

Délibérations

Prescription : 14 décembre 2015

Arrêt du projet : 6 novembre 2018

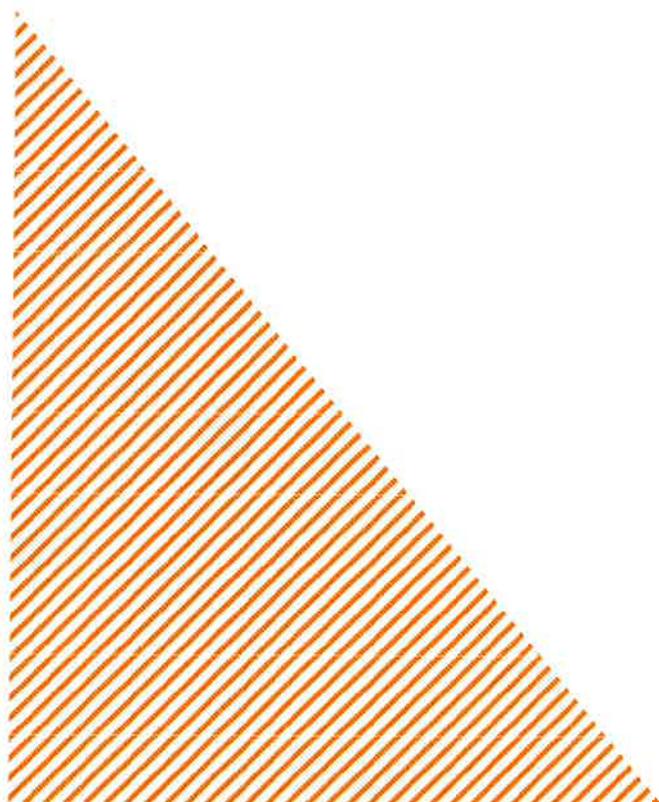
Approbation : 26 novembre 2019



PIÈCE N°4.1

RÈGLEMENT ÉCRIT

Secteur Bièvre Isère



Bièvreisère
communauté

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	10
1.3. Sous-secteurs exposés à des risques naturels.....	10
1.4. Exceptions aux interdictions générales.....	12
1.5. Secteurs interdits à la construction.....	18
1.6. Secteurs soumis à des conditions spéciales	20
CHAPITRE 2. SERVITUDES ET CARRIÈRES.....	24
2.1. risques technologiques.....	24
2.1.1. Canalisations.....	24
2.1.2. Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	24
2.1.3. Sites et sols pollués.....	24
2.2. Périmètres de captage	24
2.3. Monuments historiques	25
2.4. Nuisances acoustiques : classement sonore des infrastructures de transport terrestre.....	26
2.5 Carrières.....	26
CHAPITRE 3 – EQUIPEMENT ET RÉSEAUX	27
3.1. Desserte par les voies publiques ou privées.....	27
3.2. Desserte par les réseaux.....	27
1. Alimentation en eau potable.....	27
2. Assainissement	27
2.1. Eaux usées.....	27
2.2. Eaux pluviales	29
3. Réseau d'électricité.....	30
4. Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	30
CHAPITRE 4 – QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS.....	31
4.1. Généralités.....	31
4.2. Constructions à destination d'activités	32
4.2.1. Insertion, terrassement et accès.....	32
4.2.2. Architecture et volumes	32
4.2.3. Aspect des façades.....	32
4.2.4. Toitures.....	33

4.2.5. Les dispositifs liés au énergies renouvelables	33
4.2.6. Clôtures	34
4.2.7. Zones de stockage et / ou de traitement des déchets	34
4.2.8. Eclairage :	35
4.2.9. Les aménagements paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions	35
<u>4.3 Constructions à destination agricole, forestière ou d'équipement public.....</u>	<u>37</u>
4.3.1. Insertion et volumes.....	37
4.3.2. Aspect des façades.....	37
4.3.3. Toitures.....	38
<u>4.4. Construction à destination d'habitat et Autres constructions</u>	<u>39</u>
4.4.1. Insertion des constructions.....	39
4.4.2. Architecture / volume :	40
4.4.3. Aspect des façades.....	40
4.4.4. Toitures.....	41
4.4.5. Les Clôtures.....	42
A Clôture sur espaces publics et voies publiques et privé	45
B Clôture sur limites séparatives.....	47
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	50
CHAPITRE 5 – PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI	51
<u>5.1. Généralités.....</u>	<u>51</u>
<u>5.2. Patrimoine classé intéressant.....</u>	<u>51</u>
<u>5.3. Patrimoine classé remarquable</u>	<u>52</u>
<u>5.4. Patrimoine classé exceptionnel</u>	<u>53</u>
CHAPITRE 6 – PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL	54
<u>6.1. Patrimoine végétal</u>	<u>54</u>
6.1.1. Les Espaces Boisés Classés.....	54
6.1.2. Les haies	54
6.1.3. Protections paysagères et patrimoniales.....	54
6.1.4. Arbres isolés remarquables.....	55
<u>6.2. Les points de vues</u>	<u>55</u>
<u>6.3. Réservoirs de biodiversité</u>	<u>55</u>
<u>6.4. Les Pelouses sèches</u>	<u>56</u>
<u>6.5. Les corridors écologiques à protéger.....</u>	<u>56</u>
<u>6.6 Cours d'eau et espaces alluviaux de bon fonctionnement</u>	<u>56</u>

6.7 Zone humide	57
6.8 Les terrains cultivés	57
TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.. 58	
CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES MIXTES	58
<u>Chapitre 7.I. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités...</u>	<u>59</u>
7.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :	59
7.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :	59
7.I.2.1. Dans l'ensemble des zones urbaines mixtes, sont autorisés sous conditions : ...	59
7.I.2.2. Mixité sociale	61
7.I.2.3. Densité minimale :	62
<u>Chapitre 7.II. Caractéristiques urbaines.....</u>	<u>62</u>
7.II.1. Implantation et emprise des constructions	62
7.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	62
7.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives	64
7.II.1.3. Implantations les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	65
7.II.1.4. Emprise au sol des constructions	65
7.II.1.5 Hauteurs des constructions.....	65
7.II.2. Stationnement	68
7.II.2.1 - Stationnement des véhicules motorisés (autre que deux roues).....	68
7.II.2.2 - Stationnement des cycles.....	74
CHAPITRE 8 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE ÉQUIPEMENTS.....	75
<u>Chapitre 8.I. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités...</u>	<u>75</u>
8.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :	75
8.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :	75
<u>Chapitre 8.II. Caractéristiques urbaines.....</u>	<u>76</u>
8.II.1. Implantation et emprise des constructions	76
8.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	76
8.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives	76
8.II.1.3. Hauteurs des constructions.....	77
8.II.2. Stationnement	77
CHAPITRE 9 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE ACTIVITÉS	78
<u>Chapitre 9.I. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités...</u>	<u>78</u>
9.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :	78
9.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :	79
<u>Chapitre 9.II. Caractéristiques urbaines.....</u>	<u>81</u>
9.II.1. Implantation et emprise des constructions	81
9.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	81

9.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives	81
9.II.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	81
9.II.1.4. Emprise au sol des constructions	82
9.II.1.5. Hauteurs des constructions.....	82
9.II.2. Stationnement	83
9.II.2.1. Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux roues)	83
9.II.2.2. Stationnement des cycles.....	84
TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	86
CHAPITRE 10 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU STRICTE (2AU, 2AUE ET 2AUI)	87
<u>Chapitre 10.I. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.</u>	<u>87</u>
10.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :	87
10.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :	87
<u>Chapitre 10.II. Caractéristiques urbaines</u>	<u>88</u>
10.II.1. Implantation et emprise des constructions	88
10.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	88
10.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives.....	88
10.II.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	88
10.II.1.4. Hauteurs des constructions.....	89
10.II.1.5. Emprise au sol des constructions	89
CHAPITRE 11 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU MIXTE « 1AUB » ET « 1AUC »	90
<u>Chapitre 11.I. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.</u>	<u>90</u>
11.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :	90
11.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :	90
11.I.2.1. Sont autorisés sous conditions :	90
11.I.2.2. Mixité sociale.....	92
11.I.2.3. Densité minimale :	93
<u>Chapitre 11.II. Caractéristiques urbaines</u>	<u>94</u>
11.II.1. Implantation et emprise des constructions	94
11.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	94
11.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives.....	95
11.II.1.3. Implantations les unes par rapport aux autres sur une même propriété	96
11.II.1.4. Emprise au sol des constructions	96
11.II.1.5 Hauteurs des constructions.....	97
11.II.2. Stationnement	99

11.II.2.1 - Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux roues)	99
11.II.2.2 - Stationnement des cycles.....	103
CHAPITRE 12 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU ÉQUIPEMENTS « 1AUe » .	105
<u>Chapitre 12.I. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités</u>	<u>105</u>
12.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :	105
12.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières : ...	105
<u>Chapitre 12.II. Caractéristiques urbaines</u>	<u>106</u>
12.II.1. Implantation et emprise des constructions	106
12.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	106
12.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives.....	106
12.II.1.3. Hauteurs des constructions.....	107
12.II.2. Stationnement	107
CHAPITRE 13 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU TOURISME « AUT »	108
<u>Chapitre 13.I. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités</u>	<u>108</u>
13.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :	108
13.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières : ...	109
<u>Chapitre 13.II. Caractéristiques urbaines</u>	<u>109</u>
13.II.1. Implantation et emprise des constructions	109
13.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	109
13.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives.....	110
13.II.1.3. Hauteurs des constructions.....	110
13.II.2. Stationnement	111
CHAPITRE 14 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU ACTIVITÉS	112
<u>Chapitre 14.I. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités</u>	<u>112</u>
14.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :	112
14.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières : ...	113
<u>Chapitre 14.II. Caractéristiques urbaines</u>	<u>115</u>
14.II.1. Implantation et emprise des constructions	115
14.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	115
14.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives.....	115
14.II.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	115
14.II.1.4. Emprise au sol des constructions	116
14.II.1.5. Hauteurs des constructions.....	116
14.II.2. Stationnement	117
14.II.2.1. Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux roues).....	117

14.II.2.2. Stationnement des cycles	118
TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A la ZONE AGRICOLE ..	119
CHAPITRE 15 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	119
<u>15.I. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.....</u>	<u>119</u>
15.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :	119
15.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières : ...	119
<u>15.II. Caractéristiques urbaines.....</u>	<u>121</u>
15.II.1. Implantation et emprise des constructions	121
15.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	121
15.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives.....	122
15.II.1.3. Hauteurs des constructions.....	123
15.II.2. Stationnement	123
TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	124
CHAPITRE 16 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N	124
<u>Chapitre 16.I. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités</u>	<u>125</u>
16.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :	125
16.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières : ...	125
<u>Chapitre 16.II – Caractéristiques urbaines</u>	<u>126</u>
16.II.1. Implantation et emprise des constructions	126
16.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	126
16.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives.....	127
16.II.1.3. Hauteurs des constructions.....	127
16.II.2. Stationnement	128
TITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX STECAL.....	129
CHAPITRE 17 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX STECAL	129
17.1.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :...	131
17.2.1. Volumétrie et implantation des constructions	132
GLOSSAIRE	134
I – GLOSSAIRE DU RÈGLEMENT SELON LE DÉCRET N° 2015-1783 DU 28 DÉCEMBRE 2015	134
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, UN, UD ;
- zones urbaines à vocation plus spécifique : UE, UEc, UR, 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, et les zones 1AUe et 2AUe à l'accueil d'équipements publics

- 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

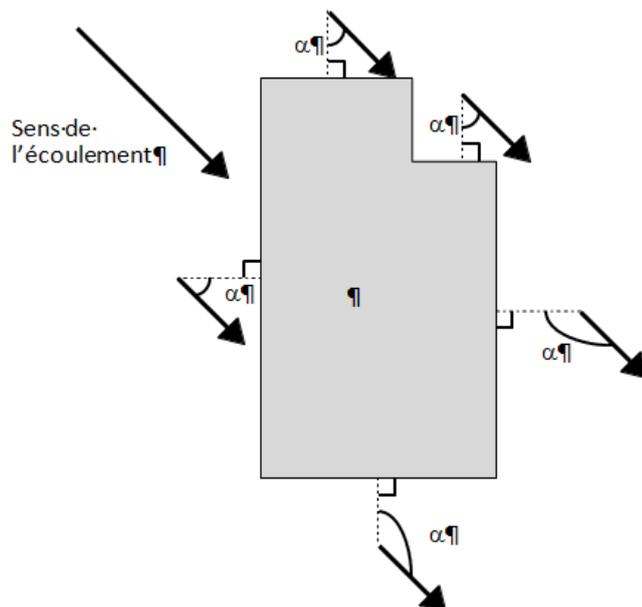
Le présent document utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas de chutes de blocs ou d'écoulements avec charges solides (avalanches, crues torrentielles). Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes :

- 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 :

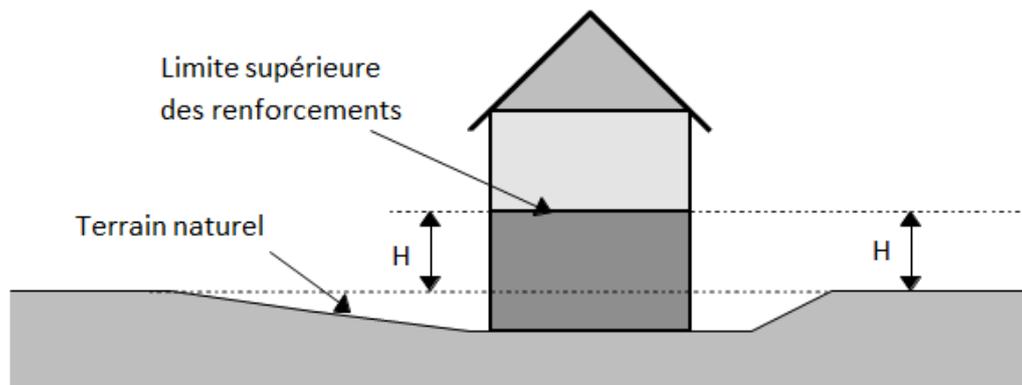


Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

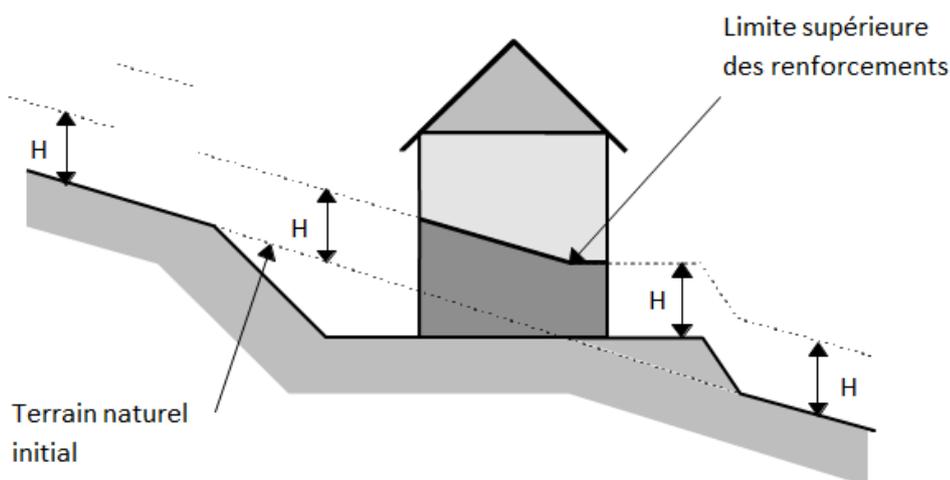
Définition de la hauteur par rapport au terrain naturel

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.

