



Ville de
Bourgoin-Jallieu

Département de l'Isère

Commune de Bourgoin-Jallieu

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée N°1

Rapport de présentation





Table des matières

1. GENERALITES	3
1.1 Choix de la procédure	3
1.2 Incidences sur l'environnement	4
2. LE CONTEXTE.....	4
2.1. LE CONTEXTE TERRITORIAL.....	4
2.2. LE POINT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1	5
3. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	7
3.1. Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en vigueur	7
4. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT.....	10

1. GENERALITES

Par arrêté municipal, le conseil municipal s'est prononcé sur la prescription de lancement de la procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bourgoin-Jallieu dont la révision générale a été approuvée en conseil municipal du 19 septembre 2024.

Le projet de modification porte sur le point de modification suivant :

- **Point 1 – adapter le règlement en matière de stationnement en zone Ui**

1.1 Choix de la procédure

Conformément aux articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent être modifiés par la mise en place d'une procédure de modification, afin de remanier leurs dispositions, à condition que les changements apportés au PLU n'aient pas pour effet de :

- Porter atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et à son Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Réduire une zone naturelle (N), une zone agricole (A) ou un espace boisé classé (EBC) ;
- Réduire les protections édictées, par rapport à des risques de nuisances, à la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- D'ouvrir à l'urbanisme une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

La procédure envisagée dans le cadre des modifications présentées ci-après est celle de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

En application de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, cette procédure permet des évolutions du règlement ayant pour effet :

- La rectification d'une erreur matérielle ;
- La majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues à l'article L.151-28 du code de l'Urbanisme ;
- Les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification classique, c'est-à-dire celles qui n'ont pas pour effet de :
 - Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - Diminuer les possibilités de construire ;
 - Réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

Au regard de l'évolution du PLU envisagée, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

Le point de la présente modification simplifiée du PLU de Bourgoin-Jallieu n'entre pas dans le cadre de la modification de droit commun puisqu'ils n'ont pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction, ni de diminuer les possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

1.2 Incidences sur l'environnement

La partie 4 de la présente notice présente une évaluation synthétique des incidences sur l'environnement.

Le point de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Bourgoin-Jallieu n'engage pas d'impacts notables prévisibles sur les enjeux environnementaux.

2. LE CONTEXTE

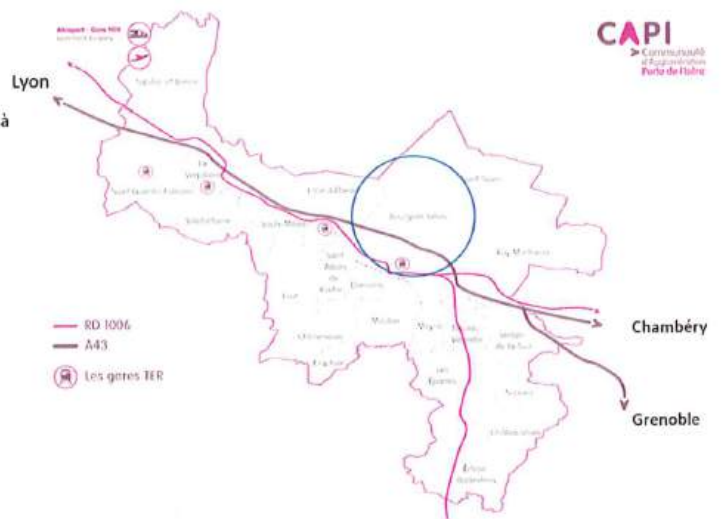
2.1. LE CONTEXTE TERRITORIAL

Bourgoin-Jallieu fait partie de l'archipel des villes centres (au sens du SCoT) de la CAPI avec La Verpillière, Villefontaine, Saint-Quentin-Fallavier et l'Isle d'Abeau.

La commune la plus peuplée de la CAPI, elle dispose d'une excellente desserte routière, autoroutière et ferroviaire. Située sur l'axe Lyon-Chambéry, à une quarantaine de kilomètres de Lyon, accessible par plusieurs voiries départementales structurantes, entre deux échangeurs autoroutiers de l'A43 situé sur son territoire et par une gare d'intérêt régionale qui la relie à Lyon, Grenoble et Chambéry.

La commune est aussi très proche de l'aéroport international de Lyon Saint-Exupéry situé à 30 kilomètres. Cette situation d'interface a conféré au territoire communal une attractivité exceptionnelle générant ainsi un fort développement depuis les années 1970.

- Superficie : 24,37 km²
- Population municipale en 2022 : 27 651 habitants (données INSEE) estimée à 31 182 habitants en 2026
- Densité de population : environ 1 237 habitants/km²
- Altitude : Entre 210 et 382m
- EPCI : CAPI
- SCOT : SCOT Nord-Isère
- Commune Action Cœur de Ville



2.2. LE POINT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Point 1 : Modification du règlement écrit de la zone Ui (article 7- Stationnement)

- **Justification**

En l'état, le règlement impose en zone Ui

« Règles particulières : Dans les secteurs Uic et Uis, pour tout projet comportant au minimum 75 stationnements, les places de stationnement devront être réalisées en ouvrage (souterrain ou silo) conformément aux modalités d'application de la règle de stationnement en ouvrage → Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 12.

La mutualisation des places entre plusieurs tènements bâtis est possible sur justifications si ces derniers présentent des vocations et usages différenciés favorisant l'utilisation des places en rotation tout au long de la journée (principe de foisonnement). »

Plusieurs acteurs économiques ont signalé à la collectivité une contrainte réglementaire majeure : l'obligation de réaliser des parkings en ouvrage dès le seuil de 75 places en zones Uic et Uis.

Les surcoûts constructifs induits par cette règle compromettent la viabilité financière des opérations. En relevant ce seuil tout en réaffirmant l'objectif de mutualisation du stationnement, cette modification vise à mieux concilier les exigences de densité urbaine avec les réalités opérationnelles et l'équilibre économique des projets.

L'objet du point de modification est d'assouplir cette règle pour permettre la faisabilité économique des projets.

- **Localisation et contexte**

La présente modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme porte sur la modification du règlement écrit de la zone Ui (article 7 – qui porte sur le stationnement).

- **Traduction réglementaire**

Ce point de modification entraîne la modification de la pièce suivante :

Seul le règlement écrit de la zone Ui est modifié (évolution surlignée en bleue).

Avant modification	Après modification
Article Ui 7 – Stationnement Le stationnement* des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré par des installations propres hors des voies publiques, y compris le stationnement lié aux opérations de chargement et déchargement. Règles particulières : Dans les secteurs Uic et Uis, pour tout projet comportant au minimum 75 stationnements, les places de stationnement devront être réalisées en ouvrage (souterrain ou silo) conformément aux modalités d'application de la règle de stationnement en ouvrage → Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 12. La mutualisation des places entre plusieurs tènements bâtis est possible sur justifications si ces derniers présentent des vocations et usages différenciés favorisant l'utilisation des places en rotation tout au long de la journée (principe de foisonnement).	Article Ui 7 – Stationnement Le stationnement* des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré par des installations propres hors des voies publiques, y compris le stationnement lié aux opérations de chargement et déchargement. Règles particulières : Dans les secteurs Uic et Uis, pour tout projet comportant au minimum 250 stationnements, les places de stationnement devront être réalisées en ouvrage (souterrain ou silo) conformément aux modalités d'application de la règle de stationnement en ouvrage → Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 12. La mutualisation des places entre plusieurs tènements bâtis est possible sur justifications si ces derniers présentent des vocations et usages différenciés favorisant l'utilisation des places en rotation tout au long de la journée (principe de foisonnement).

3. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

3.1. Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune a été approuvé le 19 septembre 2024. Il n'a fait l'objet d'aucune modification depuis.

Le présent dossier porte sur la modification n°1 de ce PLU dans le cadre d'une procédure dite de modification simplifiée régie par l'article L153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

Il est à noter : Les orientations relatives au Programme Local de l'Habitat sont intégrées aux orientations générales du PADD dont les grandes orientations suivantes sont mises en avant dans son PADD (projet d'aménagement et de développement durable) ci-dessous :

Orientations	Objectifs
Améliorer la qualité du cadre de vie pour la santé ainsi que le bien-être des habitants tout en favorisant l'adaptation au changement climatique	• Rechercher une « densité urbaine acceptable », tout en favorisant une qualité urbaine, architecturale et environnementale • Poursuivre la protection et valorisation du patrimoine bâti (dont industriel) de Bourgoin-Jallieu qui fonde l'identité de la ville • Renforcer la présence de la Nature en ville (végétal et eau) dans un objectif de réduction des îlots de chaleur, y compris dans le centre-ville • Adapter et anticiper les besoins de la commune en prévoyant les espaces nécessaires au bon fonctionnement des équipements et services • Limiter l'exposition des personnes aux nuisances sonores en milieu urbain et préserver des zones de calme • Accompagner la politique de gestion des déchets, respectueuse de l'environnement
2. Renforcer l'attractivité résidentielle en adéquation avec le territoire de Bourgoin-Jallieu	• Organiser le développement urbain dans le temps du PLU, afin de garantir un équilibre entre les objectifs de production de logement et les capacités du territoire • Poursuivre l'ambition d'équilibre et de diversification des produits « logement », tout en promouvant l'efficacité énergétique • Améliorer la qualité du parc de logements, en accompagnant les opérations d'amélioration du confort des logements et la réhabilitation du parc existant • Répondre aux besoins spécifiques
3. Répondre aux enjeux environnementaux et amorcer la transition écologique avec une organisation du territoire plus économe d'espace et d'énergie	• Maîtriser une organisation urbaine compacte • Poursuivre la protection et la mise en valeur des grandes entités naturelles support de biodiversité et de loisirs • Intégrer une gestion durable des ressources naturelles et prendre en compte les contraintes du territoire
4. Organiser des mobilités plus sobres en énergie pour limiter les gaz à effet de serre	• Aménager l'accès tous modes au pôle d'attractivité de la gare • Mettre en adéquation les lieux de développement et les réseaux de transports en commun et modes doux • Optimiser l'offre de stationnement pour répondre aux enjeux d'une ville durable • Favoriser les modes alternatifs à la voiture en ménageant des réseaux sécurisés au profit des cycles et piétons, en particulier
5. Assurer les conditions d'un dynamisme économique, créateur d'une mixité d'emplois	• Redynamiser le centre-ville vers une polarité artisanale et commerciale d'envergure, à l'échelle de la CAPI • Conforter l'équilibre commercial, entre le centre-ville, les quartiers et les zones commerciales de périphérie afin d'accueillir des entreprises diversifiées et complémentaires • Offrir des capacités de développement suffisantes au profit d'une économie de production (artisanat, industrie ...) pour répondre aux besoins des entreprises • Faire de Bourgoin-Jallieu un point d'étape touristique et d'affaires • Accompagner la diversification de l'activité agricole

Les dispositions du règlement en application des orientations du PADD prévoient plusieurs types de zones en fonction des destinations :

	Secteur	Sous-secteur	Présentation	Superficie	Total
U Habitat	Ua	Ua	Zone urbaine dense de centre-ville	45 ha	607,22 ha
		Uaa	Zone urbaine du centre historique	18,79 ha	
		Uab	Zone urbaine centrale de faubourgs	41,17 ha	
	Ub	Ub	Zone urbaine en confortement centre-ville	207,04 ha	
		Uba	Avenue du Professeur Tixier, Rue du Bugey et Rue des Cartonnières	5,41 ha	
		Ubzh	Zones humides en zone Ub	1,43 ha	
	Uc	Uc	Secteurs résidentiels de logements individuels et petits collectifs	281 ha	
		Uca	Secteurs résidentiels de logements individuels et petits collectifs (R+3)	0,7 ha	
		Uczh	Zones humides en zone Uc	0,004 ha	
	Uh	Uh	Hameaux	13,56 ha	
U Equipements	Ue	Ue	Secteurs d'équipements collectifs	54,81 ha	54,14 ha
		Uezh	Zones humides en zone Ue	0,34 ha	
	Ur	Ur	Barrière de péage ouest	0,81 ha	
U Economie	Ui	Ui	Activités secondaires et tertiaires	160,29 ha	289,13 ha
		Uizh	Zones humides classées Ui	6,56 ha	
	Uic	Uic	Artisanat, commerces et services	41,11 ha	
		Uico	Commerces de gros	33,8 ha	
	Uir	Uir	Restauration	6,53 ha	
	Uie	Uie	Santé et accompagnement	23,15 ha	
	Uis	Uis	Commerces et services	14,99 ha	
		Uiszh	Zones humides classées Uis	1,11 ha	
AU Habitat	1AU	1AU	Zone à urbaniser à court ou moyen terme	14,3 ha	288,03
		1AUzh	Zone classée en 1AU située en zone humide	0,098 ha	
A Agricole	A	A	Zone agricole « classique »	781,43 ha	890,14 ha
		Ai	Gestion d'activités artisanales préexistantes	1,21 ha	
		As	Caractère environnemental et/ou patrimonial	107,5 ha	
N Naturelle	N	N	Zone naturelle « classique »	86,67 ha	601,03 ha
		NI	Equipements de sports et de loisirs.	4,96 ha	
		Ns	Aménagements compatibles avec les enjeux du milieu naturel	484,65 ha	
		Na	Confortement des exploitations existantes. Il s'agit d'un STECAL	0,25 ha	
		Nrb	Renaturation de la Bourbre	24,77 ha	

Compatibilité de la procédure avec le PADD :

La commune de Bourgoin-Jallieu fait le choix dans l'axe 5 de son PADD d'assurer les conditions d'un dynamisme économique, créateur d'une mixité d'emplois.

