marc	68	J
Villeneuve de Marc	42	T
Villeneuve de Marc	85	TV
Villeneuve de Marc	91	E
Villeneuve de Marc	92	C

TITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX STECAL

Chapitre 15 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX STECAL

15.1. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :

Dans tous les STECAL, les constructions et installations ci-dessous sont autorisées à condition de leur bonne insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Ne sont autorisées que les constructions et installations suivantes :

TYPE DE STECAL	STECAL DE TYPE E : activité équestre	STECAL DE TYPE A : activités
CONSTRUCTIONS AUTORISEES	<p>La réhabilitation des constructions existantes dans leur volume (sans limite de CES). Les nouvelles constructions, aménagements et installations nécessaires au développement des activités équestres.</p> <p>En cas de construction, à condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La surface de plancher totale des nouvelles constructions ne dépasse pas 150 m², - L'emprise au sol totale des nouvelles constructions ne dépasse pas 2000 m², - Que leur hauteur n'excède pas 10 m 	<p>La réhabilitation des constructions existantes dans leur volume (sans limite de CES). Les nouvelles constructions à vocation de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - artisanat et commerce de détail lié à l'activité existante, - activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle liée à l'activité existante, - industrie, - entrepôt, - bureau. <p>A condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le CES (total y compris les existants) ne dépasse pas 50%, 70% en cas d'extension - leur hauteur n'excède pas la hauteur du bâtiment existant.

TYPE DE STECAL	STECAL DE TYPE C : cabanes chasse et abris	STECAL DE TYPE T : tourisme et loisirs
CONSTRUCTIONS AUTORISEES	<p>La réhabilitation des constructions existantes dans leur volume (sans limite de CES). Les abris à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un seul abri par unité foncière sera autorisé, - Que leur emprise au sol ne dépasse pas 30 m², sauf STECAL 90 : 100 m² 5 (sous réserve que la réhabilitation soit effectuée dans le volume existant, sans extension) STECAL 92 : 80 m² et STECAL 102 : 40 m² - Que leur hauteur n'excède pas 5 m, - S'il existe un boisement existant, qu'il soit adossé à ce boisement. 	<p>La réhabilitation des constructions existantes dans leur volume (sans limite de CES). Toutes constructions, aménagements et installations nécessaires au développement des activités touristiques et de loisirs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - hébergement - restauration - hébergement hôtelier et touristique - autres équipements recevant du public - exploitation agricole - parkings strictement nécessaires aux constructions autorisées - abris strictement nécessaires aux constructions autorisées - piscines - L'aménagement de terrains de camping ou de caravanning, - Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs. <p>A condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que l'emprise au sol des nouvelles constructions ne dépasse pas 150 m², - Que leur hauteur n'excède pas 5 m ou celle des constructions existantes,

TITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX STECAL

Chapitre 15 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX STECAL

TYPE DE STECAL	STECAL DE TYPE J : jardins familiaux
CONSTRUCTIONS AUTORISEES	15 m ² d'emprise au sol et à condition d'être réalisées dans le cadre de l'aménagement d'un projet de type jardins familiaux, verger communal, etc.

TYPE DE STECAL	STECAL DE TYPE TV: Tourisme et événementiel	STECAL de type P : Parking activité existante
CONSTRUCTIONS AUTORISEES	<p>Sont autorisées la réhabilitation, le changement de destination des constructions existantes dans leur volume (sans limite de CES), et toutes constructions, aménagements, équipements et installations nécessaires au développement des activités touristiques, événementielles et de loisirs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - hébergement - restauration - hébergement hôtelier et touristique - autres équipements recevant du public (salle de réception, blocs sanitaires...) - activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, liées à l'activité touristique ou événementielle - parkings strictement nécessaires aux constructions autorisées - abris strictement nécessaires aux constructions autorisées - piscines - L'aménagement de terrains de camping ou de caravanning, - Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs. 	<p>Sont autorisés les constructions, aménagements et installations liés et nécessaires à l'activité de restauration existante, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - parkings nécessaires à l'accueil de la clientèle du restaurant, - constructions, installations et aménagements liés aux parkings autorisés. <p>A condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que l'emprise au sol des nouvelles constructions ne dépasse pas 30 m² - Que leur hauteur n'excède pas 5 m.