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,

CHAPITRE 1 Secteurs soumis aux risques naturels

- 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 :
- 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

CHAPITRE 1 Secteurs soumis aux risques naturels

- 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,
 - 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

CHAPITRE 1 Secteurs soumis aux risques naturels

- 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
- 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 :

CHAPITRE 1 Secteurs soumis aux risques naturels

- 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) 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 :
- o l'extension des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
 - o 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,

CHAPITRE 1 Secteurs soumis aux risques naturels**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 :
 - o les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
 - o 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 :
 - 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 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

CHAPITRE 1 Secteurs soumis aux risques naturels

- 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 :
 - o les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
 - o 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 :
 - 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

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

CHAPITRE 1 Secteurs soumis aux risques naturels

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.
- Camping caravanage 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) ;
 - 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 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 implantés 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 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.

CHAPITRE 1 Secteurs soumis aux risques naturels

- 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 implantés 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.

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)

Un site est concerné sur l'ensemble du territoire (voir annexe) :

- L'ancienne installation classée de la Sté Schaeffer Chain Drive Systèmes à Saint Siméon de Bressieux

2.1.3. Sites et sols pollués

Les sites et sols pollués sont repérés au 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 PLUi). 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.

Pour le site bénéficiant d'une SUP PM2 (Saint Siméon de Bressieux), il convient de se référer aux annexes du PLUi pour connaître les restrictions d'usage imposées.

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 :

CHAPITRE 2 Servitudes et carrières

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 :

- 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 Bièvre Isère, ces périmètres concernent les bâtiments ou ouvrages suivants :

- **Château (ruines)** sur la commune de **Bressieux**, monument historique classé par arrêté du 16 août 1904. Le périmètre déborde sur les communes de Saint Pierre de Bressieux et de Saint Siméon de Bressieux
- **Eglise** sur la commune de **Chatenay**, en totalité, monument historique inscrit par arrêté du 1^{er} avril 2003.
- **Eglise prieurale** sur la commune de **Marnans**, monument historique classé par liste de 1846.
- **Système hydraulique du moulin** de la commune de **Nantoin** (Grande roue et ensemble du dispositif qui l'accompagne, Retenue et adduction d'eau au moulin), monument historique inscrit par arrêté du 3 mars 1997.
- **Eglise** sur la commune de **Penol** (Abside de l'église, Nef en totalité et parties basses du clocher), monument historique inscrit par arrêté du 6 février 1980.
- **Ferme des Loives** sur la commune de **Roybon**, parois supportant les peintures murales de la fin du XIV^e siècle ornant les murs du grenier de la ferme. Monument historique classé par arrêté du 8 mars 1961. Cette protection intérieure ne génère pas de périmètre de 500m.

CHAPITRE 2 Servitudes et carrières

- **Ancienne chapelle, avec ses peintures murales**, située à l'Est de la sacristie de l'église sur la commune de **Saint Etienne de Saint Geoirs**, monument historique inscrit par arrêté du 14 février 1995.
- **Ancienne usine pensionnat Girondon**, en totalité, sur la commune de **Saint Siméon de Bressieux**, monument historique inscrit par arrêté du 17 juillet 1990.
- **Hameau des Bonnettes**, en totalité, sur la commune de **Viriville**, monument historique inscrit par arrêté du 12 février 2003.

Le territoire comporte également un **Site Patrimonial Remarquable** (SPR, ancien AVAP) sur la commune de **La Côte Saint-André**, révisé par délibération du Conseil Communautaire le 23 janvier 2017.

L'ensemble de ces périmètres est reporté sur le règlement graphique.

2.4. 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.

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.

2.5 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.

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.

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.

Les autorisations d'urbanisme pourront être refusées sur les communes de St Michel de St Geoirs et de Saint Paul d'Izeaux dans l'attente de l'amélioration de la capacité de desserte en eau potable des communes, en application des dispositions de l'article L-111-11 du Code de l'urbanisme.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Secteurs couverts par la trame d'interdiction au titre de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme (mentionnée sur les plans 4.2.4) :

Champier : toutes les constructions nouvelles génératrices d'eaux usées sont interdites dans l'attente de l'ordre de service (par l'organe concerné) de lancement effectif des travaux permettant une mise en conformité de la station d'épuration, dont le délai est estimé à 3 ans

CHAPITRE 3 Equipements et réseaux

Roybon: toutes les constructions nouvelles génératrices d'eaux usées sont interdites dans l'attente de l'ordre de service (par l'organe concerné) de lancement effectif des travaux sur la mise en séparatif permettant une mise en conformité de la station d'épuration, dont le délai est estimé en 2021.

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 et carte 4.2.4. du règlement graphique), 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'utilisateur 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.
- 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

CHAPITRE 3 Equipements et réseaux

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 cyclopéens, qui sont des dispositifs routiers, hors d'échelle dans le paysage, sont interdits dans les secteurs sensibles de coteaux.

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.

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.

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Construction à destination d'Activités

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.

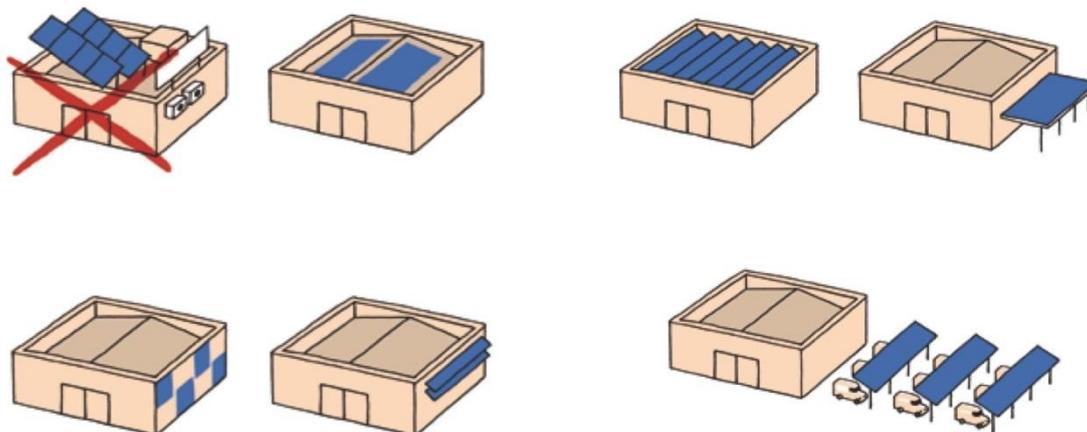
Cette « 5ème façade » devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné. Les ouvrages techniques disposés en toiture devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. S'ils ne peuvent être regroupés dans un local technique 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 au 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 principe 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) :



CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère**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 dument 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 torrentielles, de ruissellement sur versant : les clôtures devront permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement. Les clôtures pleines et les murets y sont interdits.

Des clôtures différentes ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à 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 à l'entreprise 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.

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Construction à destination d'Activités

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. Eclairage :

Les sources d'éclairage devront faire l'objet d'une composition harmonieuse à l'échelle du projet et de l'aménagement d'ensemble de la zone.

L'éclairage sera suffisant pour être sécurisant et d'une conception limitant au maximum la pollution lumineuse.

A cet effet, l'usage de sources lumineuses économes en énergie est indispensable. L'objectif est l'utilisation d'optiques performantes permettant un bon rapport consommation/éclairage

L'énergie solaire et éolienne est envisageable.

Le positionnement des sources lumineuses devra également tenir compte des plantations, celle des arbres de hautes tige notamment (afin d'éviter la réduction de la qualité de l'éclairage à terme).

4.2.9. 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

- **Il est demandé un Coefficient de Biotope par surface (CBS) de 0,2.** 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 :
 - 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

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Construction à destination d'Activités

- (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 1300m² 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

- Le nombre d'arbres minimum à planter sera d'un arbre par 50 m² de surface de pleine terre, déduction faite des arbres existants qui seront conservés dans la mesure du possible, compte tenu de l'implantation des bâtiments industriels.
- Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement extérieures 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 espaces de stationnement n'existent plus.

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Construction à destination agricole, forestière ou d'équipement public

4.3 CONSTRUCTIONS À DESTINATION AGRICOLE, FORESTIÈRE OU D'ÉQUIPEMENT PUBLIC

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.

En tissu constitué, les implantations devront respecter les implantations traditionnelles des villages, parallèles ou perpendiculaires aux voies

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 au présent règlement (pièce n°6 du dossier de PLUi).

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

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère
Construction à destination agricole, forestière ou d'équipement public

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 faitage 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.

4.4. CONSTRUCTION À DESTINATION D'HABITAT ET AUTRES CONSTRUCTIONS

4.4.1. Insertion des constructions

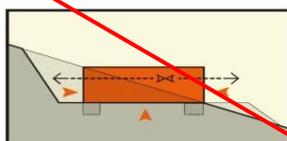
L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines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

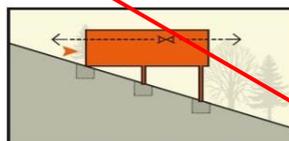
DÉPLACER LE TERRAIN

poser à plat sur un terrassement



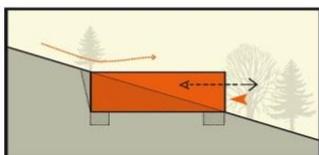
SE SURÉLEVER DU SOL

en porte-à-faux ou perché sur des pilotis



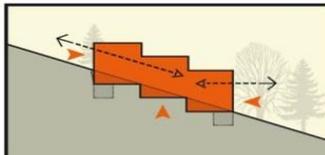
S'ENCASTRER

s'enterrer, remblai et déblai



ACCOMPAGNER LA PENTE

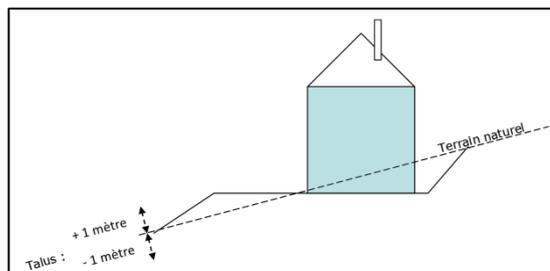
en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison



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

Tout apport de terre 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 1m 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%, l'implantation devra respecter le TN : talus de +/- 20% autorisés (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.

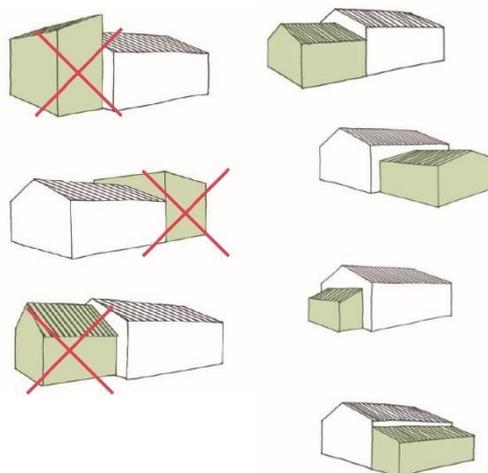
4.4.2. Architecture / volume :

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 modérée, 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. En cas d'extension importante par rapport à l'existant, les volumes doivent être organisés en cohérence dans le cadre d'un projet architectural.

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.

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

Pour les façades, 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...)

Les nuanciers existants sur certaines communes sont annexés au présent règlement (pièce n°6 du dossier de PLUi).

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Construction à destination d'habitat et autres constructions

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 et abris de jardin 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 ne pas créer de rupture de pente), 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 font moins de 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.

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 au présent règlement (pièce n°6 du dossier de PLUi).

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Construction à destination d'habitat et autres constructions

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).

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

A proximité des voies, les clôtures ne doivent créer aucune gêne notamment en diminuant la visibilité et sécurité

En prolongement du bâti ancien, 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 torrentielles, de ruissellement sur versant : les clôtures devront permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement. Les clôtures pleines et les murets y sont interdits. La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m maximum.

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 2m.

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

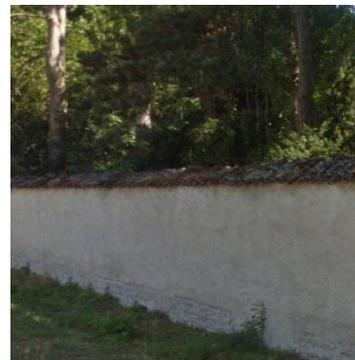
Différents types de clôtures sont autorisées. Les tableaux ci-après précisent quelle type de clôture est autorisée et où pour chaque commune qui a souhaité réglementer ce sujet. Lorsque la case est colorée le type de clôture est autorisée. Les communes n'apparaissant pas dans les tableaux appliquent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

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Construction à destination d'habitat et autres constructions

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

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



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 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

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

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Construction à destination d'habitat et autres constructions



Référence à titre illustratif

CLOTURE DE TYPE E : Haies végétales.



Référence à titre illustratif

A Clôture sur espaces publics et voies publiques et privé

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

COMMUNE BI	ZONE PLUI	TYPE DE CLOTURES A	TYPE DE CLOTURES C	TYPE DE CLOTURES D	TYPE DE CLOTURES E
ARZAY	UC				
ARZAY	UD				
BALBINS	UA				
BALBINS	UC				
BALBINS	UD				
BALBINS	AU				
BEAUFORT	UA				
BEAUFORT	UC				
BEAUFORT	UD				
BOSSIEU	UC				
BOSSIEU	UD				
BRESSIEUX	UD				
BREZINS	UA				
BREZINS	UB / 1AUb				
BREZINS	UC				
BREZINS	UD				
CHAMPIER	UA				
CHAMPIER	UB / 1AUb				
CHAMPIER	UC				
CHAMPIER	UD				
CHATENAY	UA				
CHATENAY	UB				
CHATENAY	UC				
CHATENAY	UD				
COMMELLE	UA				
COMMELLE	UB				
COMMELLE	UC				
COMMELLE	UD				
FARAMANS	UA				
FARAMANS	UB / 1AUb				
FARAMANS	UC / 1AUc				
FARAMANS	UD				

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Construction à destination d'habitat et autres constructions

COMMUNE BI	ZONE PLUI	TYPE DE CLOTURES A	TYPE DE CLOTURES C	TYPE DE CLOTURES D	TYPE DE CLOTURES E
GILLONNAY	UA				
GILLONNAY	UB				
GILLONNAY	UC				
GILLONNAY	UD				
GILLONNAY	AU				
LA FORTERESSE	UA				
LA FORTERESSE	UC				
LA FORTERESSE	UD				
LA FRETTE	UA				
LA FRETTE	UB / 1AUb				
LA FRETTE	UC				
LE MOTTIER	UA				
LE MOTTIER	UC				
LENTIOL	UA				
LENTIOL	UD				
LONGECHENAL	UA				
LONGECHENAL	UC				
LONGECHENAL	1AUb				
MARCILLOLES	UA				
MARCILLOLES	UC				
MARCILLOLES	UD				
MARCILLOLES	1AUb				
MARCOLLIN	UA				
MARCOLLIN	UD				
MARCOLLIN	1AUb				
MONTFALCON	UA				
MONTFALCON	UB				
MONTFALCON	UC				
MONTFALCON	UD				
NANTOIN	UA				
NANTOIN	UC				
NANTOIN	UD				
ORNACIEUX	UA				
ORNACIEUX	UC				
ORNACIEUX	UD				
PAJAY	UA				
PAJAY	UC				
PAJAY	UD				
PAJAY	1AUb				
PENOL	UA				
PENOL	UB				
PENOL	UC				
PENOL	UD				
ROYBON	UA				
ROYBON	UB / 1AUb				
ROYBON	UC / 1AUc				
ROYBON	UD				
ST CLAIR SUR GALAURE	UA				
ST CLAIR SUR GALAURE	UB				
ST CLAIR SUR GALAURE	UC / 1AUc				
ST CLAIR SUR GALAURE	UD				
ST ETIENNE DE ST GEOIRS	UA				
ST ETIENNE DE ST GEOIRS	UB / 1AUb				
ST ETIENNE DE ST GEOIRS	UC				
ST ETIENNE DE ST GEOIRS	UD				
ST GEOIRS	UA				
ST GEOIRS	UC				
ST GEOIRS	UD				
ST GEOIRS	1AUb				
ST HILAIRE DE LA COTE	UA				
ST HILAIRE DE LA COTE	UB / 1AUb				
ST HILAIRE DE LA COTE	UC				
ST HILAIRE DE LA COTE	UD				
ST MICHEL DE ST GEOIRS	UN				
ST PAUL D'IZEAUX	UN				
ST PIERRE DE BRX	UA				
ST PIERRE DE BRX	UC				
ST PIERRE DE BRX	UD				
ST PIERRE DE BRX	1AUb				
ST SIMEON DE BRX	UA				
ST SIMEON DE BRX	UB / 1AUb				
ST SIMEON DE BRX	UC				
ST SIMEON DE BRX	UD				
SARDIEU	UA				
SARDIEU	UB				
SARDIEU	UC				
SARDIEU	UD				

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Construction à destination d'habitat et autres constructions

COMMUNE BI	ZONE PLUI	TYPE DE CLOTURES A	TYPE DE CLOTURES C	TYPE DE CLOTURES D	TYPE DE CLOTURES E
SEMONS	UC				
SEMONS	UD				
SILLANS	UA				
SILLANS	UB / 1AUb				
SILLANS	UC				
SILLANS	UD				
VIRIVILLE	UA				
VIRIVILLE	UB / 1AUb				
VIRIVILLE	UC / 1AUc				
VIRIVILLE	UD				

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.