Point n°1

La modification du règlement de la zone Ui (article 7) n'affecte en rien la compatibilité du document avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Cette modification n'a pas d'impact sur les orientations stratégiques du PADD, qui restent pleinement valides et opérationnelles.

La modification simplifiée, qui modifie le règlement de la zone Ui (article 7) portant sur le stationnement, ne remet pas en cause l'économie générale du PADD.

La présente procédure de modification simplifiée est compatible avec le PADD du PLU en vigueur.

3.2 Le Schéma de cohérence Territorial (SCoT) nord Isère

Le SCoT étant un document intégrateur, il est chargé d'intégrer les documents de planification de rangs supérieurs (SDAGE, SAGE, SRCE, SRADDET). Ainsi, la présente procédure de modification simplifiée doit justifier de sa compatibilité avec le SCoT.

Seules les orientations et les objectifs ayant un lien direct ou indirect avec la procédure de modification simplifiée n°1 sont présentés ci-dessous.

Le Document d'Orientations et d'Objectif du SCoT Nord Isère, approuvé le 12 juin 2019, est organisé autour de 6 axes dont :

- **Structurer le développement urbain autour de l'axe Lyon-Chambéry :**

Le SCoT donne un rôle à chaque commune au regard de ses fonctions dans l'organisation du bassin de vie et organise le développement urbain autour de pôles majeurs, qui concentrent population, emplois et équipements. La définition d'une enveloppe urbaine contribue à préserver les espaces naturels et agricoles. L'urbanisation est contenue par la densification des espaces existants et l'instauration de coupures vertes. L'enjeu de la sobriété foncière et l'adaptation au changement climatique sont une priorité.

- **Concilier l'attractivité économique et résidentielle avec la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers**

Le SCoT promeut un développement économe en espace, qui préserve l'environnement et le cadre de vie des habitants. Il protège la trame verte et bleue, composée de 10 corridors écologiques, de zones humides et d'espaces naturels, afin de préserver la biodiversité, les paysages et de limiter les risques naturels. Le rythme de développement du territoire tient compte de la ressource en eau, des équipements de traitement et des milieux récepteurs.

Compatibilité avec le SCoT : La présente procédure de modification simplifiée ne remet pas en cause les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Nord Isère.

Elle est compatible avec les objectifs stratégiques du document et n'impacte pas les grands équilibres territoriaux.

Le point n°1 de la procédure de modification simplifiée visant à modifier l'article A7 – qui porte sur le Stationnement est compatible avec le SCOT en vigueur.

4. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Par rapport au PLU en vigueur la présente modification n'engendre aucun impact négatif sur l'environnement naturel, ne réduit aucune protection des espaces naturels, aucune protection des boisements ou milieu naturel remarquable. Elle ne concerne aucun corridor écologique ni zone humide.

Thématique	Effet neutre de la modification par rapport au PLU en vigueur	Impact positif	Impact négatif
Protection des milieux naturels et TVB			
Valorisation des paysages et du patrimoine			
Protection des espaces agricoles			
Consommation foncière			
Qualité de l'air			
Mobilité			
Ressource en eau			
Émission de GES			
Energie			

Par ailleurs, la modification du PLU fait l'objet d'une autoévaluation dans le cadre de la saisine de la MRAE au cas par cas. Cette autoévaluation détaille l'analyse des incidences sur l'environnement de la façon suivante, dans le cadre de l'objet unique de la modification.

Champs de l'auto-évaluation	
-----------------------------	--

Les milieux naturels et la biodiversité (zones humides, zones Natura 2000 et ZNIEFF)	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui n'impliquent aucun impact sur les milieux naturels Valorisation des paysages et du patrimoine Les évolutions du règlement visent à améliorer les conditions d'intégration paysagère des panneaux photovoltaïques sur les constructions tout en élargissant les possibilités d'implantation. L'impact est donc positif
La consommation d'espaces naturels, agricoles, ou forestiers	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui n'impliquent aucun impact sur les milieux naturels ou agricole
La gestion des eaux pluviales	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concerne pas cette thématique
L'assainissement	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concerne pas cette thématique
L'eau potable	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concerne pas cette thématique
Les sols pollués, les déchets	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concerne pas cette thématique
Les risques et nuisances	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concerne pas cette thématique L'air, l'énergie et le climat La modification renforce les possibilités d'implantation des dispositifs photovoltaïques en toiture tout en les encadrant. L'impact est donc positif
L'agriculture	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concerne pas cette thématique



Ville de

Bourgoin-Jallieu

Envoyé en préfecture le 21/05/2026

Reçu en préfecture le 21/05/2026

Publié le 21/05/2026

webdelib

ID : 038-213800535-20260521-AR_2026_138-AR

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté – Égalité – Fraternité

Département de l'ISERE

Arrondissement de la Tour du Pin

ARRETE N°AR_2026_138

ARRETE PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE BOURGOIN-JALLIEU

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-45 et suivants portant sur la modification du plan local d'urbanisme (PLU) à l'initiative du Maire ;

Vu le PLU approuvé le 19 septembre 2024 ;

Considérant qu'il est nécessaire d'adapter de manière mineure le PLU après 1 an d'application ;

Considérant que la modification n° 1 du PLU aura notamment pour objet unique d'assouplir la règle de stationnements en zone urbaine « à vocation économique » U1, en relevant le seuil d'obligation de réaliser des parkings en ouvrage, tout en maintenant l'objectif de mutualisation du stationnement, afin de mieux concilier les exigences de densité urbaine avec les réalités opérationnelles et l'équilibre économique des projets ;

Considérant qu'une procédure de modification simplifiée du PLU est la plus adaptée, étant entendu que les évolutions prévues ne sont pas de nature à :

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

Considérant, en conséquence, que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée, avec mise à disposition du projet du public ;

Considérant que la procédure de modification simplifiée est menée à l'initiative du maire ;

Considérant que le projet de modification simplifiée doit être notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que le dossier de modification simplifiée n° 1 comprenant le projet de modification, l'exposé des motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sera mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations, selon les modalités précisées par le conseil municipal, qui seront portées à la connaissance du public 8 jours au moins avant le début de la concertation,



ARRETE

ARTICLE 1^{er} : La procédure de modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de BOURGOIN-JALLIEU est prescrite. La procédure se déroulera conformément aux dispositions des articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 : Le projet de modification simplifiée porte sur l'adaptation de la règle rendant obligatoire la réalisation des stationnements en ouvrage à partir de 75 stationnements en zone Ui et plus particulièrement en zone Uic et Uis.

ARTICLE 3 : Le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme.

Les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du PLU pendant un mois, avec l'exposé de ses motifs, et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées, ainsi que les conditions lui permettant de formuler ses observations, seront définies par délibération du Conseil Municipal, et seront portées à la connaissance du public 8 jours au moins avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le Maire en présentera la synthèse devant le Conseil Municipal qui en délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

ARTICLE 4 : Le présent arrêté fera l'objet des mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à 153-22 du Code de l'urbanisme :

- un affichage en Mairie pendant 1 mois ;
- une mention dans un journal diffusé dans le département ;
- une publication dans le recueil des actes administratifs de la commune.

Des copies du présent arrêté seront adressées à :

- Monsieur le Sous-Préfet de la TOUR-DU-PIN ;
- Monsieur le directeur de la Direction Départemental des Territoires

ARTICLE 5 : Monsieur le Maire est chargé de l'application du présent arrêté.



Vincent CHRIQUI
Maire de Bourgoin-Jallieu
21 mai 2026

A Bourgoin-Jallieu, le 21/05/2026

Le Maire,
Vincent CHRIQUI
Premier vice-président de la CAPI
en charge de l'Economie,
de l'Innovation et de l'Attractivité
Vice-président du Département
en charge de la Transition écologique

Dans un délai de deux mois à compter de sa publication, le présent acte peut faire l'objet d'un recours auprès de Monsieur le Maire de Bourgoin-Jallieu, ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Grenoble.





**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

DB_260618_061

**URBANISME - PLAN LOCAL D'URBANISME - DEFINITION DES
MODALITES DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DE LA
MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1**

Membres du Conseil municipal	
En Exercice	39
Présents	37
Votants	39
Pouvoir(s)	2
Absent(s)	0

Séance du 18 juin 2026

Lieu : Halle Grenette

Date de convocation le 12 juin 2026

Président : Monsieur Vincent CHRIQUI, Maire

Secrétaire de séance : Emma BONNARD

Présents :

Vincent CHRIQUI, Aurélien LEPRETRE, Marie-Laure GARNIER, Dorian MAILLET, Trang PRUVOST, André BORNE, Salima CHIBOUB, Sébastien CHALESSIN, Marguerite BACCAM, Olivier DIAS, Julia PIERRET, David VASCHALDE, Jean-Pierre GIRARD, Gaël LEGAY-BELLOD, Mireille GOURRIBON, Aurélie MARECAL, Eric GIORDANO, Nelly SANTOS-SILVA, Chantal BUSSY, Malik LAKES, Angélique EL ALAMI, Emma BONNARD, Chérif TOUAM, Fanny HAAS, Christian CIOFFI, Fadia GUIMBA, Gabriel BERTEA, Christophe FORAY, Virginie GAY, Corentin FONDIMARE, Céline GIRARD, Noël MILLAT, Christophe GUIVIER, Rosa BELAIDI, Lionel GIROUD, Joëlle RICHOL, Paul-Jean TAVERNIER

Absents :

Excusés, ayant donné pouvoir :

Nadine PENALVA, pouvoir à Aurélien LEPRETRE, Frédérique PENAVALAIRE, pouvoir à Céline GIRARD

Vu le Code général des collectivités territoriales (CGCT) et notamment l'article L.2121-29 ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-45 à L.153-48 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de BOURGOIN-JALLIEU approuvé le 19 septembre 2024 ;



Vu l'engagement pris par le Maire de Bourgoin-Jallieu, Vincent CHRIQUI, en date du 21 mai 2026 engageant la procédure de modification du PLU de Bourgoin-Jallieu ;
23 juin 2026

Considérant que plusieurs acteurs économiques ont signalé à la collectivité les effets négatifs d'une contraintes réglementaire résultant du PLU, à savoir l'obligation de réaliser

des parkings en ouvrage dès le seuil de 75 places en zones Uic et Uis ;

Considérant que les surcoûts constructifs induits par cette règle compromettent la viabilité financière des opérations ;

Considérant la nécessité d'assouplir cette règle, en relevant ce seuil tout en réaffirmant l'objectif de mutualisation du stationnement, afin de mieux concilier les exigences de densité urbaine avec les réalités opérationnelles et l'équilibre économique des projets ;

Considérant que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations du PADD ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison du risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- induire de graves nuisances.