TYPE DE STECAL	STECAL DE TYPE A1 : activités
CONSTRUCTIONS AUTORISEES	<p>Sont autorisées la réhabilitation, le changement de destination des constructions existantes dans leur volume (sans limite de CES), et les nouvelles constructions à vocation de</p> <ul style="list-style-type: none"> - artisanat et commerce de détail, - activités commerciales de détail et de proximité, - activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle liées à l'activité commerciale existante, - activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle pour le STECAL 88 - les aménagements et parkings liés et nécessaires à l'activité existante <p>A condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'emprise au sol des nouvelles constructions ne dépasse pas 50 m² - leur hauteur n'excède pas la hauteur du bâtiment existant.

TYPE DE STECAL	STECAL DE TYPE EN : Entrepôt
CONSTRUCTIONS AUTORISEES	<p>Sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les nouvelles constructions à destination d'entrepôt

TITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX STECAL

Chapitre 15 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX STECAL

15.2. Volumétrie et implantation des constructions

TYPE DE STECAL	STECAL DE TYPE E : activité équestre	STECAL DE TYPE A : activités
EMPRISE AU SOL MAXIMUM	150 m ² maxi de surface de plancher pour les nouvelles constructions 2000 m ² maxi d'emprise au sol pour les nouvelles constructions	CES : 50% maxi pour les nouvelles constructions, 70% en cas d'extension
HAUTEUR MAXIMUM	10 mètres maxi ou H existant max si extension	8m si pas existant ou H existant max
IMPLANTATION / AUX VOIES	5 m mini	5 m mini
IMPLANTATIONS / LIMITES SEPARATIVES	5 m mini	5 m mini
IMPLANTATION / CONSTRUCTIONS EXISTANTES	20 m maxi	20 m maxi
Conditions relatives au raccordement aux réseaux eaux usées, eaux pluviales électricité et eau potable	même règles que dans la zone A ou N si réseau à proximité, se raccorder. Sinon autonome	même règles que dans la zone A ou N si réseau à proximité, se raccorder. Sinon autonome

TYPE DE STECAL	STECAL DE TYPE C : cabanes chasse et abris	STECAL DE TYPE T : tourisme et loisirs
EMPRISE AU SOL MAXIMUM	30 m ² maxi pour les nouvelles constructions STECAL 90 : 100m ² max d'emprise au sol. STECAL 92 : 80m ² max d'emprise au sol. STECAL 102 : 40m ² max d'emprise au sol.	150 m ² maxi pour les nouvelles constructions
HAUTEUR MAXIMUM	5 mètres maxi	5 mètres maxi ou H existant max
IMPLANTATION / AUX VOIES	5 m mini	5 m mini
IMPLANTATIONS / LIMITES SEPARATIVES	5 m mini STECAL 102 : implantation libre	5 m mini
IMPLANTATION / CONSTRUCTIONS EXISTANTES	RAS	RAS
Conditions relatives au raccordement aux réseaux eaux usées, eaux pluviales électricité et eau potable	même règles que dans la zone A ou N si réseau à proximité, se raccorder. Sinon autonome	même règles que dans la zone A si réseau à proximité, se raccorder. Sinon autonome

TYPE DE STECAL	STECAL DE TYPE J : jardins familiaux
EMPRISE AU SOL MAXIMUM	15m ²
HAUTEUR MAXIMUM	3,50m
IMPLANTATION / AUX VOIES	3 m mini
IMPLANTATIONS / LIMITES SEPARATIVES	H/2, 3m mini
IMPLANTATION / CONSTRUCTIONS EXISTANTES	RAS
Conditions relatives au raccordement aux réseaux eaux usées, eaux pluviales électricité et eau potable	même règles que dans la zone A ou N si réseau à proximité, se raccorder. Sinon autonome

TITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX STECAL

Chapitre 15 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX STECAL

TYPE DE STECAL	STECAL DE TYPE EN : Entrepôt
EMPRISE AU SOL MAXIMUM	STECAL 86 à ARTAS : 100m ² , STECAL 87 à ARTAS : 600m ² , STECAL 89 à Culin : 120m ² ,
HAUTEUR MAXIMUM	8,50 m maxi
IMPLANTATION / AUX VOIES	Sur limite ou 5 m mini
IMPLANTATIONS / LIMITES SEPARATIVES	Sur limite ou 5 m mini
IMPLANTATION / CONSTRUCTIONS EXISTANTES	RAS
Conditions relatives au raccordement aux réseaux eaux usées, eaux pluviales electricité et eau potable	même règles que dans la zone A ou N si réseau à proximité, se raccorder. Sinon autonome

TYPE DE STECAL	STECAL DE TYPE A1 : activités
EMPRISE AU SOL MAXIMUM	50 m ² maxi pour les nouvelles constructions
HAUTEUR MAXIMUM	5 m maxi ou H existant max
IMPLANTATION / AUX VOIES	5 m mini
IMPLANTATIONS / LIMITES SEPARATIVES	5 m mini
IMPLANTATION / CONSTRUCTIONS EXISTANTES	20 m maxi
Conditions relatives au raccordement aux réseaux eaux usées, eaux pluviales electricité et eau potable	même règles que dans la zone A ou N si réseau à proximité, se raccorder. Sinon autonome

TYPE DE STECAL	STECAL DE TYPE TV: Tourisme et évènementiel	STECAL de type P : Parking activité existante
EMPRISE AU SOL MAXIMUM	ROYAS : 400 m ² maxi pour les nouvelles constructions VILLENEUVE DE MARC : 200 m ² maxi pour les nouvelles constructions MEYRIEU LES ETANGS, STECAL 100 : 400m ² d'emprise au sol maximum pour les nouvelles constructions	30 m ² pour les nouvelles constructions
HAUTEUR MAXIMUM	5 m maxi ou H existant max 7 m maxi pour le STECAL de VILLENEUVE DE MARC 12 m maxi pour le STECAL 100 de MEYRIEU LES ETANGS	3,50m
IMPLANTATION / AUX VOIES	5 m mini	3 m mini
IMPLANTATIONS / LIMITES SEPARATIVES	5 m mini	H/2, 3m mini
IMPLANTATION / CONSTRUCTIONS EXISTANTES	RAS	RAS
Conditions relatives au raccordement aux réseaux eaux usées, eaux pluviales electricité et eau potable	même règles que dans la zone A si réseau à proximité, se raccorder. Sinon autonome	RAS

GLOSSAIRE

Le présent glossaire a une valeur réglementaire. L'ensemble des définitions participe à l'application du règlement.

I – Glossaire du règlement selon le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015

Activité commerciale de détail et de proximité

Est considérée comme activité de détail et de proximité toute activité commerciale de vente au détail ou artisanale accompagnée de prestation de service situés dans les pôles de vie, destinée aux particuliers et répondant :

- Aux besoins quotidiens des consommateurs pour l'achat de produits et de services renouvelés fréquemment ;
- Ou l'achats plus occasionnels de produits légers.

À titre d'illustration, non exhaustives, sont concernées :