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Construction à destination d'habitat et autres constructions

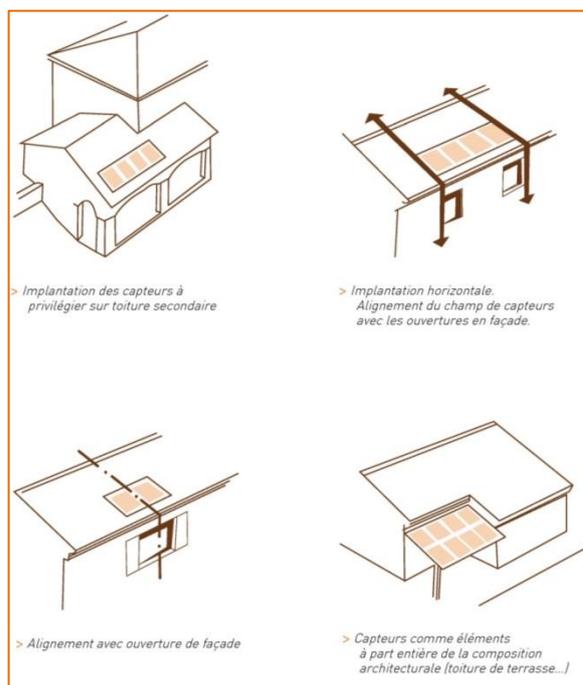
COMMUNE BI	ZONE PLUI	TYPE DE CLOTURES A	TYPE DE CLOTURES B	TYPE DE CLOTURES C	TYPE DE CLOTURES D	TYPE DE CLOTURES E
BEAUFORT	UA					
BEAUFORT	UC					
BEAUFORT	UD					
BOSSIEU	UC					
BOSSIEU	UD					
BREZINS	UA					
BREZINS	UB / 1AUb					
BREZINS	UC					
BREZINS	UD					
BRION	UN					
CHAMPIER	UA					
CHAMPIER	UB / 1AUb					
CHAMPIER	UC					
CHAMPIER	UD					
CHATENAY	UA					
CHATENAY	UB					
CHATENAY	UC					
CHATENAY	UD					
FARAMANS	UA					
FARAMANS	UB / 1AUb					
FARAMANS	UC / 1AUc					
FARAMANS	UD					
GILLONNAY	UA					
GILLONNAY	UB / 1AUb					
GILLONNAY	UC					
GILLONNAY	UD					
LENTIOL	UA					
LENTIOL	UD					
LONGECHENAL	UA					
LONGECHENAL	UC					
LONGECHENAL	1AUb					
MARCILLOLES	UA					
MARCILLOLES	UC					
MARCILLOLES	UD					
MARCILLOLES	1AUb					
NANTOIN	UA					
NANTOIN	UC					
NANTOIN	UD					
ORNACIEUX	UA					
ORNACIEUX	UC					
ORNACIEUX	UD					
PAJAY	UA					
PAJAY	UC					
PAJAY	UD					
PAJAY	1AUb					
ST ETIENNE DE ST GEOIRS	UA					
ST ETIENNE DE ST GEOIRS	UB / 1AUb					
ST ETIENNE DE ST GEOIRS	UC					
ST ETIENNE DE ST GEOIRS	UD					
ST GEOIRS	UA					
ST GEOIRS	UC					
ST GEOIRS	UD					
ST GEOIRS	1AUb					
ST HILAIRE DE LA COTE	UA					
ST HILAIRE DE LA COTE	UB / 1AUb					
ST HILAIRE DE LA COTE	UC					
ST HILAIRE DE LA COTE	UD					
ST MICHEL DE ST GEOIRS	UN					
ST PAUL D'IZEAUX	UN					
SARDIEU	UA					
SARDIEU	UB					
SARDIEU	UC					
SARDIEU	UD					
SEMONS	UC					
SEMONS	UD					

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère**Construction à destination d'habitat et autres constructions****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 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. Ainsi, l'implantation des panneaux devra respecter les principes de composition architecturale suivants (liste non exhaustive) :

- Regrouper les panneaux solaires en une seule nappe pour leur implantation,
- Tenir compte de l'ordonnement des façades : aligner les capteurs avec les ouvertures existantes en privilégiant une certaine symétrie,
- Éviter la pose sur une façade où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents,
- Adapter forme, proportion et position des capteurs,
- Respecter l'orientation et la pente de la toiture,
- En cas d'implantation hors bâti (au sol), l'importance devra être proportionnée au site d'implantation et sera comptabilisée dans le CES,
- Privilégier les toitures secondaires pour l'implantation,
- Intégrer le capteur dans le plan de la toiture, c'est-à-dire qu'il devra être non saillant par rapport au niveau de la couverture, plutôt qu'en surimposition, particulièrement en secteur protégé,
- Choisir le matériel en fonction du mode de pose choisi : coloris et textures doivent être en accord avec la toiture,
- Utiliser les panneaux comme élément « constructif » dans les constructions neuves
- Éviter la pose sur les toitures 4 pans de petites surfaces.



Les éoliennes domestiques sont autorisées et devront être implantées afin de limiter leur impact visuel et sonore. Elles 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 60 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 surépaisseur des murs n'est possible que si le matériau le permet.
- 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.

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Construction à destination d'habitat et autres constructions

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 et UN, il n'est pas exigé de surface minimum d'espaces verts. Néanmoins, tous les espaces qui ne seront pas utilisés pour les constructions, les 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 UR, 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 la zone UC, 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**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 et à l'intérieur du périmètre du SPR de La Côte Saint André. Les prescriptions qui s'imposent dans le SPR sont jointes en pièce n°5 du dossier de PLUi.

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 communes possédant un nuancier avant l'arrêt du PLUI pourront le conserver.

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 posées 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.

CHAPITRE 5 Protection du patrimoine bâti

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.

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 démoli. 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.

CHAPITRE 5 Protection du patrimoine bâti

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.

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 démoli.

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.

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 propositions ne concernent que les éléments existants identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-23 du CU

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

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.

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 devront être conservées sauf en cas de réalisation d'un projet d'aménagement reconstituant la haie avec qualité et le maintien du fonctionnement écologique. La localisation 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

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, les surfaces vertes devront être conservées sur au moins 80%.

CHAPITRE 6 Protection du patrimoine naturel

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 devra préserver la vue identifiée.

Les vues remarquables

Elles seront conservées. Toute construction ou plantation ne pourra entraver la vue.

Les vues exceptionnelles

Elles seront conservées. Toute construction ou plantation ne pourra entraver la vue. Une zone en avant plan de ces vues est défini, à l'intérieur duquel toute urbanisation ou toute plantation de haies, arbustes et/ou arbres est interdite.

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 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.
- Les petits équipements 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) lorsqu'ils ne peuvent pas prendre place ailleurs.
- Les Installations, Ouvrages, Travaux et Aménagements liées aux bâtiments agricoles existants

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

CHAPITRE 6 Protection du patrimoine naturel

- Les constructions 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.
- Les petits équipements 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) lorsqu'ils ne peuvent pas prendre place ailleurs.
- 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

Au sein des corridors identifiés au document graphique, sont interdits, tous travaux, y compris constructions et aménagements, 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.

Deux niveaux de corridors sont identifiés sur le règlement graphique : prioritaire et remarquable.

Les corridors remarquables

Au sein des corridors remarquables, 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.

Les corridors prioritaires

Au sein des corridors prioritaires, règles strictes d'inconstructibilité pour les bâtiments agricoles, leurs extensions et leurs annexes.

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 0,20m au-dessus du sol.

6.6 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 10m 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.

CHAPITRE 6 Protection du patrimoine naturel**6.7 ZONE HUMIDE**

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 (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.

CHAPITRE 7 Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes

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 UR**, correspondant à des secteurs de possible renouvellement urbain.
- **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.
- **une zone UN**, correspondant aux villages excentrés (principalement actuellement en RNU et soumis à la loi montagne).

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 Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes

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 sauf en zone UR
- 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,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que des véhicules hors d'usage sauf en zone UR

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 (plan 4.2.1 : commune de Le Mottier) 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 générer de nuisance pour l'environnement
- **Les industries et les entrepôts** à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 500m² et qu'ils n'occasionnent pas de nuisances pour l'environnement. Pour l'existant à la date d'approbation du PLUi, cette emprise au sol pourra être dépassée pour l'extension des constructions et installations relatives à la mise aux normes (handicapés, sécurité...) dans la limite de 70% de CES au total (constructions existantes comprises)
- **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 ». Pour l'existant à la date d'approbation du PLUi, en dehors des obligations à respecter concernant les surfaces de vente maximales, l'extension des constructions et installation relatives à la mise aux normes (handicapés, sécurité...) de l'artisanat et du commerce de détail est autorisé dans la limite de 70% de CES au total (constructions existantes comprises)

CHAPITRE 7 Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes

- Ne pas générer pour le voisinage de nuisances sonores, olfactives ou de circulation (accès au site, 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 300m² de surface de vente totale (existant et projet).

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)
La Côte-Saint-André	4000 m ² max. pour les "activités commerciales de détail et de proximité "
	5000 m ² max. pour les autres activités commerciales
Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs	2500 m ² max.
Viriville	1000 m ² max.
Roybon	1000 m ² max.
Châtonnay	1000 m ² max.
Saint-Siméon-de-Bressieux	1000 m ² max.
Faramans	500 m ² max.
La Frette	500 m ² max.
Champier	500 m ² max.
Sillans	400 m ² max.
Brézins	400 m ² max.
Longechenal	400 m ² max.
Mottier	400 m ² max.
Saint-Pierre-de-Bressieux	400 m ² max.
Gillonnay	400 m ² max.
Sardieu	400 m ² max.
Pajay	400 m ² max.
Villeneuve-de-Marc	400 m ² max.
Marcilloles	400 m ² max.
Saint-Hilaire-de-la-Côte	400 m ² max.
Penol	350 m ² max.
Autres communes	300 m ² max.

CHAPITRE 7 Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes

- **Au rez-de-chaussée des linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique** « 4.2.3. Protections, contraintes et risques » (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.

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) selon les secteurs :

Commune	Localisation	Outils : SMS (Servitude de mixité sociale) ou ER (emplacement réservé)	Nombre de logements
BREZINS	OAP 5	ER 03	7
	OAP 6	SMS	8
LA FRETTE	OAP 2	SMS	12
LA COTE SAINT ANDRE	OAP 1	SMS	40
ROYBON	OAP 1	SMS	26
SAINT ETIENNE DE ST GEOIRS	OAP 1	SMS	20
	OAP 3	SMS	20
SILLANS	OAP 4	SMS	12
	OAP 5	SMS	8
	UB	ER 04	4
VIRIVILLE	OAP 1	SMS	9
	OAP 3	SMS	9

7.I.2.3. Densité minimale :

Dans les secteurs de densité minimale identifiés au règlement graphique (plan 4.2.3), les programmes de constructions à usage d'habitation sont soumis aux règles suivantes selon les niveaux de pôles des communes :

- Pour les communes de La Côte St André, Saint Siméon de Bressieux, Roybon et St Etienne de St Geoirs :

CES mini et hauteur mini

0,2	R+1
0,14	R+2

- Pour les communes de Brézins, Champier, Faramans, La Frette, Sillans, Viriville et Saint Hilaire de la Côte :

CES mini et hauteur mini

0,15	R+1
0,10	R+2

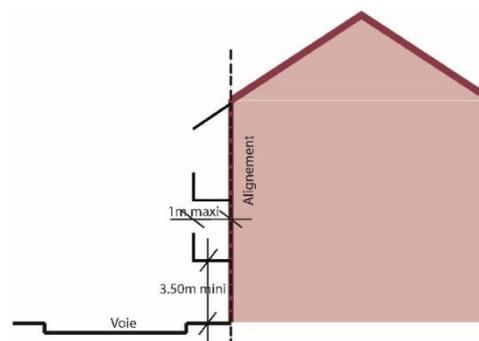
CHAPITRE 7.II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES**7.II.1. Implantation et emprise des constructions****7.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques**

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.



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

CHAPITRE 7 Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes

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)

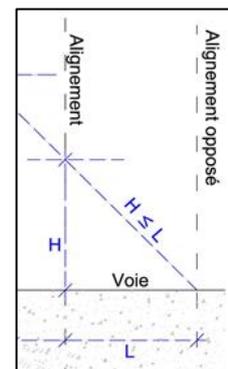
Si le terrain est entouré de plusieurs voies, la règle d'implantation ne s'applique que sur l'une d'entre elles.

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.

Un recul de 5 m 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.

- Dans les zones **UB / UR** :
 - 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 **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 5m 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.
- Dans la zone **UN**, les constructions et installations doivent respecter une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur de la construction projeté ($H \leq L$).



3. Dispositions particulières

Les piscines devront s'implanter à 3m minimum des limites publiques sauf configuration foncière défavorable.

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.

CHAPITRE 7 Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes

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 / UR**, 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 3m et $L \geq H/2$
- Dans la zone **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 4m maximum
 - soit avec un recul minimum de 3m et $L \geq H/2$
- Dans la zone **UD**, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 3m et $L \geq H/2$.
- Dans la zone **UN**, les constructions peuvent s'implanter :
 - soit sur limite,
 - soit 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.

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

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.

CHAPITRE 7 Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes

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

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.

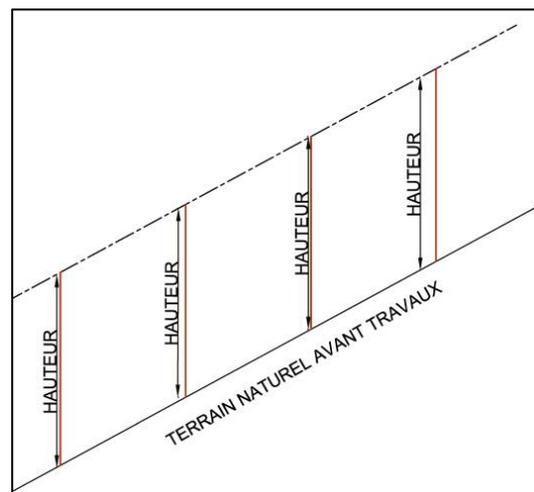
7.II.1.4. Emprise au sol des constructions

- Dans les zones **UA, UB / UR et UN** il n'est pas fixé de CES.
- Dans la zone **UC**, le CES est limité à 0.3.
- Dans la zone **UD**, le CES est limité à 0.15 pour les nouvelles constructions. Pour les constructions existantes, une extension est possible jusqu'à 0.25.
- **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'existant à la date d'approbation du PLUi :
 - Pour l'extension des constructions et installation relatives à la mise aux normes (handicapés, sécurité...) des industries et entrepôts, dans la limite de 70% de CES au total (constructions existantes comprises)
 - Pour l'extension des constructions et installation relatives à la mise aux normes (handicapés, sécurité...) de l'artisanat et du commerce de détail, dans la limite de 70% de CES au total (constructions existantes comprises) et des surfaces de ventes autorisées au paragraphe 7.I.2.1

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.*



CHAPITRE 7 Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes

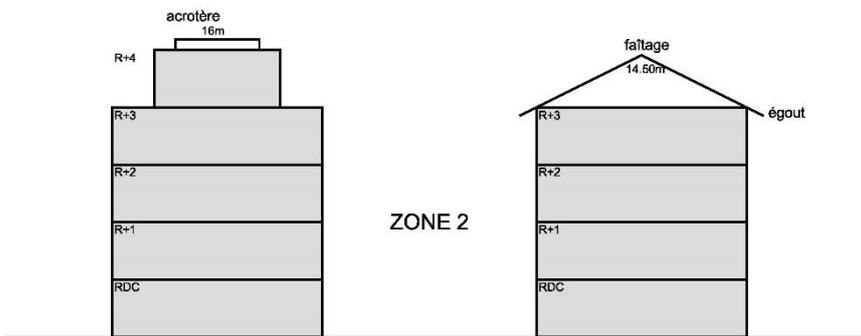
2. Règles

Le document graphique « plan des hauteurs » précisent 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.