Considérant que la procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'ont pas pour conséquence de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ou de les diminuer ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

A compter de la réception des avis des personnes publiques associées sur le projet de modification simplifiée, un dossier sera mis à la disposition du public pour qu'il puisse formuler ses observations, pendant au minimum un mois, conformément à l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme.

Il comprendra un recueil destiné aux observations du public, une note de présentation avec l'exposé des motifs du projet, le règlement écrit dans sa version actuelle et modifiée et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées

Les modalités de cette mise à disposition seront les suivantes :

- parution d'un avis au public dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition ;
- mise à disposition du dossier et d'un recueil permettant au public de formuler ses observations aux Services Techniques de la Mairie de BOURGOIN-JALLIEU, aux jours et horaires habituels d'ouverture des Services Techniques, les lundis, mercredis, jeudis et vendredis de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h, et les mardis de 10 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h ;
- mise à disposition du dossier sur le projet de modification simplifiée sur le site internet de la Mairie de BOURGOIN-JALLIEU ;
- les avis pourront également être déposés sur l'adresse mail enquetepublique@bourgoinjallieu.fr ou par écrit à l'adresse suivante : Mairie de BOURGOIN-JALLIEU, Pôle Aménagement - CS62010 - 38307 BOURGOIN-JALLIEU Cedex

Il est précisé qu'à l'issue de la mise à disposition, le recueil des observations du public portant sur la modification simplifiée sera clos et signé par le Maire. Une synthèse de la mise à disposition sera dressée et présentée devant le conseil municipal, qui sera appelé à adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées et des observations du public.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- **D'APPROUVER** les modalités de concertation avec le public énoncées.

Il est précisé que cette délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de la Mairie ou d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa transmission en Préfecture et de sa publication.

Le Conseil Municipal,

Après avoir entendu l'exposé ci-dessus,
Après en avoir délibéré,

Adopte la délibération à la majorité des voix.

Vote(s) pour	31	
Vote(s) contre	0	
Abstention(s)	8	Céline GIRARD, Noël MILLAT, Christophe GUIVIER, Rosa BELAIDI, Lionel GIROUD, Joëlle RICHOL, Paul-Jean TAVERNIER, Frédérique PENAVALAIRE
Ne prend pas part au vote	0	

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,

à Bourgoin-Jallieu ,
pour copie conforme,

Le Maire de Bourgoin- Jallieu
Premier vice-président de la CAPI
délégué aux Mobilités
Vice-président du Département
en charge de la Transition écologique
Vincent CHRIQUI

Le secrétaire de séance
Emma BONNARD

ip

Emma BONNARD
Secrétaire du Conseil Municipal
23 juin 2026

Monsieur le Maire certifie le caractère exécutoire du présent acte transmis en préfecture par voie dématérialisée et publié.

Le présent acte peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa publication d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire de Bourgoin-Jallieu ou d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Grenoble.



REPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté – Égalité - Fraternité

Département de l'ISERE

Arrondissement de la Tour du Pin

ARRETE N°AR_2026_138

ARRETE PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE BOURGOIN-JALLIEU

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-45 et suivants portant sur la modification du plan local d'urbanisme (PLU) à l'initiative du Maire ;

Vu le PLU approuvé le 19 septembre 2024 ;

Considérant qu'il est nécessaire d'adapter de manière mineure le PLU après 1 an d'application ;

Considérant que la modification n° 1 du PLU aura notamment pour objet unique d'assouplir la règle de stationnements en zone urbaine « à vocation économique » Uj, en relevant le seuil d'obligation de réaliser des parkings en ouvrage, tout en maintenant l'objectif de mutualisation du stationnement, afin de mieux concilier les exigences de densité urbaine avec les réalités opérationnelles et l'équilibre économique des projets ;

Considérant qu'une procédure de modification simplifiée du PLU est la plus adaptée, étant entendu que les évolutions prévues ne sont pas de nature à :

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

Considérant, en conséquence, que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée, avec mise à disposition du projet du public ;

Considérant que la procédure de modification simplifiée est menée à l'initiative du maire ;

Considérant que le projet de modification simplifiée doit être notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que le dossier de modification simplifiée n° 1 comprenant le projet de modification, l'exposé des motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sera mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations, selon les modalités précisées par le conseil municipal, qui seront portées à la connaissance du public 8 jours au moins avant le début de la concertation,



ARRETE

ARTICLE 1^{er} : La procédure de modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de BOURGOIN-JALLIEU est prescrite. La procédure se déroulera conformément aux dispositions des articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 : Le projet de modification simplifiée porte sur l'adaptation de la règle rendant obligatoire la réalisation des stationnements en ouvrage à partir de 75 stationnements en zone Ui et plus particulièrement en zone Uic et Uis.

ARTICLE 3 : Le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme.

Les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du PLU pendant un mois, avec l'exposé de ses motifs, et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées, ainsi que les conditions lui permettant de formuler ses observations, seront définies par délibération du Conseil Municipal, et seront portées à la connaissance du public 8 jours au moins avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le Maire en présentera la synthèse devant le Conseil Municipal qui en délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

ARTICLE 4 : Le présent arrêté fera l'objet des mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à 153-22 du Code de l'urbanisme :

- un affichage en Mairie pendant 1 mois ;
- une mention dans un journal diffusé dans le département ;
- une publication dans le recueil des actes administratifs de la commune.

Des copies du présent arrêté seront adressées à :

- Monsieur le Sous-Préfet de la TOUR-DU-PIN ;
- Monsieur le directeur de la Direction Départemental des Territoires

ARTICLE 5 : Monsieur le Maire est chargé de l'application du présent arrêté.



Vincent CHRIQUI
Maire de Bourgoin-Jallieu
21 mai 2026

A Bourgoin-Jallieu, le 21/05/2026

Le Maire,
Vincent CHRIQUI
Premier vice-président de la CAPI
en charge de l'Economie,
de l'Innovation et de l'Attractivité
Vice-président du Département
en charge de la Transition écologique

Dans un délai de deux mois à compter de sa publication, le présent acte peut faire l'objet d'un recours auprès de Monsieur le Maire de Bourgoin-Jallieu, ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Grenoble.



Envoyé en préfecture le 21/05/2026

Reçu en préfecture le 21/05/2026

Publié le 21/05/2026

webdelib

ID : 038-213800535-20260521-AR_2026_138-AR





MAIRIE DE BOURGOIN JALLIEU
Monsieur le Maire
CS 62010
38307 BOURGOIN-JALLIEU CEDEX

Villefontaine, le 15 juin 2026

Objet : Avis de la CCI Nord Isère - Projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Bourgoin Jallieu

Monsieur le Maire,

Vous nous avez sollicités dans le cadre du projet de modification simplifiée du PLU de votre commune et nous vous en remercions.

La CCI Nord Isère est favorable à cette évolution concernant le stationnement sur les secteurs Uic et Uis, car ils permettent de prendre en compte les contraintes réelles des entreprises dans la mise en œuvre de leurs projets. L'allègement de cette règle contribuera à améliorer l'équilibre économique des opérations et à en faciliter leur réalisation.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Christophe Carron
Président



Bourgoin-Jallieu, le 24 juin 2026

Monsieur Vincent CHRQUI
Maire
Commune de Bourgoin-Jallieu
1 Rue de l'Hôtel de ville
38300 Bourgoin-Jallieu

Objet : Avis sur le projet de modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bourgoin-Jallieu

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, vous avez notifié un exemplaire du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Bourgoin-Jallieu au Syndicat Mixte en charge du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-Isère.

Cette modification simplifiée du PLU vise à :

- Adapter le règlement en matière de stationnement en zone Ui

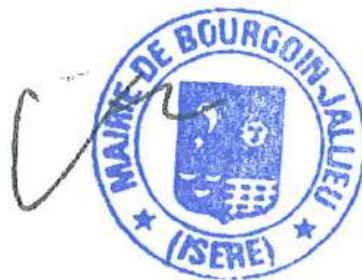
Cette évolution permet d'assouplir la règle de stationnements en zone urbaine « à vocation économique » Ui, en relevant le seuil d'obligation de réaliser des parkings en ouvrage, tout en maintenant l'objectif de mutualisation du stationnement, afin de mieux concilier les exigences de densité urbaine avec les réalités opérationnelles et l'équilibre économique des projets.

Au regard du contenu du dossier transmis, et dans le contexte du PC de la SAS Bion Commercialisation, je vous informe que la modification simplifiée n°1 du PLU de Bourgoin-Jallieu est compatible avec les orientations du SCoT Nord Isère.

Je me tiens à votre disposition pour tout complément d'information et vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président

Jean RAPADOPULO



Direction des Opérations
Pôle Opérationnel de Coordination et de Soutien
Département Maîtrise des Risques Industriels

MED-URBA-TRAVAUX@natrangroupe.com
www.natrangroupe.com
Téléphone +33(0)4 78 65 59 59

10 rue Pierre Semard
CS 50329 - 69363 LYON CEDEX 07

DDT DE L'ISERE

SASE / PUC
17 BOULEVARD JOSEPH VALLIER
BP 45
38040 GRENOBLE CEDEX 09

Affaire suivie par : BERGER C.

NOS RÉF. U2019-000824 S4
INTERLOCUTEUR Axelle DENEUFGERMAIN ☎ 04.37.24.51.09
OBJET Avis sur la modification n° 1 du PLU de BOURGOIN JALLIEU (38)

Lyon, le 22/06/2026

Madame, Monsieur,

Nous accusons réception de votre courrier en date du 27/05/2026 relatif à la modification du PLU de BOURGOIN JALLIEU (38).

Le territoire de cette commune est impacté par plusieurs ouvrages de transport de gaz haute pression appartenant à NaTran.

C'est à l'occasion de l'évolution des documents d'urbanisme que doivent être intégrés les éléments relatifs à nos ouvrages de manière à concilier les enjeux de densification urbaine et de sécurité pour les personnes et les biens (articles L.101-2, L.151-43 et L.152-7 du Code de l'Urbanisme). Cette intégration doit intervenir à plusieurs niveaux dans le PLU.

A la lecture des documents transmis, les modifications portent sur la réglementation des projets de parcs de stationnement. A noter qu'**en cas de projet de parking silo situé dans les servitudes d'utilité publique de maîtrise de l'urbanisation I1 (SUP 1), il sera nécessaire de consulter NaTran** afin de vérifier si une analyse de compatibilité est nécessaire pour rendre le projet compatible avec nos ouvrages.

Aussi, nous profitons de cette nouvelle sollicitation pour vous transmettre les renseignements caractérisant nos ouvrages et précisant les dispositions qui s'y rattachent :

- Présentation des ouvrages impactant le territoire et les coordonnées de NaTran ;
- Information sur la servitude d'implantation - servitude I3 ;
- Information sur les servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation – servitudes I1 ;
- Rappel de la réglementation anti-endommagement.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Vincent BAZAINE
Responsable du Département MRI
P/O



Véronique THEVENET

P.J. : 4 fiches

FICHE DE PRESENTATION DES OUVRAGES DE NATRAN IMPACTANT LE TERRITOIRE

La commune de BOURGOIN JALLIEU (38) est impactée par plusieurs ouvrages de transport de gaz haute pression appartenant à NaTran et dont les caractéristiques sont explicitées dans les tableaux ci-dessous.

Il s'agit de canalisations et d'une installation annexe.

Pour permettre une bonne exploitation du réseau NaTran, il est souhaitable de faire apparaître, en tête du règlement des zones du PLUi, la mention suivante :

De plus, dans chaque zone traversée par un ouvrage NaTran, il est nécessaire que soient autorisés à la construction les équipements d'intérêt collectif et de service public.