- Les activités de vente de détail sur éventaires et marchés ;
- Les activités de vente de détail alimentaire en magasin spécialisé ou par automate ;
- Les activités de vente de détail de textiles ou d'habillement en magasin spécialisé ;
- Les activités de vente de détail de chaussures et d'articles en cuir en magasin spécialisé ;
- Les activités de vente de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé ou par automate ;
- Les activités de vente de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé ;
- Les activités de vente de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé ou par automate ;
- Les activités de vente de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé ou par automate ;
- Les activités de vente de détail de livres en magasin spécialisé ou par automate ;
- Les activités de vente de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé ou par automate ;
- Les activités de vente de détail ou de location d'enregistrements musicaux et vidéos en magasin spécialisé ou par automate
- Les activités de vente de détail ou de location d'articles de sport en magasin spécialisé ;
- Les activités de vente de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé ;
- Les activités de vente de détail d'optique en magasin spécialisé ;
- Les activités de vente de détail de matériel photographique et de matériel de précision en magasin spécialisé ;
- Les activités de vente de détail de souvenirs, d'objets artisanaux et d'articles religieux en magasin spécialisé ou par automate ;
- Les activités des galeries d'art commerciales ainsi que les activités de vente de détail d'objets d'art, de timbres-poste ou de pièces
- De monnaie en magasin spécialisé ;
- Les activités de vente de détail d'armes et de munitions en magasin spécialisé ;
- Les activités de vente de détail en magasin non spécialisé, qu'elles soient ou non à prédominance alimentaire.

GLOSSAIRE**Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (garage, atelier, abris, locaux techniques des piscines, ...). Elle peut être accolée ou non à la construction principale, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Elle doit être implantée sur la même unité foncière que la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Box non clos

Un box est un endroit fermé par des murs et une porte, situé dans un parking souterrain partagé avec d'autres utilisateurs. Non clos signifie sans porte.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

Constructions contiguës

Sont considérées comme contiguës les constructions accolées. Contigu signifie qui est attenant, qui touche.

GLOSSAIRE**Construction existante**

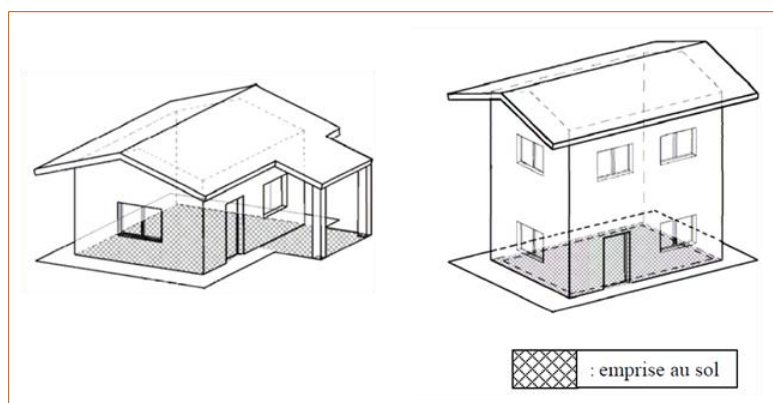
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise. Les rampes d'accès sont également à comptabiliser dans l'emprise au sol.

Schéma illustratif



Source : Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre.

L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature (tels que les acrotères, les

GLOSSAIRE

bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises notamment).

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques (les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps) notamment) sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Limite de fait

La limite de fait correspond à la limite de l'ouvrage public routier, y compris les accessoires et dépendances qui concourent à son affectation à une utilité publique (ce sont par exemple le mobilier urbain, les accotements, les trottoirs, les talus de soutènement, etc.). La limite de fait se constate au moment de la délivrance de l'arrêté.

Local accessoire

Le local accessoire fait partie intégrante d'une construction principale. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Réhabilitation

Travaux de restauration ou de modernisation se limitant à améliorer un bâtiment ou une construction (réfection de toiture, isolation, système de chauffage...).

Surface de vente :

Espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants).

Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc.

GLOSSAIRE

Sont exclues les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...

II - Glossaire du règlement selon l'Arrêté du 10 novembre 2016 :**Destination « exploitation agricole et forestière »**

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

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

Destination « habitation »

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Destination « commerce et activité de service »

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

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

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

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

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics »

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires

GLOSSAIRE

au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

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

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

Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

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

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Maitrise d'ouvrage

Bièvre isère
communauté

Maitrise d'œuvre Elaboration du PLUi



Maitrise d'œuvre Modification n°3 du PLUi

L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