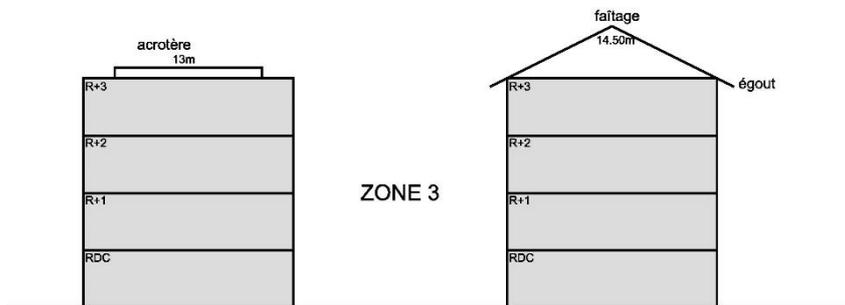
A ces hauteurs, il sera ajouté le rehaussement préconisé par le règlement concernant les Risques Naturels en fonction de la zone concernée.

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

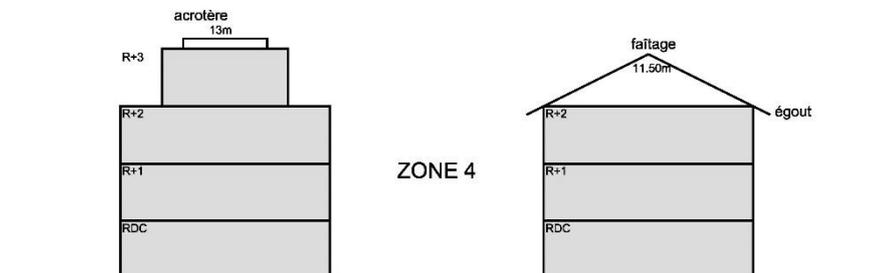
- Une première zone sans règle précise mais une moyenne par rapport à l’environnement / voisinage,
- Une deuxième zone limitée à **16m** hors tout et à R+4 (toit terrasse) ou R+3+toit,



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

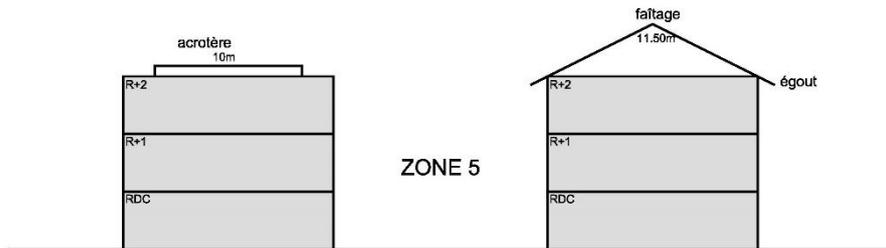


- Une quatrième zone limitée à **13m** hors tout et à R+3 (toit terrasse) ou R+2+toit,

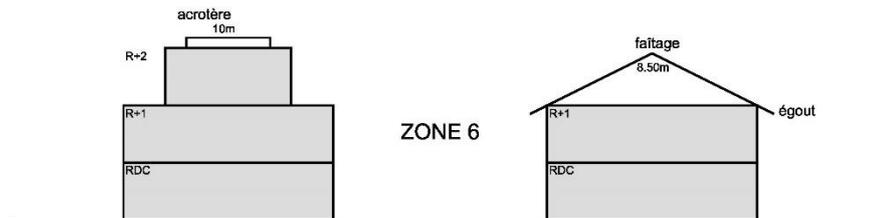


CHAPITRE 7 Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes

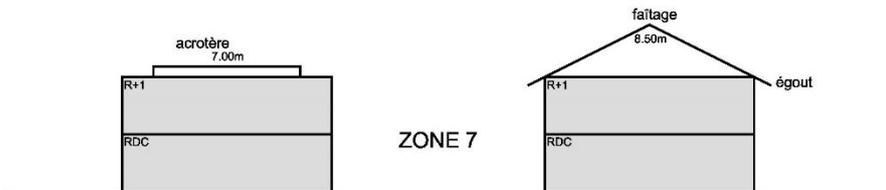
- Une cinquième zone limitée à **11,50m** hors tout et à R+2 (toit terrasse) ou R+2+toit,



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



- Une septième zone limitée à **8,50m** 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**, dans toutes les zones, leur hauteur est limitée à 4m hors tout.
- Dans les zones UA, pour les constructions existantes, 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 4,50m 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 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.

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)

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

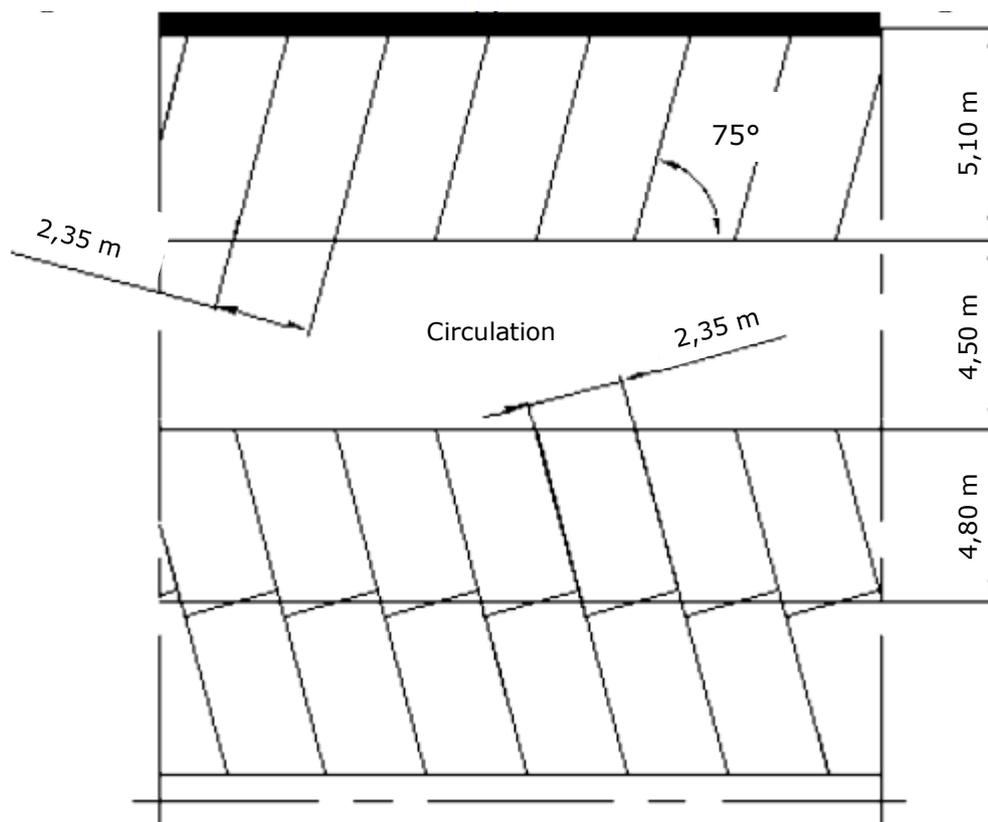


Schéma n°2 : Stationnement en épi, à 60° (Véhicules de taille standard)

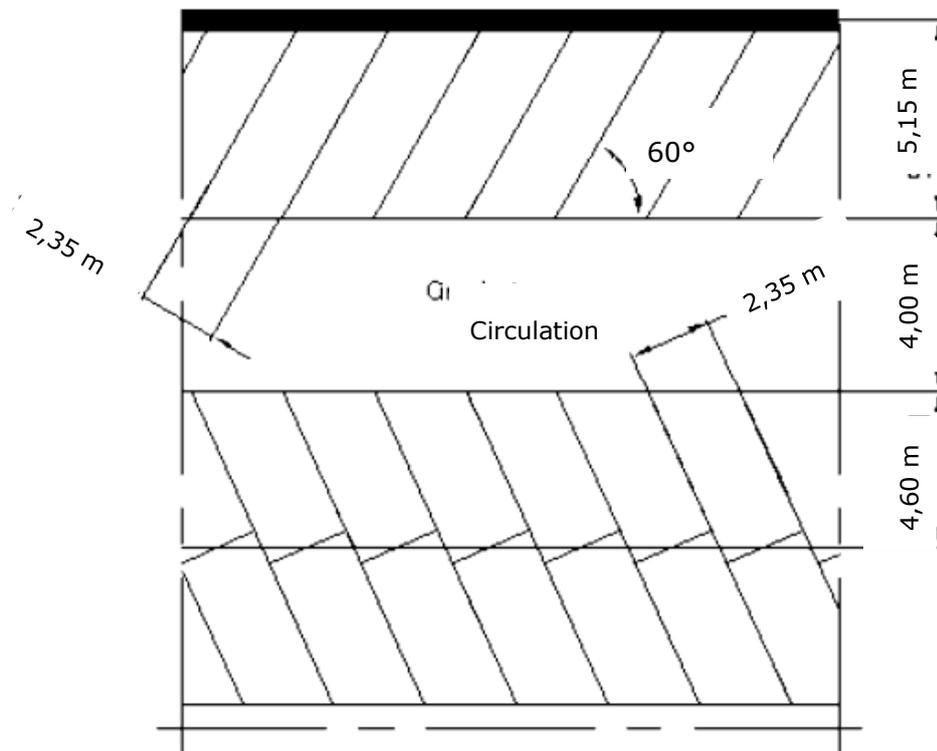
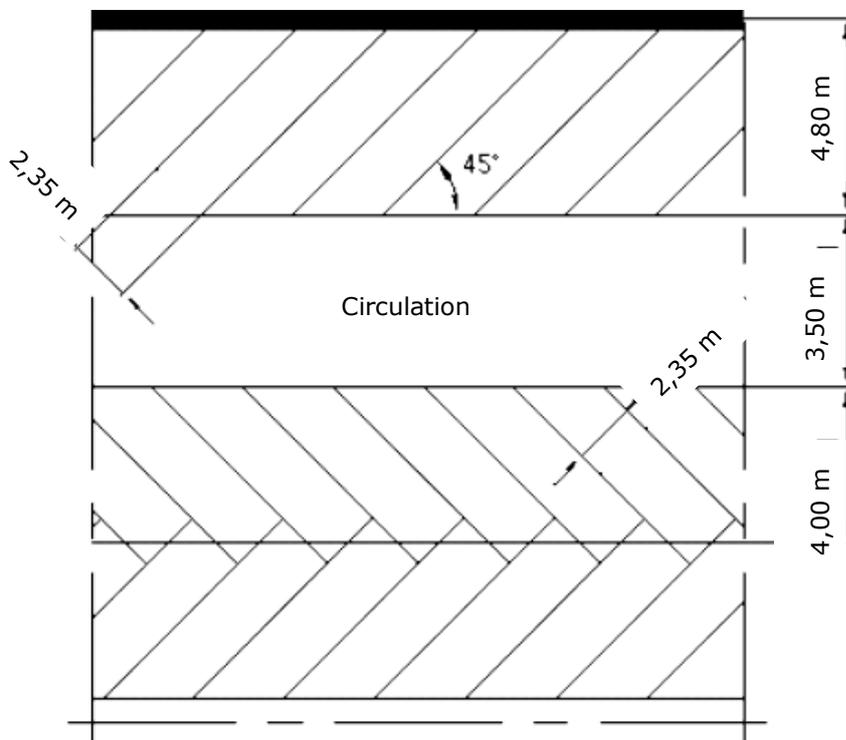
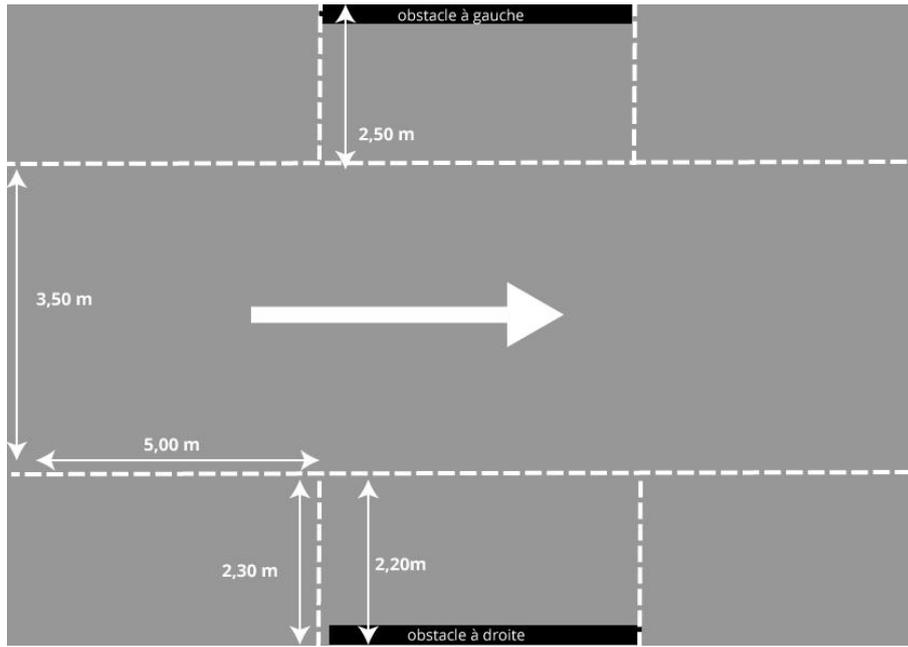


Schéma n°3 : Stationnement en épi, à 45° (Véhicules de taille standard)



CHAPITRE 7 Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes**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 bonne intégration du stationnement : traitement architectural, matériaux utilisés, végétalisation...
- Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.
- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux 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.
- 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.

CHAPITRE 7 Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes

2. Quantités requises

Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination.

Destination	Normes
Habitations Hébergements	<ul style="list-style-type: none"> • Dans les zones UA, UN et UD, 1 place pour 60m² de surface de plancher avec minimum 1 place par logement. • Dans les zones UB / UR 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
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
Bureaux	1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher
Artisanat et Commerce de détail ET Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<p>- En dessous de 100 m² de surface de plancher, il n'est pas exigé de places de stationnement</p> <p>- A partir de 100 m² de surface de plancher, il est exigé 1 place <u>minimum</u> par tranche de 25 m² de surface de plancher à partir de 101m² de surface de plancher</p>
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 deux nouveaux logements.
- Dans les zones **UA et UB / UR**, 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 / UR, 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 400m² 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

CHAPITRE 7 Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes

remplie la règle s'applique. Ces règles ne s'appliquent pas pour les communes qui n'apparaissent pas dans le tableau.