I. COORDONNEES de NaTran

Pour toute information ou demande relative à ces ouvrages ou pour l'application des différentes servitudes d'utilité publique associées, il sera nécessaire de se rapprocher du service :

NaTran – DO - POCS
Département Maîtrise des Risques Industriels
10 rue Pierre Semard
CS 50329 - 69363 LYON CEDEX 07
Téléphone +33(0)4 78 65 59 59
MED-URBA-TRAVAUX@natrangroupe.com

En cas d'urgence ou d'incident sur nos ouvrages, un Numéro est disponible 24h/24 :

CSR LYON : 0 80024 61 02

II. CANALISATIONS

Canalisations traversant la commune

Ces ouvrages impactent le territoire à la fois pour la servitude d'implantation (voir fiche d'information sur la servitude I3) et pour les servitudes d'utilité publique d'effets relatives à la maîtrise de l'urbanisation (voir fiche d'information sur les servitudes I1).

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)
Alimentation BOURGOIN DP	80	67.7
BOURGOIN-BELLEY-PONT DE BEAUVOISIN	100	67.7
CHAPONNAY - BOURGOIN	200	67.7

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

Des ouvrages hors service – hors gaz ou renoncés à l'exploitation peuvent être présents sur le territoire et pour lesquels une servitude d'implantation peut persister (voir fiche d'information sur la servitude I3).

III. INSTALLATION ANNEXE

Afin de permettre un fonctionnement de ces ouvrages, des installations annexes sont connectées à ces canalisations. Elles sont implantées sur des terrains propriétés de NaTran.

Cet ouvrage impacte la commune pour les servitudes d'utilité publique d'effets relatives à la maîtrise de l'urbanisation (voir fiche d'information sur les servitudes I1).

Nom Installation Annexe
BOURGOIN-JALLIEU COUP DP

SERVITUDE I3 LES SERVITUDES D'IMPLANTATION

Le Gestionnaire de cette servitude est NaTran.

Les ouvrages indiqués dans la fiche de présentation ont été déclarés d'utilité publique.

Il existe deux types de bandes de servitude d'implantation :

- une bande de servitudes fortes ou bande étroite (implantation),
- une bande de servitudes faibles (mobilisable pour la réalisation des travaux de pose de l'ouvrage).

Les bandes de servitudes, définies lors de la construction de la canalisation, ont des largeurs variables selon les caractéristiques et la situation des ouvrages. En domaine privé, des conventions de servitudes amiables sont signées à la pose des canalisations avec les propriétaires des parcelles traversées.

Dans le cas général, est associée aux canalisations, une servitude d'implantation, libre de passage, *non aedificandi* et *non sylvandi* dont la largeur totale est donnée à titre indicatif dans le tableau ci-dessous :

Nom Canalisation	DN	Largeur de la servitude d'implantation (m)
Alimentation BOURGOIN DP	80	5
BOURGOIN-BELLEY-PONT DE BEAUVOISIN	100	5
CHAPONNAY - BOURGOIN	200	6

Pour tout renseignement relatif à la servitude d'implantation I3 grevant une parcelle, une requête dûment argumentée est à envoyer à l'adresse suivante :

NaTran – DO - POCS
Département Maîtrise des Risques Industriels
10 rue Pierre Semard - CS 50329 - 69363 LYON CEDEX 07
Téléphone +33(0)4 78 65 59 59
MED-URBA-TRAVAUX@natrangroupe.com

Obligations incombant au(x) propriétaire(s)

Les principales obligations sont :

- Ne pas édifier de construction en dur dans la bande de servitudes fortes,
- Ne pas effectuer de travaux de quelque nature que ce soit y compris des travaux agricoles (ex : sous-solage, drainage, ...), sans autorisation préalable,
- Ne procéder à aucune plantation d'arbres ou d'arbustes,
- Ne procéder à aucune modification du profil du terrain (ni affouillement, ni exhaussement),
- S'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage,
- Dénoncer en cas de vente, de cession, d'échange de parcelle au nouvel ayant droit l'existence de la servitude dont elle est grevée.

Droits conférés au transporteur

Les principaux droits conférés sont :

- D'enfouir une ou plusieurs canalisations et ses accessoires,
- De construire, en limite des parcelles cadastrales, des bornes ou balises indiquant l'emplacement de la conduite,
- D'accéder en tout temps, en particulier pour effectuer les travaux d'entretien, de surveillance et de réparation,
- D'essarter tous arbres et arbustes pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires.

SERVITUDE 11

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE RELATIVES A LA MAITRISE DE L'URBANISATION AUTOUR DES OUVRAGES DE TRANSPORT DE GAZ

Le Gestionnaire de cette servitude est la DREAL Auvergne Rhone Alpes.

En cas de demande de données géoréférencées, merci de vous rapprocher du service en charge du SIG de votre DDT, détentrice de ces données par convention avec la DREAL.

En application du Code de l'Environnement, chapitre V du Titre V et du Livre V, un arrêté préfectoral instaure des servitudes d'utilité publique (SUP) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz.

Les servitudes portent sur les terrains situés à proximité des canalisations et de l'installation annexe jusqu'aux distances figurant dans les tableaux suivants :

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)	Distance des SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
			SUP 1	SUP 2	SUP 3
Alimentation BOURGOIN DP	80	67.7	15	5	5
BOURGOIN-BELLEY-PONT DE BEAUVOISIN	100	67.7	25	5	5
CHAPONNAY - BOURGOIN	200	67.7	55	5	5

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

Nom Installation annexe	Distances des SUP en mètres (à partir de l'emprise de l'installation)		
	SUP 1	SUP 2	SUP 3
BOURGOIN-JALLIEU COUP DP	25	6	6

En application des dispositions de l'article R.555-30 b) du code de l'environnement, les règles de servitudes sont les suivantes, en fonction des zones d'effets :

SUP 1 correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement :

La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur.

Ainsi, cette analyse de compatibilité, mentionnée à l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, doit faire état de la compatibilité du projet de construction ou d'extension de l'ERP ou de l'IGH concerné, avec l'étude de dangers fournie par le gestionnaire de la canalisation (CERFA n° 15016*01 : Formulaire de demande des éléments utiles de l'étude de dangers d'une canalisation de transport en vue d'analyser la compatibilité d'un projet d'établissement recevant du public (ERP) ou d'un projet d'immeuble de grande hauteur (IGH) avec cette canalisation).

La procédure d'analyse de la compatibilité de la construction ou de l'extension de l'ERP ou de l'IGH avec la canalisation est conduite en amont du dépôt de la demande du permis de construire. Il appartient en effet au demandeur d'obtenir les avis requis au titre de cette procédure. L'analyse de compatibilité jointe à la demande de permis de construire doit ainsi être accompagnée de l'avis favorable du transporteur. Cet avis peut être favorable sous réserve de réalisation de mesures de protection de la canalisation à la charge du pétitionnaire.

En cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement sera requis.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 modifié.

L'article R.555-31 du code de l'environnement précise que : « Lorsque l'analyse de compatibilité prévoit des mesures particulières de protection de la canalisation, le maire ne peut autoriser l'ouverture de l'établissement recevant du public ou l'occupation de l'immeuble de grande hauteur qu'après réception d'un certificat de vérification de leur mise en place effective fourni par le transporteur concerné ».

SUP 2 correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement :

Est interdite, l'ouverture d'un établissement recevant du public, hors extensions d'établissement recevant du public existants, susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

SUP 3 correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement :

Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public, hors extensions d'établissement recevant du public existants, susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

En application des dispositions de l'article R.555-30-1 du Code de l'environnement, **le maire doit informer NaTran de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager** concernant un projet situé dans la zone d'effets **SUP1**.

NaTran conseille d'étendre cette pratique à tout projet de travaux relevant d'une simple déclaration préalable dès lors qu'il prévoit une extension de construction ou des terrassements en direction d'un ouvrage NaTran, afin de détecter une éventuelle incompatibilité avant l'envoi par le responsable de projet des DT-DICT imposées par le code de l'environnement (Livre V – Titre V – Chapitre IV).

Il en va de même pour les autorisations de travaux, au titre des articles R.122-22 et R.123-22 du code de la construction et de l'habitation.

Implantation d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à proximité de nos ouvrages

Dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire pour une ICPE soumise à AUTORISATION, le Maître d'ouvrage doit tenir compte, notamment dans l'Etude de Dangers, de l'existence des ouvrages de transport de gaz et prévoir toutes dispositions afin qu'un incident ou un accident au sein de l'ICPE n'ait pas d'impact sur les ouvrages NaTran.

RAPPEL DE LA REGLEMENTATION ANTI-ENDOMMAGEMENT

Les collectivités territoriales sont un acteur clé de la prévention de l'endommagement des réseaux lors de travaux et peuvent être concernées à plusieurs titres, notamment :

- exploitant de réseaux en propre ;
- maître d'ouvrage lorsque vous avez des projets de travaux ;
- exécutant de travaux lorsque vos services techniques entreprennent eux-mêmes la réalisation de travaux.

La présence de canalisations de transport nécessite des précautions particulières en matière de travaux de terrassement, de sondage, de génie agricole, d'urbanisme, etc. afin de limiter les risques. De ce fait, il est fortement conseillé de consulter le transporteur au préalable de tout lancement de projet d'aménagement et d'urbanisme.

En tant que maître d'ouvrage, porteur de projet ou exécutant de travaux, vous devez consulter le téléservice de déclaration :

www.reseaux-et-canalisations.ineris.fr

Il est également à noter que chaque mairie doit fournir un accès internet au guichet unique des réseaux, ou tenir à disposition de ses administrés qui n'auraient pas de connexion internet, une liste exhaustive et les coordonnées des exploitants d'ouvrages implantés sur son territoire (service offert par le guichet unique sur demande de la mairie).

Plus particulièrement, le Code de l'Environnement – Livre V – Titre V – Chapitre IV impose à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le Guichet Unique des réseaux (téléservice www.reseaux-et-canalisations.ineris.fr) afin de prendre connaissance des noms et adresses des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT).

Les exécutants de travaux doivent également consulter le Guichet Unique des réseaux et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Conformément à l'article R.554-26 du Code de l'Environnement, **lorsque le nom de NaTran est indiqué** en réponse à la consultation du Guichet Unique des réseaux, **les travaux ne peuvent être entrepris tant que NaTran n'a pas répondu à la DICT et repéré ses ouvrages lors d'un rendez-vous sur site.**



Ville de
Bourgoin-Jallieu

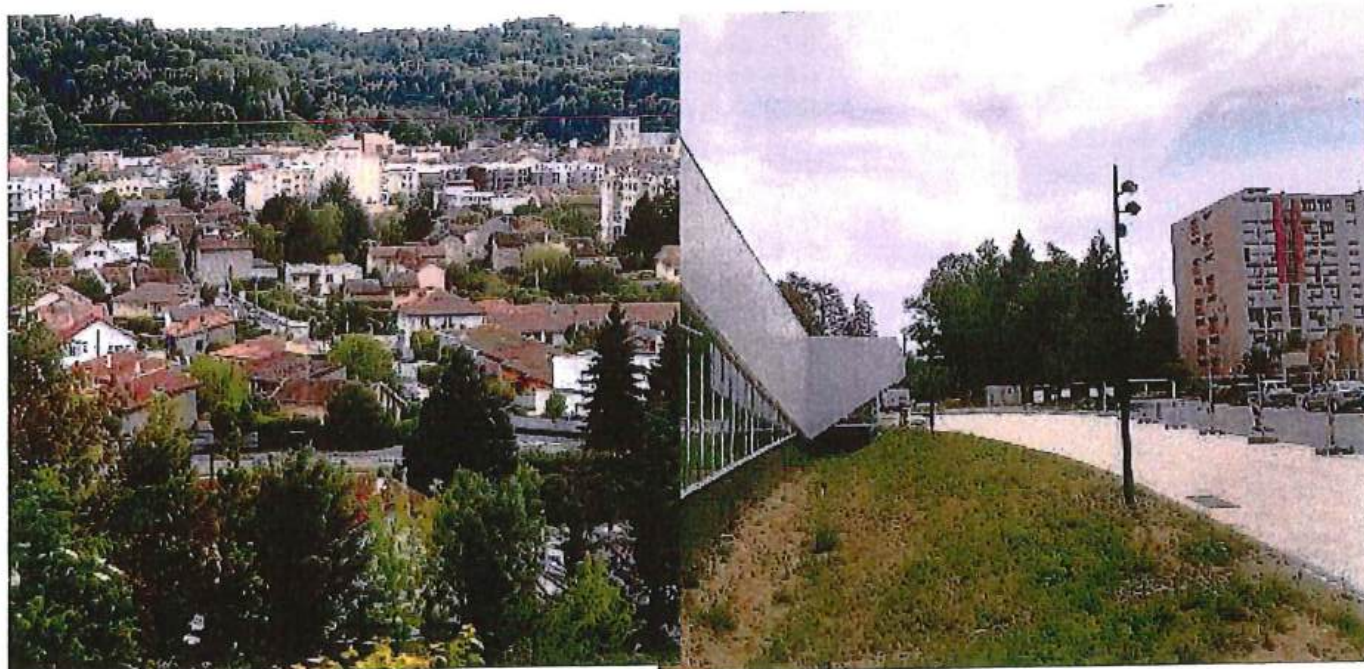
Département de l'Isère

Commune de Bourgoin-Jallieu

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée N°1

Règlement



Sommaire

TITRE I – PLU, MODE D'EMPLOI	4
Article 1 - Champ d'Application Territorial	5
Article 2 – Division du territoire en zones	5
Article 3 – Composition du règlement des zones	6
Article 4 - Rappel des autorisations administratives relatives à l'acte de construire ou à divers modes d'occupation ou d'utilisation des sols	6
Article 5 - Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement liées et nécessaires à son activité	7
Article 6 - Adaptations mineures de certaines règles	7
 TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	8
II.1 – Coefficient de biotope	9
II.2 – Coefficient de pleine terre	12
II.3 – Dispositions relatives aux Espaces Boisés Classés	13
II.4 – Dispositions relatives aux Eléments Naturels Remarquables du Paysage.....	14
II.5 – Dispositions relatives aux corridors écologiques aquatiques.....	15
II.6 – Dispositions relatives aux corridors écologiques terrestres	16
II.7 – Dispositions relatives aux zones humides	16
II.8 – Dispositions relatives à la prise en compte des risques et nuisances	17
II.9 – Conditions de desserte de terrains par les voies publiques et privées.....	47
II.10 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux	47
II.11 – Dispositions relatives au changement de destination en zone agricole et naturelle	49
II.12 – Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement	50
II.13 – Opposition à l'application du principe énoncé à l'article R 151-21 3° du C.U.	52
II.14 – Définitions de base et modalités d'application de certaines règles	52
 TITRE III – DISPOSITIONS DIFFERENCIEES SELON LES SECTEURS	64
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U « à vocation principale d'habitat »	65
SECTION I - Nature de l'occupation des sols	67
SECTION II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	72
SECTION III – Equipements et réseaux	92
Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U _i « à vocation d'activités économiques »	93

	SECTION I - Nature de l'occupation des sols	95
	SECTION II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	98
	SECTION III – Equipements et réseaux	106
Chapitre III -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU		107
	SECTION I - Nature de l'occupation des sols	109
	SECTION II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	111
	SECTION III – Equipements et réseaux	119
Chapitre VI - Dispositions applicables à la zone A		120
	SECTION I - Nature de l'occupation des sols	121
	SECTION II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	124
	SECTION III – Equipements et réseaux	129
Chapitre VII - Dispositions applicables à la zone N		131
	SECTION I - Nature de l'occupation des sols	133
	SECTION II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	137
	SECTION III – Equipements et réseaux	142
	Nuancier des constructions	144
	Recommandations de végétaux pour l'aménagement des parcelles privées	153
	Déclinaison des matériaux perméables selon leur usage	156

TITRE I – PLU, MODE D'EMPLOI

Article 1 - Champ d'Application Territorial

Le présent règlement s'applique au territoire de Bourgoin-Jallieu. Il comprend un document écrit avec des annexes et des documents graphiques.

Il fixe sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols (règles générales et servitudes d'utilisation des sols).

Article 2 – Division du territoire en zones

Le présent règlement divise le territoire communal en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones et de leurs sous-secteurs.

Zones urbaines

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des Titres II et III :

- Les zones urbaines d'habitat :
 - Le secteur Ua délimité par l'indice Ua au plan : il comprend des sous-secteurs Uaa et Uab ;
 - Le secteur Ub, délimité par l'indice Ub au plan : il comprend des sous-secteurs Uba et Ubzh ;
 - Le secteur Uc, délimité par l'indice Uc au plan ; il comprend un sous-secteur Uczh ;
 - Le secteur Ue, délimité par l'indice Ue au plan ; il comprend un sous-secteur Uezh ;
 - Le secteur Uh, délimité par l'indice Uh au plan ;
 - Le secteur Ur, délimité par l'indice Ur au plan.
- Les zones urbaines économiques :
 - Le secteur Ui, délimité par l'indice Ui au plan : il comprend un sous-secteur Uizh ;
 - Le secteur Uic, délimité par l'indice Uic au plan ;
 - Le secteur Uico, délimité par l'indice Uico au plan ;
 - Le secteur Uir, délimité par l'indice Uir au plan ;
 - Le secteur Uis, délimité par l'indice Uis au plan ; il comprend un sous-secteur Uiszh ;
 - Le secteur Uie, délimité par l'indice Uie au plan ; il comprend un sous-secteur Uiezh.

Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des Titres II et III :

- Les zones à urbaniser d'habitat :
 - Le secteur 1AU, délimité par l'indice 1AU au plan ; il comprend un sous-secteur 1AUzh ;

Zones agricoles

Les zones agricoles, auxquelles s'appliquent les dispositions des Titres II et III :

- Le secteur Ai, délimité par l'indice Ai au plan (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée) ;
- Le secteur As, délimité par l'indice As au plan.

Zones naturelles et forestières

Les zones naturelles, auxquelles s'appliquent les dispositions des Titres II et III :

- Le secteur Na, délimité par l'indice Na au plan (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée) ;
- Le secteur Ni, délimité par l'indice Ni au plan ;
- Le secteur Ns, délimité par l'indice Ns au plan ;
- Le secteur Nrb, délimité par l'indice Nrb.

Article 3 – Composition du règlement des zones

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

Section I : Nature de l'occupation des sols

Cette section fixe les règles relatives aux destinations, constructions et occupations autorisées, interdites ou soumises à conditions particulières. Y sont également développées les dispositions relatives aux fonctions urbaines (mixité fonctionnelle) spatialisées sur le plan des fonctions et implantations urbaines.

Elle est composée des articles suivants :

Article 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Section II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Cette section fixe les règles concernant de prime abord la volumétrie des constructions et leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres, comprenant également les règles d'emprise au sol et de hauteur des constructions. Elle fixe en outre les règles relatives à l'insertion urbaine, à la qualité paysagère et architecturale des constructions, et au stationnement des véhicules de toutes natures. Ainsi, c'est au sein de cette section que les règles relatives à la végétalisation et espaces libres de constructions au travers de l'instauration d'un Coefficient de biotope sont présentées.

Elle est composée des articles suivants :

Article 4. Volumétrie et implantation des constructions

Article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 7. Stationnement des véhicules

Section III : Equipements et réseaux

Cette section fixe les règles relatives à la desserte des terrains (accès, voies) et à l'ensemble des réseaux nécessaires (assainissement, eaux pluviales et autres réseaux domestiques).

Elle est composée des articles suivants, où un renvoi automatique est effectué à la Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 7 et Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 8 :

Article 8. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article 9. Desserte des terrains par les réseaux

Article 4 - Rappel des autorisations administratives relatives à l'acte de construire ou à divers modes d'occupation ou d'utilisation des sols

Toute démolition ainsi que tous travaux ayant pour objet de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal en application des dispositions des articles L 421-3, R 421-27 et R 421-28 du Code de l'urbanisme et de la délibération du 2 octobre 2007 du Conseil municipal de Bourgoin-Jallieu.

Les clôtures inférieures à 2 mètres de hauteur édifiées sur l'ensemble du territoire communal sont soumises à déclaration préalable en application des dispositions de l'article L 421-4 et R 421-12 du Code de l'urbanisme et de la délibération du 2 octobre 2007 du Conseil municipal de Bourgoin-Jallieu.

Les travaux de ravalement de façades sont soumis à déclaration préalable en application des dispositions de l'article R 421-17-1 du Code de l'urbanisme et de la délibération du 23 juin 2014 du Conseil municipal de Bourgoin-Jallieu.

Article 5 - Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement liées et nécessaires à son activité

En application de l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime, sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Article 6 - Adaptations mineures de certaines règles

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

II.1 – Coefficient de biotope

Le coefficient de biotope correspond à la proportion entre les surfaces favorables à la nature sur la parcelle et la surface totale de celle-ci.

Coefficient de biotope = Surface éco-aménageable / Surface de la parcelle

Types de projets concernés :

Un coefficient de biotope est exigible dès la création minimum de 20 m² d'emprise au sol, à l'exception des piscines.

En cas de division parcellaire, la surface éco-aménagée de l'unité foncière comprenant la construction initiale ne devra pas devenir inférieure à la surface éco-aménageable exigée par le zonage.

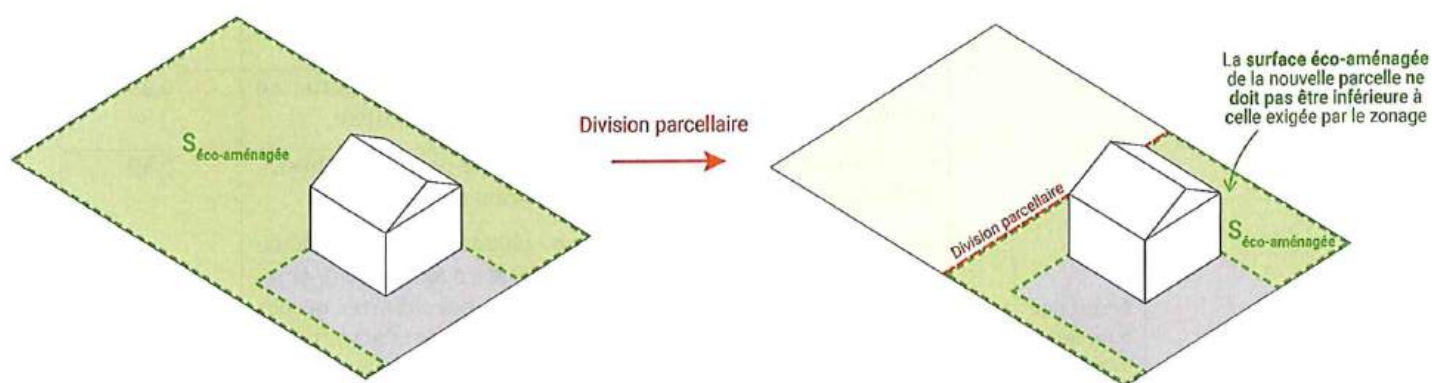


Schéma illustratif – Verdi

Des adaptations pourront être admises pour des motifs de sécurité avérés liés à la défense incendie.

Secteurs de la ville :

Le coefficient de biotope est créé à l'échelle des zones urbaines à destination principale d'habitat. Il est ainsi fixé en fonction des zones de la commune, au règlement graphique (pièce 4.2.c), et rappelé dans le tableau ci-dessous :

Zone du PLU	Coefficient attendu
Ua, Uaa	0,3
Uab	0,4
Ub, Uba, Uc	0,5
Ubzh, Uczh, Uh	0,7

Le coefficient de biotope n'est pas applicable aux constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Critères et pondération :

Afin d'être autorisé, le projet devra respecter la surface éco-aménageable exigée. La surface éco-aménagée du projet est calculée, à l'échelle de l'unité foncière, par l'addition de toutes les solutions d'aménagement (« critères appréciés ») choisies par le pétitionnaire pour réaliser son projet et déclinées dans le tableau ci-après.