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

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

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 7 Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes

COMMUNE BI	ZONE PLUI	PARKINGS INTEGRES	BOX NON CLOS	PARKINGS EXTERIEURS	MUTUALISATION
BEAUFORT	UA				
BEAUFORT	UC				
BEAUFORT	UD				
BREZINS	UA				
BREZINS	UB				
BREZINS	UC				
BREZINS	UD				
CHAMPIER	UA				
CHAMPIER	UB				
CHAMPIER	UC				
CHAMPIER	UD				
COMMELLE	UA				
COMMELLE	UB				
COMMELLE	UC				
COMMELLE	UD				
FARAMANS	UA				
FARAMANS	UB				
FARAMANS	UC				
FARAMANS	UD				
GILLONNAY	UA				
GILLONNAY	UB				
GILLONNAY	UC				
GILLONNAY	UD				
LA COTE ST ANDRE	UA				
LA COTE ST ANDRE	UB				
LA COTE ST ANDRE	UC				
LA COTE ST ANDRE	UD				
LA FORTERESSE	UA				
LA FORTERESSE	UC				
LA FORTERESSE	UD				
LA FRETTE	UA				
LA FRETTE	UB				
LA FRETTE	UC				
LE MOTTIER	UA				
LE MOTTIER	UC				
LONGECHENAL	UA				
LONGECHENAL	UC				
LONGECHENAL	AU				
MARCILLOLES	UA				
MARCILLOLES	UC				
MARCILLOLES	UD				
MARCOLLIN	UA				
MARCOLLIN	UD				
PAJAY	UA				
PAJAY	UC				
PAJAY	UD				
PENOL	UA				
PENOL	UB				
PENOL	UC				
PENOL	UD				
ST CLAIR SUR GALAURE	UA				
ST CLAIR SUR GALAURE	UB				
ST CLAIR SUR GALAURE	UC				
ST CLAIR SUR GALAURE	UD				
ST ETIENNE DE ST GEOIRS	UA				
ST ETIENNE DE ST GEOIRS	UB				
ST ETIENNE DE ST GEOIRS	UC				
ST ETIENNE DE ST GEOIRS	UD				
ST SIMEON DE BRX	UA				
ST SIMEON DE BRX	UB				
ST SIMEON DE BRX	UC				
ST SIMEON DE BRX	UD				
SARDIEU	UA				
SARDIEU	UB				
SARDIEU	UC				
SARDIEU	UD				
SEMONS	UC				
SEMONS	UD				
VIRIVILLE	UA				
VIRIVILLE	UB				
VIRIVILLE	UC				
VIRIVILLE	UD				

CHAPITRE 7 Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes

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 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.

2. Quantités requises

Il est exigé selon la destination :

Destination	Surfaces requises
Habitations / Hébergements hôteliers et touristiques	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 et commerce de détail, commerce de gros /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 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 **UEm** correspondant à la zone militaire du camp des Chambarans.

Elle comprend une sous-zone **UEc** correspondant au camping de Faramans dans laquelle sont autorisées les activités touristiques liées au camping existant».

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

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

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les habitations, sauf les logements en sous-zone UE et dans les conditions fixées à l'article 8.I.2.
- L'artisanat et le commerce de détail,
- La restauration, sauf dans la sous-zone UEc et dans les conditions fixées à l'article 8.I.2.
- Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, sauf dans la sous-zone UEc et dans les conditions fixées à l'article 8.I.2.
- Les commerces de gros,
- Les hébergements hôteliers et touristiques, sauf dans la sous-zone UEc.
- 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 caravaning, sauf dans la sous-zone UEc.
- 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, sauf dans la sous-zone UEc.
- 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 sous-zone UEm sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées à l'activité du camp militaire des Chambarans.

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,
- **En zone UE :**
Les logements s'ils sont directement nécessaires à des constructions relevant d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- **En sous-zone zone UEc :**

CHAPITRE 8 Dispositions applicables à la zone urbaine équipements

La restauration, si elle est liée ou nécessaires à une activité touristique existante,
Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, si elles sont liées ou nécessaires à une activité touristique existante.

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 +3.50m 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.

CHAPITRE 8 Dispositions applicables à la zone urbaine équipements

3. Règle

En zone UE :

Les constructions peuvent s'implanter librement pour les "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale" et "les équipements sportifs. :

Pour les autres destinations et sous destinations autorisées, les constructions doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D \geq H/2$, et $D \geq 3,00$ m)

En sous-zone UEc, 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 3m et $L \geq H/2$.

En sous-zone UEm, 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, exceptée en zone UEm où la hauteur n'est pas réglementée.

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 adossé 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 5 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 petit envergure.
- Une zone **UIaL (activités de loisirs)** correspondant à une zone spécifique, limitée en emprise, située au sein de la zone UIa de Saint Etienne de Saint Geoirs (secteur Super U). Elle a pour vocation de permettre l'accueil d'activités de loisirs.
- Une zone **UIId (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 **UIIg (GAP)** correspondant au Parc d'Activité de Grenoble Air Parc à Saint-Etienne-de-Saint-Geoirs (aéroport) et constituant une zone économique à vocation mixte (services, industrie, scientifique et technique, transports...).
- Une zone **UIIr (activité aéroportuaire)** correspondant à l'activité aéroportuaire de l'aéroport de Grenoble Saint Geoirs.

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 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) en zone UIa/UIaL et UIId
- Les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, sauf en zone UIaL, UIr et UIIg
- L'hébergement hôtelier et touristique en zone UIa/UIaL et UIId
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale en zone UIa/UIaL et UIId
- Les salles d'art et de spectacle
- Les équipements sportifs
- Les autres équipements recevant du public
- Les cinémas

CHAPITRE 9 Dispositions applicables à la zone urbaine activités

- 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 en zone UIa/UIaL et UId
- 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/UIaL

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

Dans la zone UIr et UIq :

- Les constructions, installations, usages des sols et activités autorisées doivent être liés à l'activité aéroportuaire

Dans la zone UIq :

- Les activités soumises à la réglementation concernant les installations classées pour la protection de l'environnement dès lors qu'elles sont compatibles avec la proximité des activités aéroportuaires et avec la vocation de la zone d'activités « Grenoble Air Parc »

Dans les zones UIa/UIaL et UId :

- 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, dans la limite de 60m² d'emprise au sol maximum.

Dans les zones UIa/UIaL, UId et UIq :

- **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 ». Pour l'existant à la date d'approbation du PLUi, en dehors des obligations à respecter concernant les surfaces de vente maximales, l'extension des constructions et

CHAPITRE 9 Dispositions applicables à la zone urbaine activités

installation relatives à la mise aux normes (handicapés, sécurité...) de l'artisanat et du commerce de détail est autorisé dans la limite de 70% de CES au total (constructions existantes comprises)

- 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 300m² de surface de vente totale (existant et projet).

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 (m²)
La Côte-Saint-André	4000 m ² max. pour les "activités commerciales de détail et de proximité "
	5000 m ² max. pour les autres activités commerciales 4000 m ² max. pour les autres activités commerciales dans LE PIC de la zone UE de la ZA Aristide Briand (Z3)
Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs	300 m ² max. pour les "activités commerciales de détail et de proximité " dans le PIC de la zone Ulg de Grenoble Air Parc
	2500 m ² max. pour les autres activités commerciales 4000 m ² max. pour les autres activités commerciales dans la zone Uia (étiquetée Z3)
Viriville	1000 m ² max.
Roybon	1000 m ² max.
Châtonnay	1000 m ² max.
Saint-Siméon-de-Bressieux	1000 m ² max.
Faramans	500 m ² max.
La Frette	500 m ² max.
Champier	500 m ² max.
Sillans	400 m ² max.
Brézins	400 m ² max.
Longechenal	400 m ² max.
Mottier	400 m ² max.
Saint-Pierre-de-Bressieux	400 m ² max.
Gillonnay	400 m ² max.
Sardieu	400 m ² max.
Pajay	400 m ² max.
Villeneuve-de-Marc	400 m ² max.
Marcilloles	4000 m ² max. dans la zone Uid "ZA Le Rival" (étiquetée Z3)
Saint-Hilaire-de-la-Côte	400 m ² max.
Penol	350 m ² max.
Autres communes	300 m ² max.

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.

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 devront être implantées dans la continuité 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 égale à la moitié de la hauteur de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, au minimum de 5 mètres.

Les constructions pourront s'implanter sur au moins une limite séparative sous réserve que des précautions soient prises pour lutter contre la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

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/UIaL :**

- 800m² maximum d'emprise au sol pour les industries et les entrepôts autorisés.

Dans la zone UId :

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

Les emprises au sol ci-dessus pourront être dépassées pour l'existant à la date d'approbation du PLUi :

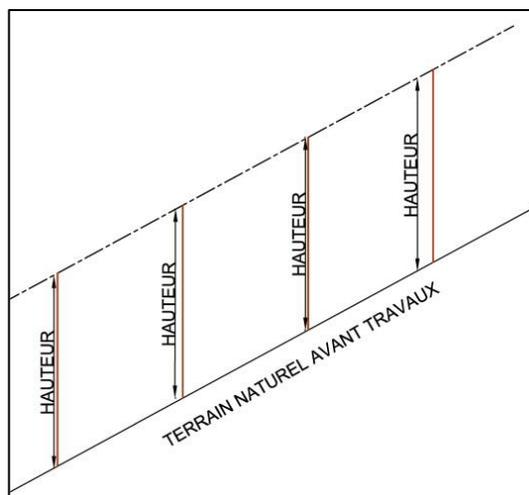
- Pour l'extension des autres constructions et installation relatives à la mise aux normes (handicapés, sécurité...) des industries et entrepôts, dans la limite de 70% de CES au total (constructions existantes comprises). Pour l'artisanat et le commerce de détail, complémentaiement dans la limite des surfaces de ventes autorisées au paragraphe 9.I.2.

Dans les zones UIa/UIaL et UId :

- 60m² maximum d'emprise au sol pour les locaux accessoires à usage de logement.

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/UIaL :

- 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.

Dans la zone UIr :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres hors tout. Toutefois il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans les autres zones et 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.

9.II.2. Stationnement

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

1. Généralités

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres 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 ;
- 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

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 - A partir de 100 m ² de surface de plancher, il est exigé 1 place <u>minimum</u> par tranche de 25 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.

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 80m² de surface de plancher

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 9 Dispositions applicables à la zone urbaine activités

- 1 emplacement ou 1 local spécifique d'au moins 5 m² à partir de 300m² 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) les zones « 2AU_i » destinées à accueillir des activités économiques, les zones 2AU_e destinées à accueillir des équipements.

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

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

« Les zones à urbaniser « 1AU_b » et « 1AU_c » 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 « 1AU_e » sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à vocation dominante d'équipements et d'habitat spécifique (résidence seniors par exemple).

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

« La zone à urbaniser « 1AU_t » est une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation lors de la réalisation d'un projet d'ensemble comprenant équipements de loisir, hébergements touristiques et activités et services associés, entrepôts liés aux activités touristiques conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans le règlement et dans les orientations d'aménagement.

Elle fait l'objet du chapitre 13 du règlement du PLUi.

« Les zones à urbaniser « 1AU_i » sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à vocation d'activités économiques. Elle comprend des sous-secteurs « 1AU_{ia} » et « 1AU_{id} » en fonction de la vocation dominante de la zone, artisanale ou industrielle.

Elles font l'objet du chapitre 14 du règlement du PLUi.

CHAPITRE 10 – Dispositions applicables à la zone AU stricte (2AU, 2AUe 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) les zones « 2AUi » destinées à accueillir des activités économiques, les zones 2AUe destinées à accueillir des équipements.

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,

10.I.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,
- Certaines zones sont concernées par la présence d'une zone de risques faibles de crue ou d'inondation de plaine (Bc1 ou Bi1 sur le règlement graphique). Les aménagements de la zone ne devront pas aggraver le risque d'inondation et devront compenser la surface d'expansion des crues soustraite par les infrastructures et les constructions.

CHAPITRE 10.II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES

10.II.1. Implantation et emprise des constructions

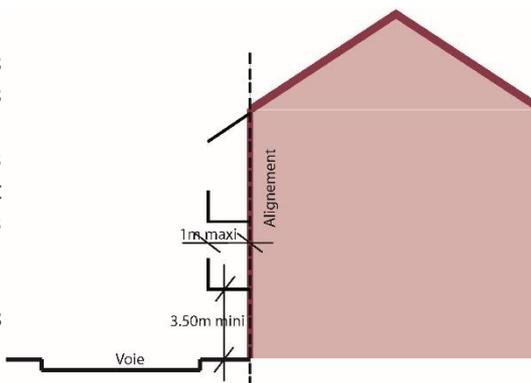
10.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

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), ne sont 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. Dispositions particulières

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures. La bande de recul est de 10m minimum, à partir du haut des berges.

Les constructions pourront s'implanter librement.

10.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, 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).

Les constructions pourront s'implanter librement.

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

Article non réglementé.

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 (hormis pour la zone 1AUb de Longchenal. »

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 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

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 :

CHAPITRE 11 Dispositions applicables aux zones à urbaniser mixte

- **Pour chaque zone les constructions autorisées seront réalisées sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (Sauf pour la zone 1Aub de Longechenal ou les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.** Elles respecteront les conditions d'aménagement définies par les Orientations d'Aménagement et de programmation.
- **Certaines zones sont concernées par la présence d'une zone de risques faibles de crue ou d'inondation de plaine** (Bc1 ou Bi1 sur le règlement graphique). Les aménagements de la zone ne devront pas aggraver le risque d'inondation et devront compenser la surface d'expansion des crues soustraite par les infrastructures et les constructions.

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 générer de nuisance pour l'environnement,
- **Les industries et les entrepôts** à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 500m² et qu'ils n'occasionnent pas de nuisances pour l'environnement. Pour l'existant à la date d'approbation du PLUi, cette emprise au sol pourra être dépassée pour l'extension des constructions et installations relatives à la mise aux normes (handicapés, sécurité...) dans la limite de 70% de CES au total (constructions existantes comprises)
- **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 ». Pour l'existant à la date d'approbation du PLUi, en dehors des obligations à respecter concernant les surfaces de vente maximales, l'extension des constructions et installation relatives à la mise aux normes (handicapés, sécurité...) de l'artisanat et du commerce de détail est autorisé dans la limite de 70% de CES au total (constructions existantes comprises)
 - Ne pas générer pour le voisinage de nuisances sonores, olfactives ou de circulation (accès au site, 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 300m² de surface de vente totale (existant et projet).

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'établissements

Commune	Surface de vente maximale par établissement (m ²)
La Côte-Saint-André	4000 m ² max. pour les "activités commerciales de détail et de proximité "
	5000 m ² max. pour les autres activités commerciales
Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs	2500 m ² max.
Viriville	1000 m ² max.
Roybon	1000 m ² max.
Châtonnay	1000 m ² max.
Saint-Siméon-de-Bressieux	1000 m ² max.
Faramans	500 m ² max.
La Frette	500 m ² max.
Champier	500 m ² max.
Sillans	400 m ² max.
Brézins	400 m ² max.
Longechenal	400 m ² max.
Mottier	400 m ² max.
Saint-Pierre-de-Bressieux	400 m ² max.
Gillonay	400 m ² max.
Sardieu	400 m ² max.
Pajay	400 m ² max.
Villeneuve-de-Marc	400 m ² max.
Marcilloles	400 m ² max.
Saint-Hilaire-de-la-Côte	400 m ² max.
Penol	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) selon les secteurs :

Commune	Localisation	Outils : SMS (Servitude de mixité sociale) ou ER (emplacement réservé)	Nombre de logements
BREZINS	OAP 5	ER 03	7
	OAP 6	SMS	8
LA FRETTE	OAP 2	SMS	12

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 11 Dispositions applicables aux zones à urbaniser mixte

LA COTE SAINT ANDRE	OAP 1	SMS	40
ROYBON	OAP 1	SMS	26
SAINT ETIENNE DE ST GEOIRS	OAP 1	SMS	20
	OAP 3	SMS	20
SILLANS	OAP 4	SMS	12
	OAP 5	SMS	8
	UB	ER 04	4
VIRIVILLE	OAP 1	SMS	9
	OAP 3	SMS	9

11.I.2.3. Densité minimale :

Dans les secteurs de densité minimale identifiés au règlement graphique (plan 4.2.3), les programmes de constructions à usage d'habitation sont soumis aux règles suivantes selon les niveaux de pôles des communes :

- Pour les communes de La Côte St André, Saint Siméon de Bressieux, Roybon et St Etienne de St Geoirs :

CES mini et hauteur mini

0,2	R+1
0,14	R+2

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 11 Dispositions applicables aux zones à urbaniser mixte

- Pour les communes de Brézins, Champier, Faramans, La Frette, Sillans Viriville et Saint Hilaire de la Côte :

CES mini et hauteur mini

0,15	R+1
0,10	R+2

CHAPITRE 11.II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES

11.II.1. Implantation et emprise des constructions

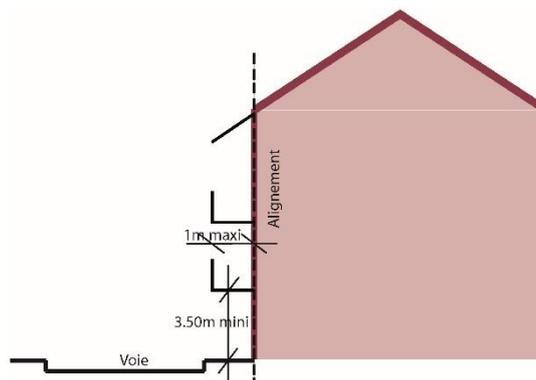
11.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

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 +3.50m par rapport à la chaussée (voir croquis ci-contre) et sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.