Catégorie générale appréciée	Critères appréciés	Appréciation du critère	Coefficient applicable
Organisation globale de l'unité foncière	Sol végétalisé - Pleine terre (+80 cm de profondeur)	La surface de l'unité foncière constituée d'un sol dont l'épaisseur de terres végétales dépasse les 80 cm, peu importe la végétalisation qui la couvre, sera considérée comme entrant dans ce critère.	1
	Sol végétalisé (-80 cm de profondeur)	La surface de l'unité foncière constituée d'un sol dont l'épaisseur de terres végétales est inférieure à 80 cm, peu importe la végétalisation qui la couvre, sera considérée comme entrant dans ce critère.	0.28
	Sol non végétalisé perméable	La surface de l'unité foncière non végétalisée mais qui permet une infiltration indirecte de l'eau dans le sol sera considérée comme entrant dans ce critère.	0.23
Foncier non bâti	Gazon	La surface de l'unité foncière au sol semée avec du gazon ou équivalent sera considérée comme entrant dans ce critère.	0.28
	Arbuste ou bosquet (surface recouverte OU équivalent 1 pour 3 m²)	La surface de l'unité foncière couverte par de nouveaux arbustes ou bosquets sera considérée comme entrant dans ce critère. La surface couverte par un arbuste ou un bosquet est considérée à 3 m² (moyenne de couverture d'un arbuste d'âge moyen). Ainsi, la surface de l'unité foncière couverte par des arbustes ou des bosquets sera constituée du produit du nombre d'arbre par la surface moyenne de 3m². Si cette surface comprend également des arbres (cf. ci-dessous), il conviendra de la considérer comme une surface mixte / multi strate.	0.59
		Le maintien d'un bosquet isolé, ou constituant un alignement ou une haie, identifié au règlement graphique et protégé en tant qu'Elément Naturels Remarquables du Paysage (ENRP), entrera dans le calcul de ce critère et y contribuera prioritairement.	1
	Arbre (surface recouverte OU 1 arbre équivaut à 6m² de surface)	La surface de l'unité foncière couverte par de nouveaux arbres sera considérée comme entrant dans ce critère. Pour cette catégorie, sera considérée comme arbre les espèces pouvant dépasser les 5 mètres de hauteur. La surface couverte par un arbre est considérée à 6 m² (moyenne de couverture d'un arbre d'âge moyen). Ainsi, la surface de l'unité foncière couverte par des arbres sera constituée du produit du nombre d'arbre par la surface moyenne de 6m². Si dans cette surface, des arbustes ou bosquets sont recensés, il conviendra de la considérer comme une surface mixte / multi strate.	0.78
		Le maintien d'un arbre isolé, ou constituant un alignement ou une haie, identifié au règlement graphique et protégé en tant qu'Elément Naturels Remarquables du Paysage (ENRP), entrera dans le calcul de ce critère et y contribuera prioritairement.	1
	Végétation multistratifiée = arbustes ou bosquets + arbres + Gazon ou Paillis	La surface de l'unité foncière couverte à la fois par des arbres et des arbustes / bosquets sera considérée comme entrant dans ce critère, si au sol elle est semée de gazon ou comporte un dispositif de paillis. Un assemblage dense d'arbres et d'arbustes ou bosquets sera considéré comme multistrate et donnera lieu à un coefficient plus important.	1

		La surface dite multistrate ne peut se cumuler avec une surface comprenant exclusivement de l'arbre ou de l'arbuste. Le cumul surface engazonnée et arbustes / bosquets, ou le cumul surface engazonnée et arbre ne permet pas d'user de ce critère.	
	Végétation "hors sol" (surface recouverte par le dispositif technique) (hors végétation installée sur toitures et terrasses)	La surface de végétalisation admise dans des dispositifs hors sols, par exemple des jardinières ou des arbres en pots, pourra entrer dans ce critère. La surface retenue sera celle du dispositif posé au sol, par exemple la taille du pot ou de la jardinière.	0.15
Foncier bâti	Façade végétalisée	La surface de végétalisation admise sera celle de la façade destinée à être occupée par de la végétalisation durable.	0.36
	Ombrière végétalisée	La surface de végétalisation admise sera celle de l'ombrière destinée à être occupée par de la végétalisation durable.	0.25
	Toiture végétalisée avec moins de 20 cm de substrat	La surface de toiture concernée par une végétalisation reposant sur une épaisseur de terre / substrat inférieure à 20 cm d'épaisseur sera considérée comme entrant dans cette catégorie, peu importe la végétalisation qu'elle comprend. A noter que les arbustes ou bosquets inclus sur cette toiture seront inclus dans ce critère, et non dans celui concernant le sol de l'unité foncière.	0.20
	Toitures végétalisées avec plus de 20 cm de substrat	La surface de toiture concernée par une végétalisation reposant sur une épaisseur de terre / substrat supérieure à 20 cm d'épaisseur sera considérée comme entrant dans cette catégorie, peu importe la végétalisation qu'elle comprend. A noter que les arbustes ou bosquets inclus sur cette toiture seront inclus dans ce critère, et non dans celui concernant le sol de l'unité foncière.	0.38
	Clôtures ouvertes / ajourées entre le domaine public et le domaine privé	Le linéaire de clôtures (longueur en mètres) présentant des ouvertures entrera dans le calcul de ce critère (exemples : clôture grillagée, barreaudage).	0.18
	Clôtures sans soubassement, perméables entre le domaine public et le domaine privé	Le linéaire de clôtures (longueur en mètres) sans soubassement ou présentant des ouvertures en ras de sol de minimum 35 cm*20 cm permettant le passage de la faune, entrera dans le calcul de ce critère (exemple : clôture claire-voie sans soubassement).	0.45

Modalités de calcul du coefficient de biotope :

La surface éco-aménageable exigée est obtenue par le produit entre le coefficient de biotope attendu dans la zone et de la taille de l'unité foncière permet d'obtenir la surface éco-aménageable exigée.

Exemple : pour une unité foncière totale de 500 m², en zone Ua :

Le coefficient de biotope attendu dans la zone Ua est de 0,3, soit $150 \text{ m}^2 = \text{surface éco-aménageable exigée}$.
150 m² constituent du foncier bâti, et 350 m² constituent du foncier non bâti (espaces libres).

→ Hypothèse 1.1 :

Le pétitionnaire souhaite uniquement utiliser les solutions (critères appréciés) suivantes :

- 50 m² de Sol végétalisé - Pleine terre (+80 cm de profondeur) → $50 \times 1 = 50 \text{ m}^2$
- comportant 50 m² d'Arbuste ou bosquet → $50 \times 0,59 = 29,5 \text{ m}^2$
- 200 m² de Sol non végétalisé perméable → $200 \times 0,23 = 46 \text{ m}^2$
- 100 m² de Sol non végétalisé imperméable → $100 \times 0 = 0 \text{ m}^2$

Sur les 350 m² d'espaces libres de la parcelle, l'addition de ces solutions donne un résultat de 125,5 m² de surface éco-aménageable exigée. Ce total étant inférieur au nombre de 150 m² exigés, le projet ne sera pas accordé.

→ Hypothèse 1.2 :

Le pétitionnaire souhaite utiliser davantage de solutions (critères) environnementales :

- 100 m² de Sol végétalisé - Pleine terre (+80 cm de profondeur) → $100 \times 1 = 100 \text{ m}^2$
- comportant 50 m² de Gazon → $50 \times 0,28 = 14 \text{ m}^2$
- comportant 50 m² d'Arbuste ou bosquet → $50 \times 0,59 = 29,5 \text{ m}^2$
- 150 m² de Sol non végétalisé perméable → $150 \times 0,23 = 34,5 \text{ m}^2$
- 100 m² de Sol non végétalisé imperméable → $100 \times 0 = 0 \text{ m}^2$
- + 90 m² de Façade végétalisée → $90 \times 0,36 = 32,4 \text{ m}^2$

Sur les 350 m² d'espaces libres de la parcelle, l'addition de ces solutions donne un résultat de 210,4 m² de surface éco-aménageable exigée. Le projet sera donc conforme à la règle du coefficient de biotope.

Le coefficient de biotope attendu dans chaque zone est fixé à l'article 6, au Titre III du présent règlement.

II.2 – Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre est le rapport entre la surface constituée de pleine terre et la superficie totale du terrain.
Coefficient de pleine terre = Surface de pleine terre / Surface totale du terrain

Le coefficient de pleine terre peut être écrit, il est différencié par secteurs en prenant en compte la densité d'urbanisation constatée localement. Le coefficient de pleine terre ne s'applique pas aux terrains d'une superficie totale inférieure à 200 m², à la date d'approbation du PLU.

La superficie de pleine terre exigée doit être au minimum 20% d'un seul tenant, sauf en cas d'impossibilité démontrée et comporter des arbres de hautes tiges et des arbustes.

Le coefficient de pleine terre s'applique à l'ensemble de la commune de Bourgoin-Jallieu, à l'exception des zones agricoles (A) et naturelles (N).

Le coefficient de pleine terre n'est pas applicable aux constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Il est fixé selon les zones de la commune, au règlement graphique (pièce 4.2.c), et rappelé dans le tableau ci-dessous :

Zone du PLU	Coefficient de pleine terre
Uaa	5 %
Ua	10 %
Uab, Ue, Ui, UboA9	20 %
UboA1, UboA2	25 %
Ub, 1AU, 2AU	30 %
Uc, Uh	40 %

II.3 – Dispositions relatives aux Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés par le PLU sont délimités au règlement graphique (pièce 4.2.c). Ils peuvent concerner des espaces boisés, les bois, forêts, parcs, des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignement, à conserver, à protéger ou à créer.

Les terrains boisés identifiés au règlement graphique comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.

Rappel : Dans le cadre des EBC, ne sont pas soumises à déclaration les coupes prévues dans un Document de Gestion Durable au sens du Code Forestier et les coupes par catégories listées dans l'arrêté préfectoral n°2008-08300 du 24 septembre 2008.

Les accès aux propriétés et les cheminements pour les modes actifs sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

Classement proposé pour les Espaces Boisés Classés (EBC) et règles correspondantes :

Type de protection inscrite au règlement graphique	Elément végétal concerné	Règles correspondantes
Espaces Boisés Classés (EBC)		- Interdiction d'abattre sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique → Compensation exigée par la reconstitution d'une équivalence de houppier sur l'unité foncière = <u>plantation d'arbres, autant que nécessaire, pour réobtenir à minima la même surface de houppier, sur l'unité foncière recevant le projet.</u>

II.4 – Dispositions relatives aux Eléments Naturels Remarquables du Paysage

Les éléments naturels remarquables du paysage (ENRP) sont délimités au règlement graphique (pièce 4.2.c), en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils constituent une mesure de protection complémentaire des autres dispositions mises en place pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, hydrauliques et des zones humides, également repérées au règlement graphique (pièce 4.2.c).

Les ENRP visent à assurer la mise en valeur, la requalification du paysage et peuvent contribuer à la préservation des continuités écologiques.

Les ENRP sont répertoriés sur le territoire communal selon deux types (ENRP « renforcé » et ENRP « classique »), auxquels une réglementation adaptée est appliquée.

Ils peuvent correspondre à des espaces publics de parcs, à des arbres d'alignements, certaines haies, boisements, certains jardins dans les espaces non bâtis, ainsi qu'à certains fossés, canaux et chantournes.

Il est rappelé que tout projet réalisé sur un terrain concerné par l'inscription d'un élément naturel remarquable du paysage doit prendre en compte les caractéristiques paysagères ou la sensibilité écologique du lieu.