2. Règle 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 :

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.

Les piscines devront s'implanter à 3m minimum des limites publiques sauf configuration foncière défavorable.

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.

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 :

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 **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 3m et $D \leq H/2$
- Dans la zone **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 4m maximum
 - soit avec un recul minimum de 3m et $D \leq H/2$

3. Dispositions particulières

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

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

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.

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.
- **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'existant à la date d'approbation du PLUI :

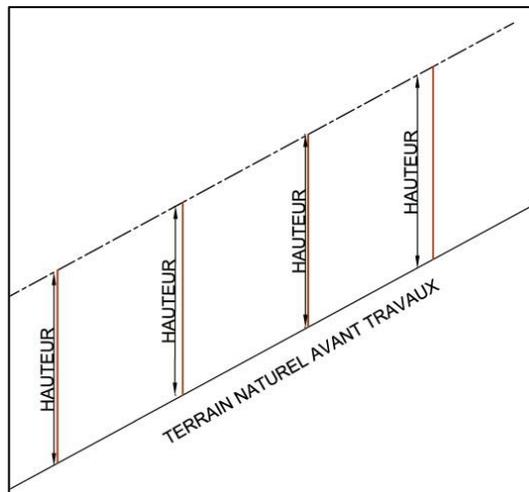
- Pour l'extension des constructions et installation relatives à la mise aux normes (handicapés, sécurité...) des industries et entrepôts, dans la limite de 70% de CES au total (constructions existantes comprises)
- Pour l'extension des constructions et installation relatives à la mise aux normes (handicapés, sécurité...) de l'artisanat et du commerce de détail, dans la limite de 70% de CES au total (constructions existantes comprises) et des surfaces de ventes autorisées au paragraphe 11.I.2.1

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

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.



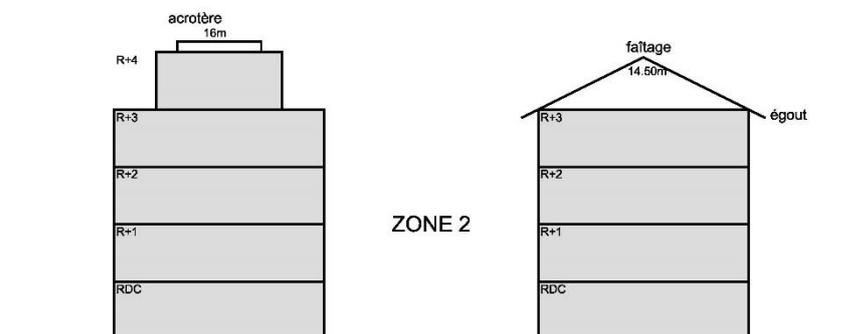
2. Règles

Le document graphique « plan des hauteurs » précisent 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 :

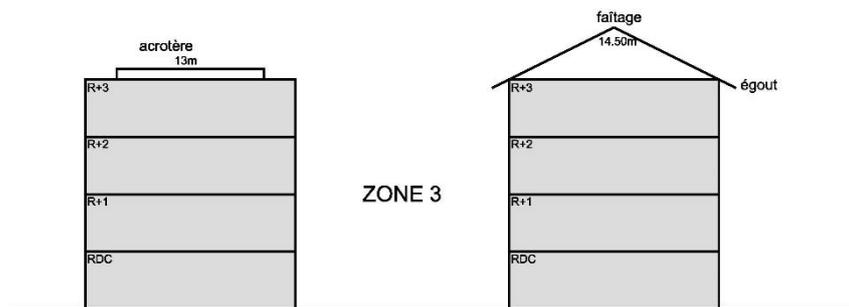
- Une première zone sans règle précise mais une moyenne par rapport à l'environnement / voisinage,
- Une deuxième zone limitée à **16m** hors tout et à R+4 (toit terrasse) ou R+3+toit,



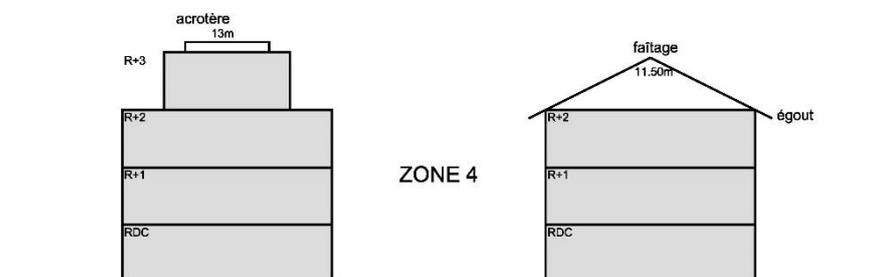
TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 11 Dispositions applicables aux zones à urbaniser mixte

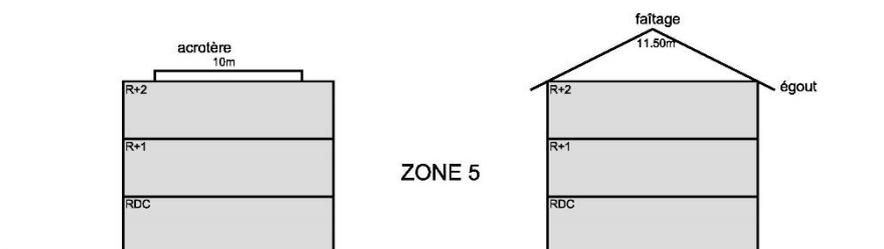
- Une troisième zone limitée à **14,50m** hors tout et à R+3 (toit terrasse) ou R+3+toit,



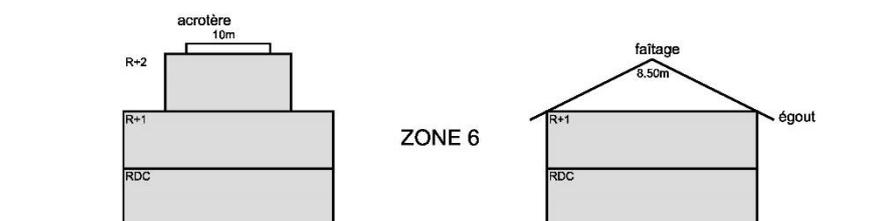
- Une quatrième zone limitée à **13m** hors tout et à R+3 (toit terrasse) ou R+2+toit,



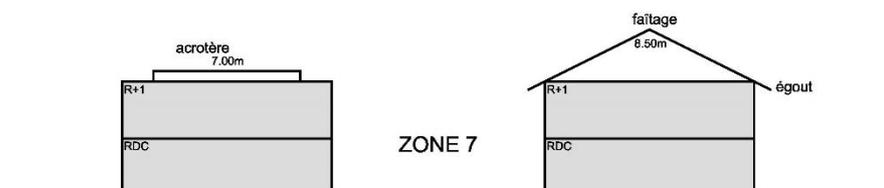
- Une cinquième zone limitée à **11,50m** hors tout et à R+2 (toit terrasse) ou R+2+toit,



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



- Une septième zone limitée à **8,50m** 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**, dans toutes les zones, leur hauteur est limitée à 4m hors tout.
- 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.

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)

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

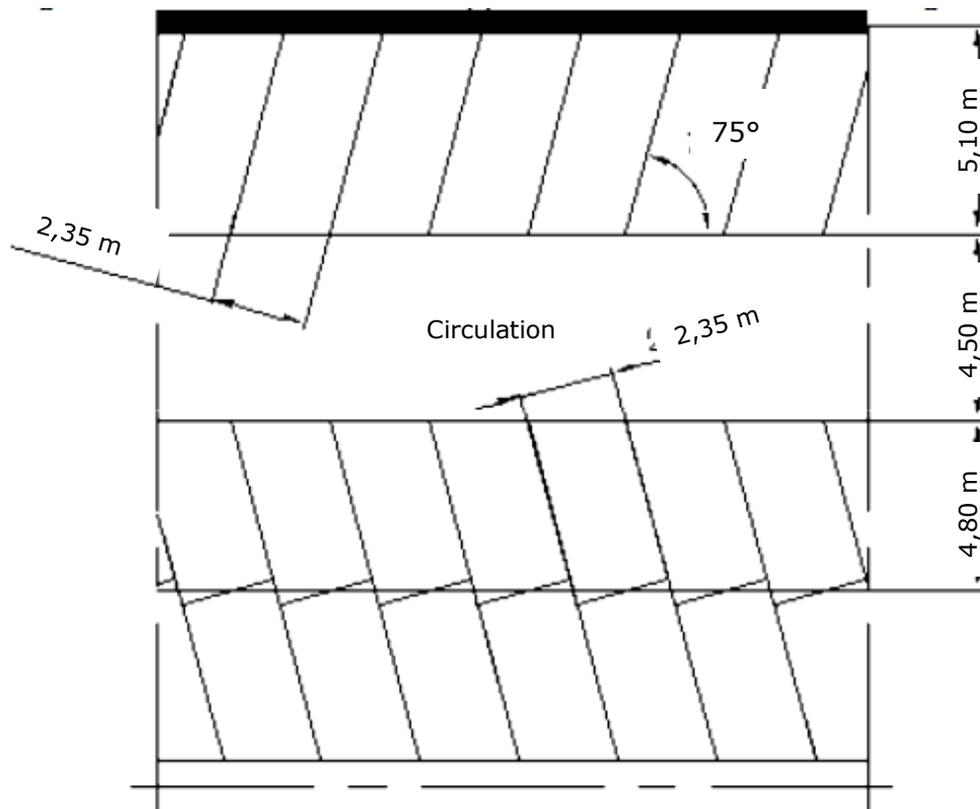


Schéma n°2 : Stationnement en épi, à 60° (Véhicules de taille standard)

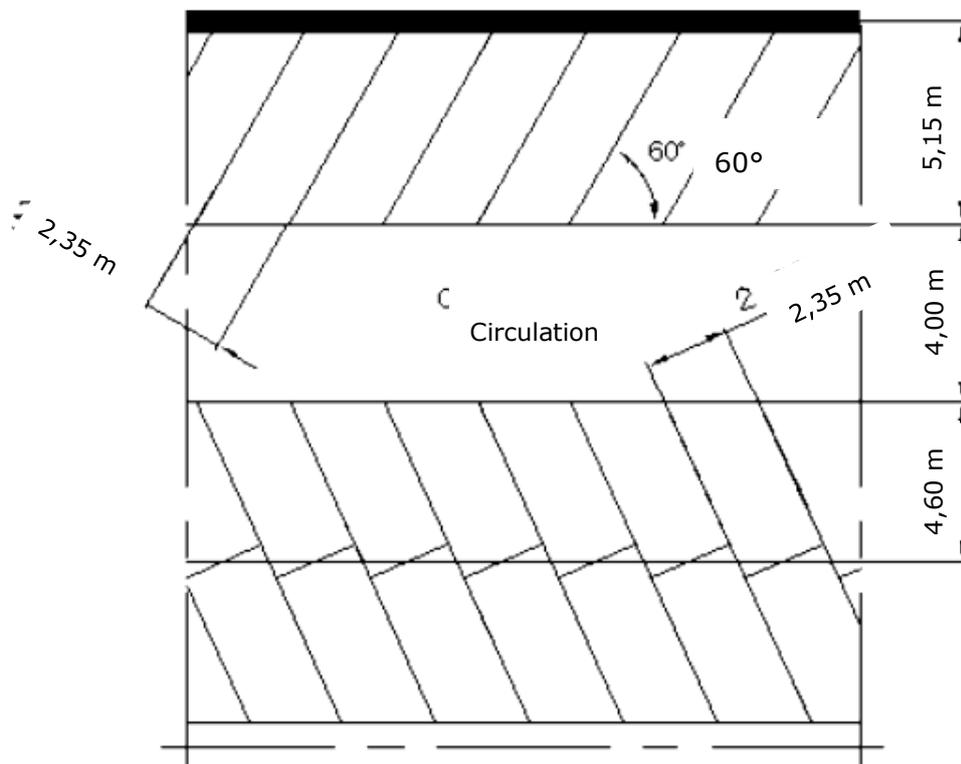


Schéma n°3 : Stationnement en épi, à 45° (Véhicules de taille standard)

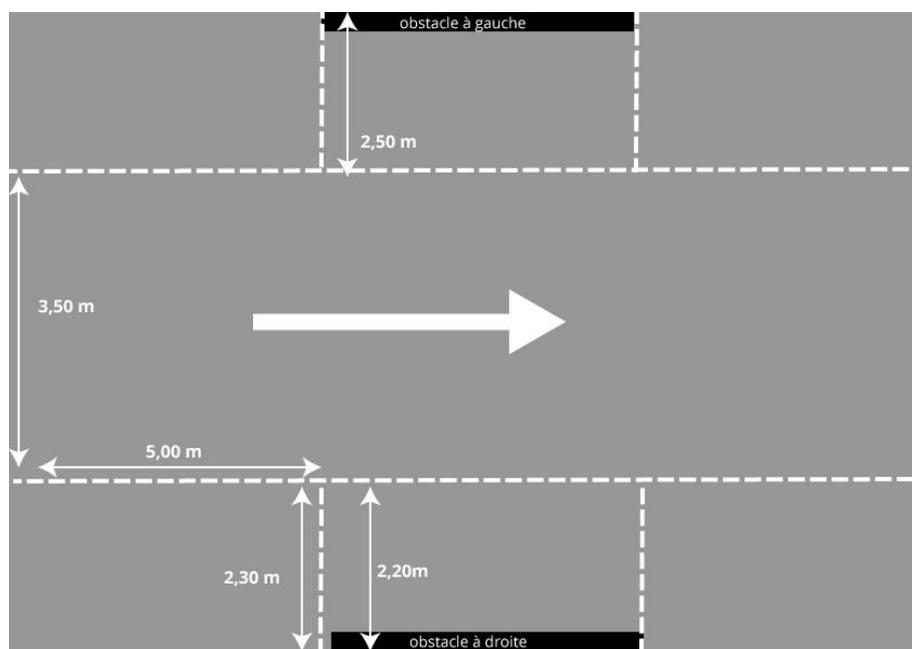
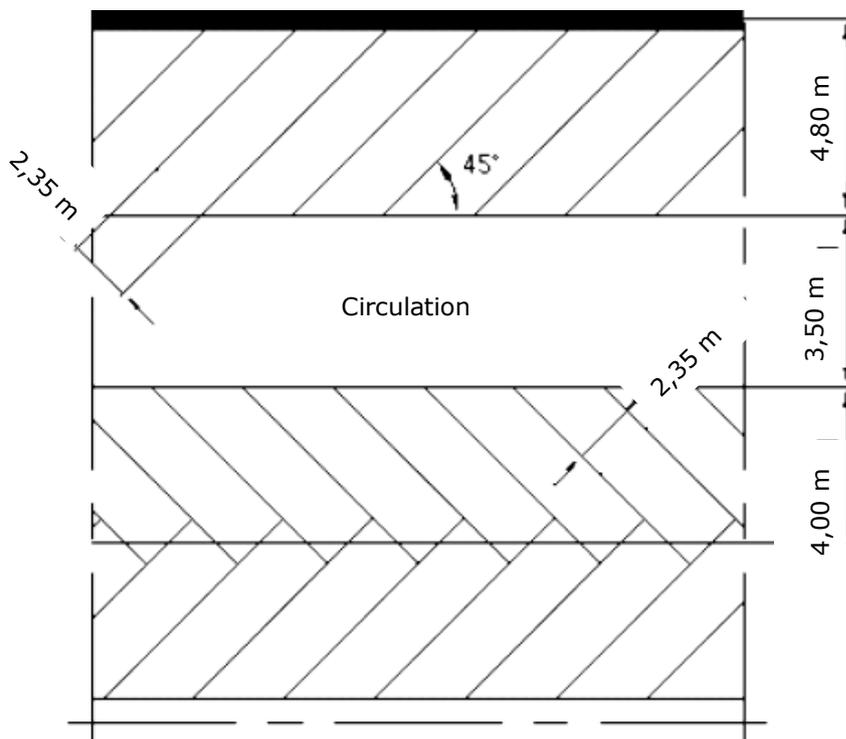


Schéma n°4 : Stationnement en créneau, à 0° (Véhicules de taille standard)

- 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

CHAPITRE 11 Dispositions applicables aux zones à urbaniser mixte

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

Destination	Normes
Habitations Hébergements	<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
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
Bureaux	1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher
Artisanat et Commerce de détail ET	- En dessous de 100 m ² de surface de plancher, il n'est pas exigé de places de stationnement

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 11 Dispositions applicables aux zones à urbaniser mixte

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	- A partir de 100 m ² de surface de plancher, il est exigé 1 place <u>minimum</u> par tranche de 25 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 400m² 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.

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

COMMUNE BI	ZONE PLUI	PARKINGS INTEGRES	BOX NON CLOS	PARKINGS EXTERIEURS	MUTUALISATION
BREZINS	1AUb / 1AUc				
CHAMPIER	1AUb				
GILLONNAY	1AUb				
LA COTE ST ANDRE	1AUb				
LA FRETTE	1AUb / 1AUc				
MARCILLOLES	1AUb / 1AUc				
MARCOLLIN	1AUb				
PAJAY	1AUb				
ST CLAIR SUR GALAURE	1AUb / 1AUc				
ST ETIENNE DE ST GEOIRS	1AUb				
ST SIMEON DE BRX	1AUb				
ST SIMEON DE BRX	1AUc				
SARDIEU	1AUb / 1AUc				
VIRVILLE	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.

CHAPITRE 11 Dispositions applicables aux zones à urbaniser mixte

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.

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 équipements « 1AUe »

« Les zones à urbaniser « 1AUe » sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à vocation dominante d'équipements et d'habitat spécifique (résidence seniors par exemple).

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 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 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 et forestières,
- Les logements saufs dans les conditions fixées à l'article 12.I.2,
- L'artisanat et commerces de détail,
- La restauration,
- Les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Les commerces de gros,
- Les hébergement hôteliers et touristiques,
- Les industries, les 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 caravaning,
- 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,

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.

CHAPITRE 12 Dispositions applicables à la zone AU équipements

Dans ce cas, sont autorisés sous conditions :

- 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,

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-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 +3.50m 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.

12.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

CHAPITRE 12 Dispositions applicables à la zone AU équipements

dans la limite de 1 mètre de dépassement du corps principal de la construction.

3. Règle

Les constructions peuvent s'implanter librement pour les "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale" et "les équipements sportifs. :

Pour les autres destinations et sous destinations, les constructions doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D \geq H/2$, et $D \geq 3,00$ m).

12.II.1.3. Hauteurs des constructions

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

12.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 adossé 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 13 – Dispositions applicables à la zone AU tourisme « AUt »

« La zone à urbaniser « 1AUt » est une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation lors de la réalisation d'un projet d'ensemble comprenant équipements de loisir, hébergements touristiques et activités et services associés, entrepôts liés aux activités touristiques conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans le règlement et dans les orientations d'aménagement.

Dans cette zone à vocation principale de loisirs et d'hébergements touristiques sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées au fonctionnement et à la gestion de cet ensemble.

Une orientation d'aménagement et de programmation et, le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de cette zone. Les constructions y sont donc autorisées sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Il est rappelé que la zone AU tourisme 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 6 – Protection du patrimoine naturel

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

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

- Les exploitations agricoles,
- Les commerces de gros,
- Les industries, à l'exclusion de celles nécessaires au chantier.

Sont en outre interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises déclaration, autorisation et à enregistrement à l'exclusion de celles liées à la production d'énergie et sous réserve de l'article 2,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains.
- Les garages collectifs de caravanes, camping-car ou résidences mobiles de loisirs,
- Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que des véhicules hors d'usage,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,

CHAPITRE 13 Dispositions applicables à la zone AU tourisme

- Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils ne sont pas indispensables aux constructions et installations autorisées,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,

13.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 :

- 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 autorisées sous conditions :

- Les constructions ou installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les installations classées soumises à déclaration et/ou autorisation sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises par ailleurs, et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage,
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage, et sous réserve également que les murs de soutènement, éventuellement nécessaires aux exhaussements de sol, soient réalisés avec soin et un souci d'intégration au cadre paysager général.
- les constructions usages des sols et activités si elles sont liées au fonctionnement et à la gestion d'un ensemble comprenant équipements de loisir, hébergements touristiques et activités et services et commerces associés,
- les entrepôts s'il sont directement liés aux activités touristiques,
L'aménagement et l'extension mesurées des constructions existantes dans l'attente de la réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble du site.

CHAPITRE 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

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 +3.50m par rapport à la chaussée (voir croquis ci-dessous).

CHAPITRE 13 Dispositions applicables à la zone AU tourisme

3-Règle

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.

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

4-Dispositions particulières

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.

13.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

Pour les bâtiments d'hébergement: à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, les constructions doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D \geq H/2$, et $D \geq 3,00$ m).

Les bâtiments autres que ceux destinés à l'hébergement peuvent être implantés en limites séparative. Dans le cas contraire, aucune distance minimale d'implantation par rapport à la limite séparative n'est requise.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

13.II.1.3. Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée :

- à 6,00 m, hauteur mesurée à l'égout de toiture, pour les unités d'hébergement touristique
- à 25,00 m, hauteur, mesurée au point le plus haut, pour les équipements de loisir et collectifs

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 3 m.

Dans les secteurs partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

13.II.2. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des projets doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

CHAPITRE 14 – Dispositions applicables à la zone AU activités

- Les zones à urbaniser « 1AUia » et « 1AUId » sont des secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation à dominante d'activités économiques. La vocation des zones 1AUia correspond à celle de la zone UIa et celle de la zone 1AUId à celle de la zone UIId.
- 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 6 – Protection du patrimoine naturel

CHAPITRE 14.I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

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

- Les exploitations agricoles autres que celles existantes,
- Les logements,
- Les activités de services ou s'effectuent l'accueil d'une clientèle,
- 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,

CHAPITRE 14 Dispositions applicables à la zone AU activités

- 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 1AUia.

14.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.

Certaines zones sont concernées par la présence d'une zone de risques faibles de crue ou d'inondation de plaine (Bc1 ou Bi1 sur le règlement graphique). Les aménagements de la zone (réalisés sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble) ne devront pas aggraver le risque d'inondation et devront compenser la surface d'expansion des crues soustraite par les infrastructures et les constructions.

Dans ce cas, sont autorisés sous conditions :

- **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, dans la limite de 60m² d'emprise au sol maximum.
- **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 ». Pour l'existant à la date d'approbation du PLUi, en dehors des obligations à respecter concernant les surfaces de vente maximales, l'extension des constructions et installation relatives à la mise aux normes (handicapés, sécurité...) de l'artisanat et du commerce de détail est autorisé dans la limite de 70% de CES au total (constructions existantes comprises)
 - **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 ».

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 14 Dispositions applicables à la zone AU activités

En dehors des centralités commerciales, l'extension des activités commerciales de détail et de proximités existantes sont autorisées dans la limite de 300m² de surface de vente totale (existant et projet).

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)
La Côte-Saint-André	4000 m ² max. pour les "activités commerciales de détail et de proximité "
	5000 m ² max. pour les autres activités commerciales
Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs	2500 m ² max.
Viriville	1000 m ² max.
Roybon	1000 m ² max.
Châtonnay	1000 m ² max.
Saint-Siméon-de-Bressieux	1000 m ² max.
Faramans	500 m ² max.
La Frette	500 m ² max.
Champier	500 m ² max.
Sillans	400 m ² max.
Brézins	400 m ² max.
Longechenal	400 m ² max.
Mottier	400 m ² max.
Saint-Pierre-de-Bressieux	400 m ² max.
Gillonnay	400 m ² max.
Sardieu	400 m ² max.
Pajay	400 m ² max.
Villeneuve-de-Marc	400 m ² max.
Marcilloles	400 m ² max.
Saint-Hilaire-de-la-Côte	400 m ² max.
Penol	350 m ² max.
Autres communes	300 m ² max.

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

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.

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 devront être implantées dans la continuité 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.

14.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 égale à la moitié de la hauteur de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, au minimum de 5 mètres.

Les constructions pourront s'implanter sur au moins une limite séparative sous réserve que des précautions soient prises pour lutter contre la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

14.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.

14.II.1.4. Emprise au sol des constructions

Dans la zone 1AUia :

- 800m² maximum d'emprise au sol pour les industries et les entrepôts autorisés.

Dans la zone 1AUid :

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

Dans les zones 1AUia et 1AUid :

- 60m² maximum d'emprise au sol pour les locaux accessoires à usage de logement.

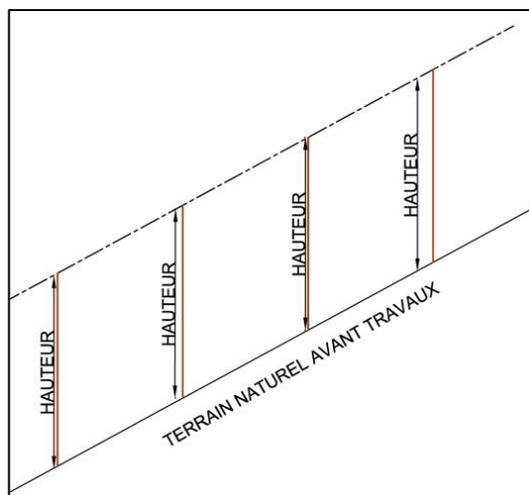
Les emprises au sol ci-dessus pourront être dépassées pour l'existant à la date d'approbation du PLUI :

- Pour l'extension des autres constructions et installation relatives à la mise aux normes (handicapés, sécurité...) des industries et entrepôts, dans la limite de 70% de CES au total (constructions existantes comprises). Pour l'artisanat et le commerce de détail, complémentairement dans la limite des surfaces de ventes autorisées au paragraphe 14.I.2.

14.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 1AUid :

CHAPITRE 14 Dispositions applicables à la zone AU activités

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

Dans les autres zones et 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.

14.II.2. Stationnement**14.II.2.1. Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux roues)****1. Généralités**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres 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 ;
- 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

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	- En dessous de 100 m ² de surface de plancher, il est exigé deux places de stationnement dont une PMR

CHAPITRE 14 Dispositions applicables à la zone AU activités

	- A partir de 100 m ² de surface de plancher, il est exigé 1 place <u>minimum</u> par tranche de 25 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.

14.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 300m² de SP

Autres : en fonction des besoins

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 15 – Dispositions applicables à la zone A

Extrait du rapport de présentation (pièce n°1 du dossier de PLUi) :

« **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 (évitement 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 17 du présent règlement.

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

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

- Les constructions, usages des sols et activités non autorisées à l'article 15. I.2
- Les affouillements et exhaussements de sol non autorisés à l'article 15 .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.

15.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 15 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 dans un rayon de 50m, 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 200 m² d'emprise au sol au total (habitation existante comprise). La hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra dépasser 8,50 hors tout. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension pourra s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.
 - ✓ **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 à moins de 20 mètres de l'habitation existante, qu'elles ne dépassent pas 30m² d'emprise au sol (total des annexes, y compris existantes, hors piscine) et dans la limite des autres articles du présent règlement. La hauteur des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 4 m.
 - ✓ **Les piscines** à condition qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres de l'habitation existante, que la superficie du bassin de la piscine ne dépasse pas 40 m² et dans la limite des autres articles du présent règlement.

- **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 4m,
 - ✓ 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,
 - ✓ Que leur hauteur n'excède pas 4m,
 - ✓ Que leur habillage soit de préférence en bois.

CHAPITRE 15 Dispositions applicables à la zone agricole

- **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. Les nouvelles destinations autorisées sont l'habitation (comprenant les sous-destinations logement et hébergement) et la restauration et seront accordées sous réserve de l'accord 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,
- **Les voiries et réseaux 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.

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

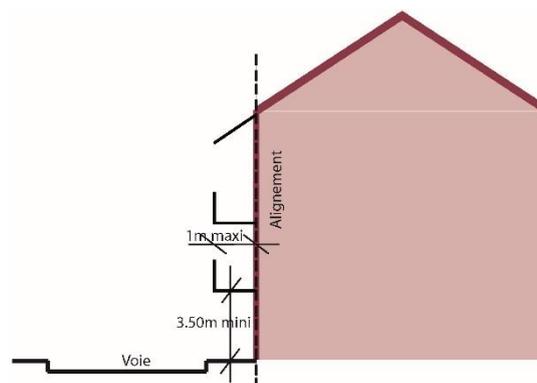
- L'ensemble des constructions, installations, ouvrages et équipements techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif,
- Les affouillements ou exhaussements des sols, à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux constructions, installations, ouvrages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

15.II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES**15.II.1. Implantation et emprise des constructions****15.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



CHAPITRE 15 Dispositions applicables à la zone agricole

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.

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 publics et constructions d'intérêt collectif,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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.

15.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)

Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.

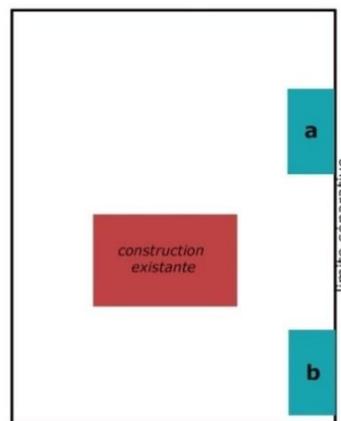
Les annexes et les abris pour animaux peuvent s'implanter librement.

CHAPITRE 15 Dispositions applicables à la zone agricole

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)

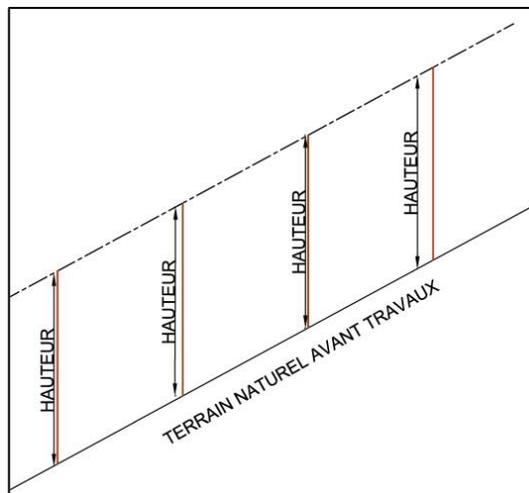


a et b dépendances / annexes hauteur à l'égout inférieure à 3m Avec $a < 8m$ et $b < 8m$ et $a + b < 12m$

15.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 et 4m pour leurs annexes ;
- 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.

15.II.2. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 16 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 16 – 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 17 du présent règlement.