Classement proposé pour les Eléments Naturels Remarquables du Paysage (ENRP) et règles correspondantes :

Type de protection inscrite au règlement graphique	Elément végétal concerné	Règles correspondantes
ENRP « renforcé » <i>au titre de l'article L.151-23 du CU</i>	Arbre ou bosquet isolé	Interdiction d'abattre sauf pour des <u>raisons sanitaires ou de sécurité publique</u> → Compensation exigée par la reconstitution d'une équivalence de houppier (<u>plantation d'arbres, autant que nécessaire, pour réobtenir à minima la même surface de houppier</u>) sur l'unité foncière
	Arbres ou bosquets constituant un alignement ou une haie	Interdiction d'abattre sauf pour des <u>raisons sanitaires ou de sécurité publique</u> → Compensation exigée par la reconstitution d'une équivalence de houppier, en conservant une logique de linéaire ou à défaut sur l'unité foncière
	Parc / Cœur d'îlot	- Interdiction d'abattre sauf pour des <u>raisons sanitaires ou de sécurité publique</u> - Conservation de l'aspect végétal prédominant : Imperméabilisation ou construction sur une superficie maximale équivalente à 15% de l'emprise de l'ENRP sur l'unité foncière concernée. Une emprise supérieure pourra être accordée selon les nécessités du projet et la configuration de la parcelle. → Compensation exigée par la reconstitution d'une équivalence de houppier sur l'unité foncière
ENRP « classique » <i>au titre de l'art. L.151-19 du CU</i>	Arbre ou bosquet isolé	Interdiction d'abattre sauf pour des <u>raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet</u> (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables), et / ou pour des <u>raisons sanitaires ou de sécurité publique</u> → Compensation exigée par la reconstitution d'une équivalence de houppier sur l'unité foncière
	Arbres ou bosquets constituant un	Interdiction d'abattre sauf pour des <u>raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet</u> (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions

	alignement ou une haie	architecturales ou techniques acceptables), et / ou pour des <u>raisons sanitaires ou de sécurité publique</u> → Compensation exigée par la reconstitution d'une équivalence de houppier, en conservant une logique de linéaire ou à défaut sur l'unité foncière
	Parc / Cœur d'îlot	- Interdiction d'abattre sauf pour des <u>raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet</u> (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables), et / ou pour des <u>raisons sanitaires ou de sécurité publique</u> - Conservation de l'aspect végétal prédominant : Imperméabilisation ou construction sur une superficie maximale équivalente à 15% de l'emprise de l'ENRP sur l'unité foncière concernée. Une emprise supérieure pourra être accordée selon les nécessités du projet et la configuration de la parcelle. → Compensation exigée par la reconstitution d'une équivalence de houppier, sur l'unité foncière

→ renvoi au document annexé au règlement écrit : « Fiche conseil de plantation ».

L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme permet « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. ».

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet, « d'identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

II.5 – Dispositions relatives aux corridors écologiques aquatiques

Il est exigé que les bâtiments, annexes ou toute autre installation s'implantent à un minimum de 4 m en retrait des limites des berges des cours d'eau constituant des corridors écologiques aquatiques, quelles que soient les zones concernées.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments, annexes ou toute autre installation déjà présents dans ce retrait à la date d'approbation du PLU. En cas de murs édifiés régulièrement avant l'approbation du PLU à une distance inférieure à 4 m de la berge, et sous réserve de ne pas aggraver la situation, cette disposition peut être écartée.

Les travaux de confortement/remise en état des clôtures (murs, murets, etc.) bordant les berges et édifiés dans ce retrait, seront instruites dans le cadre d'une demande d'autorisation d'urbanisme, quelle que soit leur implantation dans cette bande de retrait et sous réserve de l'avis du service gestionnaire.

II.6 – Dispositions relatives aux corridors écologiques terrestres

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des corridors écologiques, sont uniquement admis :

- La réhabilitation et la rénovation des bâtiments, et des annexes existantes, sont admises, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés ;
- Les extensions en hauteur des bâtiments, dans la limite de la hauteur maximale admise et, si ces extensions ne compromettent pas la préservation des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité ;
- Les installations techniques destinées aux services publics (téléphone, EDF, réservoir d'eau, etc.) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques ;
- Les clôtures, si elles sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements, devront être perméables à la faune (type haies arbustives composées d'essences locales) ou à défaut, lorsque la sécurité des ouvrages l'exige, les clôtures devront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune ;
- Les clôtures type agricole destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des corridors ;
- La création de mares multifonctionnelles : biodiversité, récupération de l'eau de pluie, à l'alimentation des animaux... ;
- Les travaux d'entretien des haies et des petits boisements (élagage...) ;
- Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des haies sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales ;
- Les aménagements légers à vocation pédagogique ou de mise en valeur des espaces naturels tels que sentiers pédestre et/ou cyclables, ponton, site d'observation de la faune, ...

De plus, sont interdits dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des corridors écologiques :

- L'implantation d'installations photovoltaïques,
- L'implantation d'éoliennes,

II.7 – Dispositions relatives aux zones humides

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des zones humides, à l'exception du secteur de la zone de La Maladière définie au règlement graphique, sont uniquement admis :

- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- Les travaux prévus par un plan de gestion,
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou l'ouverture au public de ces milieux, sous réserve que ces actions, aménagements ou travaux soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel,
- Les clôtures, à condition d'être perméables, garantissant la circulation de la petite faune,
- Les constructions et installations dans le respect des destinations et sous-destinations autorisées dans chacune des zones concernées :
 - de ne pas détourner les eaux reçues et de les restituer à l'espace de fonctionnalité de la zone humide,
 - en cas de drainage, de rejeter les eaux drainées dans l'espace de fonctionnalité de la zone humide.

De plus, sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements de sol non nécessaires au projet d'aménagement attendu sur le site,
- La Création de plans d'eaux artificiels,
- Le remblaiement, le comblement et les dépôts divers,
- Le défrichement des landes,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone

Les dispositions présentées ci-dessus ne s'appliquent pas sur le secteur de la zone de La Maladière définie au règlement graphique, où plusieurs dossier Loi sur l'eau ont été réalisés et on définit des modalités de compensation concernant les zones humides.

II.8 – Dispositions relatives à la prise en compte des risques et nuisances

La commune est concernée par différents aléas identifiés dans le rapport de présentation (Tome 3)

Les différents aléas ont été identifiés par des études menées aux échelles communales sur l'ensemble de la CAPI. Les services de la DDT dans l'Isère préconisent aux collectivités en charge du PLU, une traduction de ces aléas au titre de l'article L101-2 du code de l'urbanisme selon la méthodologie expliquée dans le rapport de présentation qui a été appliquée dans le présent règlement. Les zones exposées à des risques naturels sont indicées 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) :

Les secteurs soumis à des prescriptions spéciales :

- **Bi'1 Bi'2** liés à des risques d'inondations de pied de versant,
- **Bi** lié aux inondations de plaine,
- **Bg** liés à des risques de glissement de terrain,
- **Bt** liés à des risques de crues torrentielles,
- **Bc** liés aux crues rapides de rivières
- **Bv** liés à des risques de ravinement ou ruissellement sur versant,

Les secteurs inconstructibles sauf exceptions :

- **RC** liés aux crues rapides de rivières,
- **RIA/RIN /RCu** à des risques d'inondation de plaine
- **Ri'** liés à des risques d'inondation de pied de versant,
- **RG** liés à des risques de glissement de terrain,
- **RT** liés à des risques de crues torrentielles,
- **RV** liés à des risques de ravinement ou ruissellement sur versant.

Définition des projets

Sont qualifiés de « **projets nouveaux** », les projets relevant des cas 1, 2 et 3 ci-dessous.:

- 1) Une création de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation, après démolition ou non ;
- 2) Une **reconstruction*** (totale ou quasi-totale), après sinistre ou non ;
- 3) Une création d'**annexe***, détachée ou non, d'une construction, d'un ouvrage, d'un aménagement ou d'une exploitation existant au moment de cette création ou de l'instruction de sa demande d'autorisation d'urbanisme.

Sont qualifiés de « **projets sur les biens et activités existants** », les projets relevant des cas 4 et 5 ci-dessous :

- 1) Une **extension***, une surélévation, une transformation ou un changement de **destination*** ou de **sous-destination*** d'une construction, d'un ouvrage, d'un aménagement ou d'une exploitation existant au moment de leur réalisation ou de l'instruction de leur demande d'autorisation d'urbanisme ;
- 2) Une **reconstruction*** partielle ou une **réparation***, après sinistre ou non.

Définition des façades exposées

De manière générale, si un doute est présent, la façade est à considérer comme étant exposée.

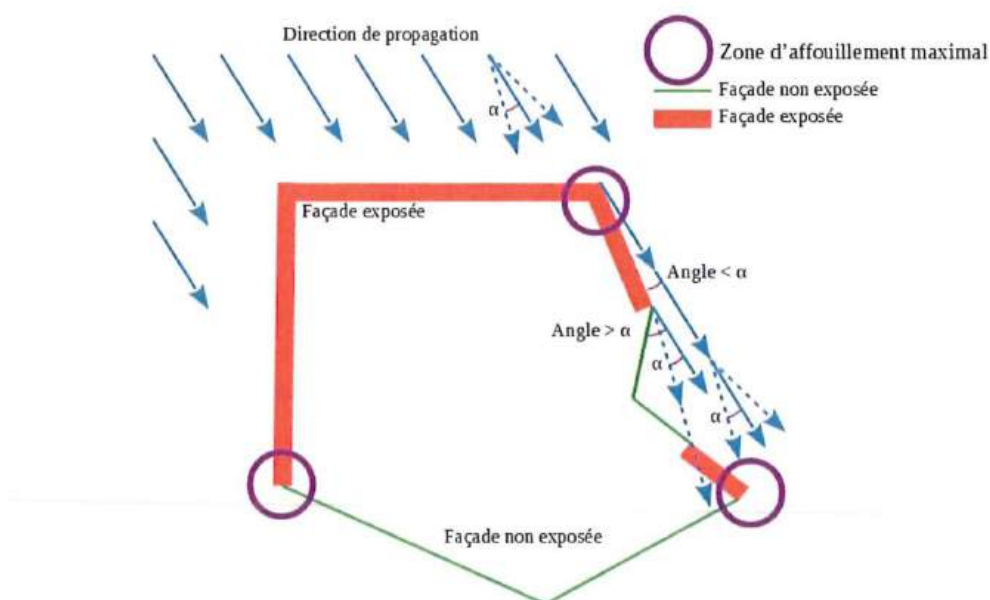
Une façade est exposée à un **aléa*** si les matériaux en déplacement à l'occasion de sa survenue (par exemple : pour une crue : eau, transport solide, corps flottants ; pour une avalanche : neige, objets transportés) peuvent venir heurter la façade lors de leur propagation.

La direction générale de propagation suit la ligne de plus grande pente, qui est perpendiculaire aux lignes de niveaux.

Elle peut cependant être perturbée par la présence d'éléments ayant un rôle déflecteur (par exemple : bâti, dépôts de matériaux d'origine naturelle ou non, véhicules en stationnement, végétation dense), d'une façon dépendant de la nature du phénomène. La direction de propagation peut également diverger dans une certaine mesure de la direction générale, de manière aléatoire, du fait du comportement des matériaux à l'origine de l'aléa lors de leur déplacement (par exemple : rebonds lors d'une chute de blocs, étalement, d'une avalanche en fin de course) ou de la modification de la topographie lors du déroulement du phénomène (par exemple : dépôts de matériaux lors d'une crue torrentielle, avalanches successives).

L'intensité de la divergence peut être exprimée par une valeur d'angle horizontal α raisonnablement probable entre la direction générale et les directions pouvant être constatées. **La valeur α est fonction de la nature du phénomène et est précisée lorsqu'il y a lieu au début du règlement relatif à une zone réglementaire.** Elle est aussi à prendre en compte pour définir les zones abritées, par exemple par un mouvement de terrain, un ouvrage de protection ou un bâtiment existant.

Les schémas ci-dessous illustrent la détermination des **façades exposées** en tenant compte de l'influence de l'angle α .



Les angles α et β sont explicités par les schémas ci-dessous. En cas de doute, les façades sont à considérer comme étant « exposées » et non « peu exposées ».





Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation pour une même nature de phénomène ; toutes sont à prendre en compte pour définir les façades exposées. Par ailleurs, lorsqu'un site est concerné par des phénomènes de natures différentes, les façades exposées peuvent varier suivant ces phénomènes.

Dans le cas d'un projet, il convient pour appliquer les principes ci-dessus de considérer la situation après réalisation du projet.

Le fait qu'une façade ne soit pas exposée ne signifie pas qu'elle ne subit aucun effet de l'aléa. Par exemple, dans le cas d'une zone inondable avec une faible pente, une façade non exposée ne subira pas les pressions dues à la vitesse d'écoulement, mais l'eau pourra pénétrer par les ouvertures dont la base sera en dessous de la ligne d'eau.