CHAPITRE 16.I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

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

- Les destinations et constructions non autorisées à l'article R 151-25 du Code de l'Urbanisme ;
- Les constructions non autorisées à l'article 16. I.2
- Les affouillements et exhaussements de sol non autorisés à l'article 16. I.2

16.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 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 200 m² d'emprise au sol au total (habitation existante comprise). La hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra dépasser 8,50 mètres hors tout. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension pourra s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.
 - ✓ **Les annexes aux habitations existantes** sont autorisées à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site, qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres de l'habitation existante, qu'elles ne dépassent pas 30m² d'emprise au sol (total des annexes, y compris existantes, hors piscine) et dans la limite des autres articles du présent règlement. La hauteur des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 4 m.
 - ✓ **Les piscines** à condition qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres de l'habitation existante, que la superficie du bassin de la piscine ne dépasse pas 40 m² et dans la limite des autres articles du présent règlement.
- **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 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. Les nouvelles destinations autorisées sont l'habitation (comprenant les sous-destinations logement et hébergement) et la restauration et seront accordées sous réserve de l'accord de la CDPENAF.
- **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.
- **Les voiries et réseaux 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** 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 16.II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES

16.II.1. Implantation et emprise des constructions

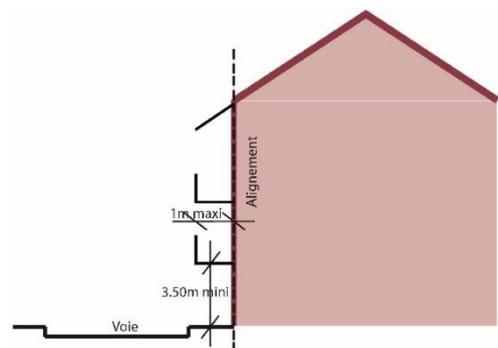
16.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

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.



Chapitre 16 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**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. Les extensions pourront être implantées dans la continuité du bâti existant.

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.

16.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).

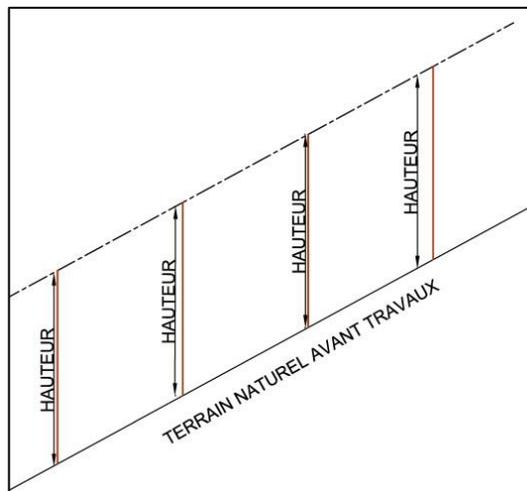
2. Règle

Par rapport aux limites séparatives, la construction devra être implantée en retrait à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D \geq H/2$, et $D \geq 3,00$ m).

Les annexes et les abris pour animaux peuvent s'implanter librement.

16.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*



Chapitre 16 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

*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 pour les ouvrages de transport d'électricité « HTB ».
- Les extensions autorisées sont limitées à la hauteur du bâtiment existant avant extension, les annexes sont limitées à 4m.

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.

16.II.2. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

TITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX STECAL

Chapitre 17 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX STECAL

TITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX STECAL

CHAPITRE 17 – 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 S : équipements sportifs
STECAL DE TYPE E : activité équestre (5 sites)
STECAL DE TYPE A : activités (13 sites)
STECAL DE TYPE AG : activités grands projets
STECAL DE TYPE Ac : activités produits agricoles
STECAL DE TYPE C : cabanes chasse et abris (9 sites)
STECAL DE TYPE T : tourisme et loisirs (14 sites)
STECAL DE TYPE TG : tourisme et loisirs grands projets
STECAL DE TYPE L : logements et mixte

TITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX STECAL

Chapitre 17 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX STECAL

BIEVRE ISERE Commune	Destination	n°plan	TYPE STECAL	SURFACE STECAL	ZONE PLUI	RISQUES	parcelles
Arzay	Extension cabane de chasse	30	C	1314	N	0	AC 19
Arzay	Emplacement camping car	32	T	4769	A	V3 V1 I2 I1	ZB 42, ZB 140, 141
Arzay	Cabanes dans les arbres et orangerie	31	T	6241	N	en partie G1	A39, A 40, A 126
Balbins	Mas de dony	7	TG (4 sites)	3481 (sur 4 sites)	N	G1 ?	AH 71, 76, 78, 79
Bossieu	Cabane de chasse	62	C				
Brion	Accueil touristique (gîte + chambres d'hotes)	8	T	8391	A	V1 (petite partie)	A 417, 418
Champier	Activités existantes : station service	51	A	1991	A	0	E 689
Champier	Réhabilitation hotel de la source	71	T	5462	A	NR	A599, 597, 697
Faramans	Activités existantes : vente de materiel agricole	52	A	3712	A	0	ZB 151, 152, 153
Faramans	Abri chevaux	2	C	325	N	0	AI 323
Faramans	Abri randonneur / chasse	4	C	458	N	0	AK 66
Faramans	Centre équestre	1	E	7636	A	0	AI 707, 708
Gillonay	Cabane de chasse	53	C	1029	N	NR	A 1085
La Frette	Activité existante	44	A	1097	A	0	A 1137, 1139
La Frette	Activité existante	45	A	2512	A	0	B 1561, 1562
La Frette	Activité existante	46	A	557	A	0	B 1640
La Frette	Activités existante agricole	43	Ac	7966	A	0	B 1028, 1170
LCSA	Accueil touristique à la ferme	54	T	6509	A	0	AY 01, 03, 04
Le Mottier	extension des éqpts sportifs autour du stade (pk, terrains de sport)	18	S	3979	A	NR	C 1428
Le Mottier	extension des éqpts sportifs autour du stade (pk, terrains de sport)	18	S	5430	A	NR	C 1574
Le Mottier	château de Bocsozel - petits éqpts et aménagements touristiques liés à la mise en valeur du château	17	T	4631	A ET N	NR	C 410, 411, 1434, 1520
Marcilloles	hameau des Poipes : réhabilitation constructions existantes + extensions pour logements / hébergements + services et éqts liés	22	L	6501	A	NR	B 180, 181
Nantoin	Extension cabane de chasse existante	10	C	1263	N	NR	B 728
Nantoin	extension des équipements autour des éqpts sportifs existants dans la plaine	9	S	22052	A	NR	ZA 71
Omacieux	Extension du Moulin (accueil festif)	56	T	3703	N	I ?	ZA 108, 170
Pajay	Activités existantes : garage auto	58	A	1557	A	0	AE 25, 26
Pajay	Activités existantes : garage auto	57	A	2340	N	V1	AR 304
Pajay	Centre équestre	64	E	10461	A/N	0	ZD130,131
Pajay	accueil touristique animaux reptiles	65	T	3173	A	R1	AD78
Penol	Activités existantes : cuisiniste + showroom	28	A	5234	A	NR	AP 161, 162, 163, 165, ZH 167
Penol	Cabane de chasse	29	C	571	A	NR	ZE 56
Plan	projet rimbimbim. rue du château : reconversion bâtis existants en logements, activités et tourisme	33	T	7941	A	V1G1	B 500, 782, 740, 742, 743, 745, 755, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 768
Saint Clair sur Galaure	projet gîte	25	T	1997	A	G1	C 341, 344
Saint Etienne de Saint Geoirs	activité existante	59	Ac	4803	A	NR	ZI 22
Saint Etienne de Saint Geoirs	château : extension projet touristique	47	T	6831	A	NR	E 391, 392, 393
Saint Etienne de Saint Geoirs	lac : équipements publics et touristiques	48	T	30253	N	NR	C 279, 280, 281
Saint Hilaire de la cote	Cabane de chasse	23	C	944	N	0	A 316
Saint Hilaire de la cote	Domaine du plantier accueil touristique	24	TG	5138	A	G1 (petite partie)	B 765, 1090, 1093, 1094, 1430
Saint Michel de St Geoirs	activité existante	21	A	4429		0	A523
Saint Paul d'Izeaux	Cabane de chasse	3	C	613	A	NR	A209
Saint Pierre de Bressieux	activité de dépeçage pour une association de chasse	34	A	1829	A	M3 G1	B 941, 943
Saint Pierre de Bressieux	activité existante	69	A	5216	A	g1	B 895, 938, 939, 796, 797
Saint Pierre de Bressieux	Centre de Port Revel - centre d'entraînement sur des modèles réduits de bateaux - hangars pour stockage et essais maquettes bateaux	36	AG	8560	N	0	E 647
Saint Pierre de Bressieux	Centre de Port Revel - centre d'entraînement sur des modèles réduits de bateaux - extension des bureaux, salles de séminaire, de formation,....	37	AG	3749	N	0	E 312, 314, 316
Saint Pierre de Bressieux	extension gîte existant avec roulottes	35	T	13945	N	0	E 322, 647
Saint Simon de Bressieux	Centre équestre	60	E	22460	A	C2	ZC 64, 80, 87, 88
Semons	commerce et stockage de matériaux de construction	38	A	7803	A	NR	ZA 100, 101, 131
Thodore	Reconversion du site "LE NID" - tourisme, agricole	39	T	22068	N	0	D 373, 377, 378, 379, 380
Virville	scierie entrée nord village	26	A	12247	N	RC BC1	AD 192, 193, 194, 195
Virville	activité liée aux chevaux	27	E	38068	A	NR	ZB 62, 63

TITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX STECAL

Chapitre 17 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX STECAL

17.1.2. 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 autorisés que les constructions et installations suivantes :

TYPE DE STECAL	STECAL DE TYPE S : équipements sportifs	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).</p> <p>Les nouvelles constructions, aménagements et installations nécessaires à l'accueil d'équipements sportifs, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une seule construction par unité foncière sera autorisée, - Que leur emprise au sol ne dépasse pas 30 m², - Que leur hauteur n'excède pas 5 m. 	<p>La réhabilitation des constructions existantes dans leur volume (sans limite de CES).</p> <p>Les nouvelles constructions, aménagements et installations nécessaires au développement des activités équestres. 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 5 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 lié à l'activité existante, <ul style="list-style-type: none"> - 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	STECAL DE TYPE L : logements et mixte
CONSTRUCTIONS AUTORISEES	<p>La réhabilitation des constructions existantes dans leur volume (sans limite de CES).</p> <p>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, - 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).</p> <p>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 - 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, 	<p>La réhabilitation des constructions existantes dans leur volume (sans limite de CES). Constructions, aménagements et installations nécessaires ou liées aux destinations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - logement - hébergement - restauration - hébergement hôtelier et touristique - parkings strictement nécessaires aux constructions autorisées : maximum 300m² d'emprise au sol - abris ou annexes strictement nécessaires aux constructions autorisées - piscines. <p>A condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que l'emprise au sol des nouvelles constructions (y compris les abris et annexes) ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol des constructions existantes, - Que leur hauteur n'excède pas 5 m ou celle des constructions existantes, - Pour la piscine, que sa surface (bassin) ne dépasse pas 50m².

TYPE DE STECAL	STECAL DE TYPE AG : activités grds projets
CONSTRUCTIONS AUTORISEES	<p>La réhabilitation des constructions existantes dans leur volume (sans limite de CES).</p> <p>Les nouvelles constructions nécessaires au développement de l'activité existante, notamment à vocation de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - industrie, - entrepôt, - bureau, - restauration, - centre de formation, - autre équipement recevant du public. <p>A condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que l'emprise au sol des nouvelles constructions ne dépasse pas 1000 m², - Que leur hauteur n'excède pas 5 m ou celle des constructions existantes.

TITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX STECAL

Chapitre 17 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX STECAL

TYPE DE STECAL	STECAL DE TYPE Ac : activités produits agricoles	STECAL DE TYPE TG : tourisme et loisirs grds projets, Balbins et St Hilaire de la Côte
CONSTRUCTIONS AUTORISEES	<p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions de type silo liées à l'activité de commerce de produits agricoles, à condition d'être limitées à 180 m² d'emprise au sol, - les bâtiments de stockage liés à l'activité de commerce de produits agricoles, à condition d'être limitées à 600 m² d'emprise au sol 	<p>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 - parkings strictement nécessaire aux constructions autorisées - abris strictement nécessaires aux constructions autorisées - piscines - L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning, - 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 550 m², - Que leur hauteur n'excède pas 5 m ou celle des constructions existantes.

17.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

TYPE DE STECAL	STECAL DE TYPE S : équipements sportifs	STECAL DE TYPE E : activité équestre	STECAL DE TYPE A : activités
CES MAXIMUM	30 m ² maxi pour les nouvelles constructions	150 m ² maxi de surface de plancher pour les nouvelles constructions 2000 m ² maxi d'emprise au sol pour les nouvelles constructions	50% maxi pour les nouvelles constructions, 70% en cas d'extension
HAUTEUR MAXIMUM	5 mètres maxi	5 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	5 m mini
IMPLANTATIONS / LIMITES SEPARATIVES	5 m mini	5 m mini	5 m mini
IMPLANTATION / CONSTRUCTIONS EXISTANTES	20 m maxi	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 si réseau à proximité, se raccorder. Sinon autonome	même règles que dans la zone A 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 C : cabanes chasse et abris	STECAL DE TYPE T : tourisme et loisirs	STECAL DE TYPE L : logements et mixte
CES MAXIMUM	30 m ² maxi pour les nouvelles constructions	150 m ² maxi pour les nouvelles constructions	Que l'emprise au sol des nouvelles constructions (y compris les abris et annexes) ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol des constructions existantes parkings strictement nécessaire aux constructions autorisées : maximum 300m ² d'emprise au sol Pour la piscine, que sa surface (bassin) ne dépasse pas 50m ² .
HAUTEUR MAXIMUM	5 mètres maxi	5 mètres maxi ou H existant max	5 mètres maxi ou H existant max
IMPLANTATION / AUX VOIES	5 m mini	5 m mini	4 m mini (hors annexes)
IMPLANTATIONS / LIMITES SEPARATIVES	5 m mini	5 m mini	4 m mini (hors annexes)
IMPLANTATION / CONSTRUCTIONS EXISTANTES	RAS	RAS	20 m maxi
Conditions relatives au raccordement aux réseaux eaux usées, eaux pluviales électricité et eau potable	même règles que dans la zone A si réseau à proximité, se raccorder. Sinon autonome	même règles que dans la zone A si réseau à proximité, se raccorder. Sinon autonome	même règles que dans la zone A si réseau à proximité, se raccorder. Sinon autonome

TITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX STECAL

Chapitre 17 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX STECAL

TYPE DE STECAL	STECAL DE TYPE AG : activités grds projets
CES MAXIMUM	1000 m2 maxi d'emprise au sol 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	RAS
Conditions relatives au raccordement aux réseaux eaux usées, eaux pluviales électricité et eau potable	même règles que dans la zone A si réseau à proximité, se raccorder. Sinon autonome

TYPE DE STECAL	STECAL DE TYPE Ac : activités produits agricoles	STECAL DE TYPE TG : tourisme et loisirs grds projets, Balbins et St Hilaire de la Côte
CES MAXIMUM	- 180 m ² d'emprise au sol maxi , pour les constructions de type silo liées à l'activité de commerce de produits agricoles, - 600 m ² d'emprise au sol maxi pour les bâtiments de stockage liés à l'activité de commerce de produits agricole	550 m2 maxi d'emprise au sol pour les nouvelles constructions Mas de Dony : Secteur 1 : 200 m2 Secteur 2 : 50 m2 Secteur 3 : 250 m2 Secteur 4 : 50 m2
HAUTEUR MAXIMUM	20 mètres max pour silos et 10 mètres max pour stockage	5 m maxi 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	RAS	RAS
Conditions relatives au raccordement aux réseaux eaux usées, eaux pluviales électricité et eau potable	même règles que dans la zone A si réseau à proximité, se raccorder. Sinon autonome	même règles que dans la zone A si réseau à proximité, se raccorder. Sinon autonome

GLOSSAIRE**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

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

GLOSSAIRE

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.

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.

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.

GLOSSAIRE**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 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 faitage 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.

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...).

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.

GLOSSAIRE

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.

GLOSSAIRE***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 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.

Maîtrise d'ouvrage

Bièvreisère
communauté

Maîtrise d'œuvre



L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