Définition de la hauteur par rapport au terrain naturel

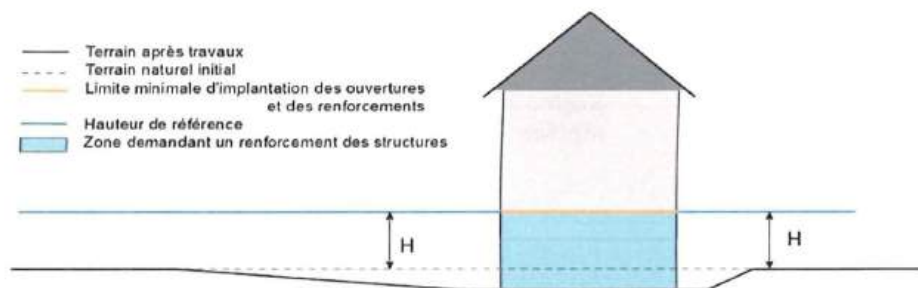
Différentes dispositions du règlement utilisent les notions de terrain naturel (ou de terrain naturel moyen, ayant un sens identique), de niveau du terrain naturel ou de hauteur par rapport au terrain naturel. Ces notions sont précisées ci-dessous.

Les irrégularités locales du terrain naturel doivent être ignorées lorsqu'elles ne peuvent avoir qu'un impact négatif très marginal sur le phénomène naturel à l'origine des dispositions du règlement. C'est le cas si elles ont une superficie suffisamment faible par rapport à celle de la zone menacée par un phénomène ou si elles ne réduisent pas ou très peu la section d'écoulement d'un phénomène. On tient alors compte à l'emplacement de ces irrégularités du niveau du terrain naturel immédiatement environnant. C'est ce que veut exprimer l'expression « niveau du terrain naturel moyen » parfois employée, notion à ne pas confondre avec celle de niveau moyen du terrain naturel, qui conduirait à calculer une moyenne des niveaux suivant une méthode et sur une surface de référence que le règlement devrait alors préciser. L'orientation de l'irrégularité locale intervient aussi dans sa prise en compte ou non. Par exemple, un labour suivant la ligne de plus grande pente ne changera pas le niveau atteint par un écoulement lors d'une inondation, alors que les crêtes d'un labour perpendiculaire à la ligne de plus grande pente surélèveront le niveau de l'inondation par rapport à la situation avant labour.

Dans les zones de pente générale très faible, en général en dessous de 1 %, le niveau d'eau atteint à un endroit donné lors d'une inondation est conditionné par celui de l'eau en aval. Aussi, un monticule réduisant marginalement la section d'écoulement ou une cuvette, qu'ils soient préexistants ou réalisés dans le cadre d'un projet, ne changent pas le niveau d'inondation contre lequel il convient de se protéger.

C'est ce qu'illustre le schéma ci-dessous dans le cas d'une cuvette (ou d'un affouillement réalisé lors d'un projet).

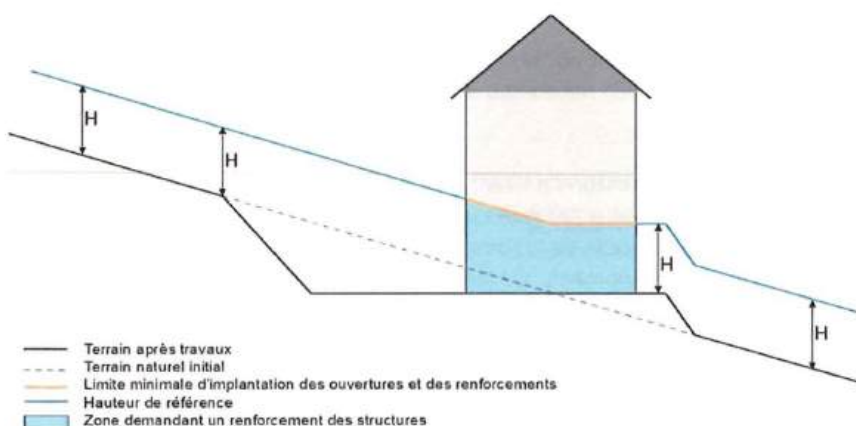
L'exemple est donné pour une règle fixant une hauteur de renforcement, mais est transposable à l'identique pour d'autres demandes (de surélévation par exemple).



Dans les zones de pente générale plus forte que les précédentes, les matériaux transportés par les phénomènes peuvent combler les formes en creux par rapport à la topographie moyenne lors des forts événements pris en compte par le règlement. Par contre, les formes en relief par rapport à la topographie moyenne, même de largeur faible, peuvent avoir une influence sur l'écoulement du phénomène.

Il convient d'en tenir compte conformément au schéma ci-dessous. Il convient d'en tenir compte conformément au schéma ci-après.

L'exemple est donné pour une règle fixant une hauteur de renforcement, mais est transposable à l'identique pour d'autres demandes (de surélévation par exemple).



Les règles imposant une hauteur minimale par rapport au terrain naturel* doivent être respectées en tout point du projet (hors petites irrégularités locales précisées ci-dessus). Pour les aléas d'inondation par ruissellement sur versant ou par crue torrentielle, cette hauteur minimale est souvent associée à la « hauteur de référence », qui représente la hauteur d'eau supposée atteinte lors de la survenue de l'aléa de référence*.

Dans la mesure où un plancher est généralement horizontal, une demande de surélévation du plancher sur un terrain en pente peut donc se traduire par une surélévation en pratique plus importante dans certaines zones d'un projet ou par la mise en place de différents niveaux de planchers (cf. schéma suivant).

Définition du RESI

Pour un projet en zone inondable (aléa* de ruissellement V et crue torrentielle T), le Rapport d'Emprise au Sol* en zone Inondable (RESI) est égal au rapport :

- de la superficie totale de l'emprise au sol* en zone inondable du projet (exhaussements, ouvrages et constructions, existants et projetés) ;
- sur la superficie de la zone inondable des parcelles de l'unité foncière* nécessaires au projet.

$$\text{RESI} = \frac{\text{Superficie de l'emprise au sol en zone inondable du projet}}{\text{Superficie de la zone inondable des parcelles de l'unité foncière nécessaires au projet}}$$

C'est le parcellaire du règlement graphique du PLU approuvé dans sa version initiale (ou dans une version révisée sur la totalité du territoire concerné) qui fait foi pour le calcul des superficies.

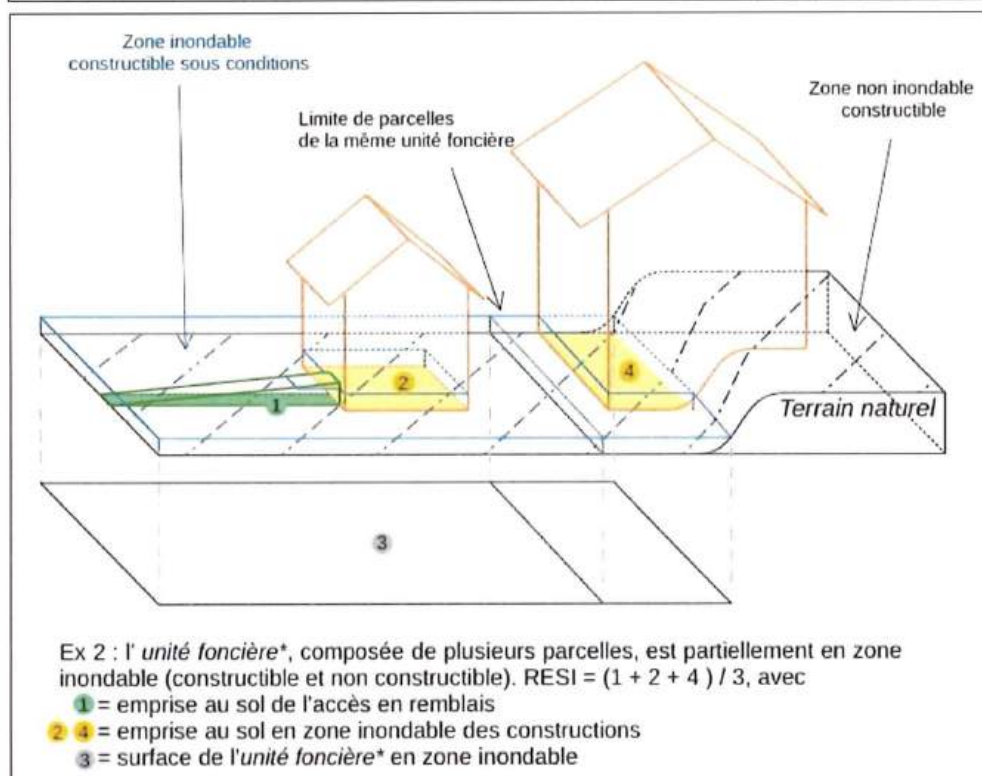
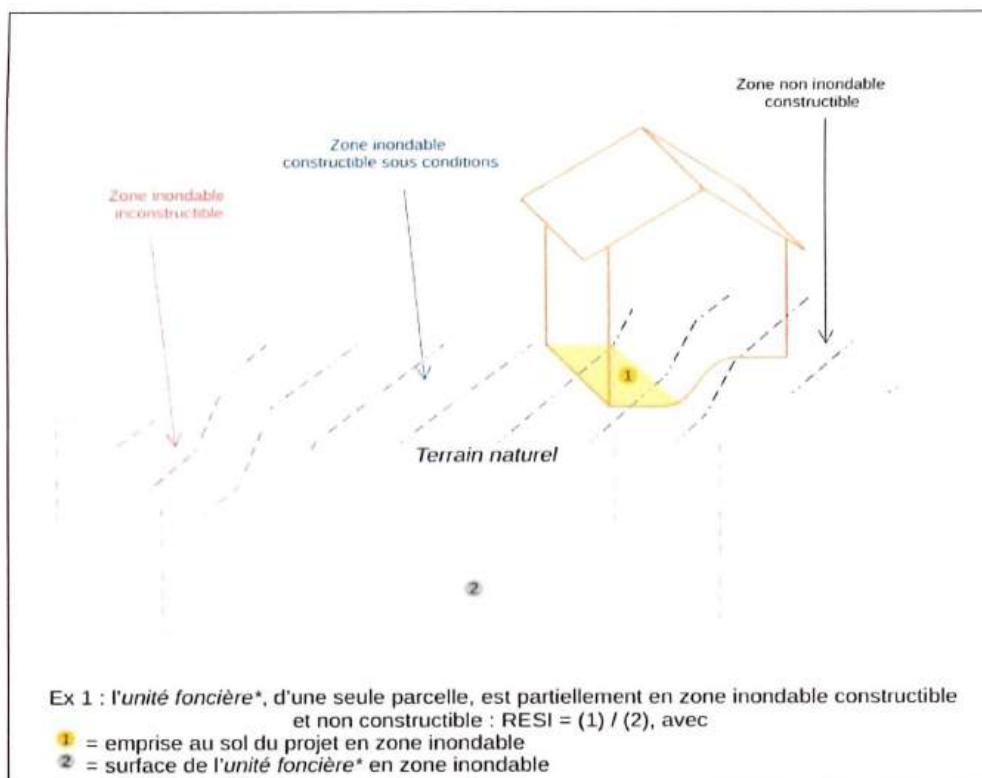
Les seuils de RESI présentés ci-après doivent être vérifiés à l'échelle de l'unité foncière*. Ainsi, le ratio peut être dépassé localement sur un lot ou une parcelle de l'unité foncière*, à condition que le seuil de RESI global sur l'unité foncière* soit respecté. Cette règle de calcul du RESI sur l'unité foncière* s'applique sur le long terme. Même en cas de division et de nouveau projet dans un deuxième temps, le RESI devra être respecté sur l'ensemble de l'unité foncière* initiale avant division et devra prendre en compte l'ensemble des constructions existantes¹.

Par ailleurs, les divisions parcellaires doivent être rendues possibles uniquement si le RESI n'est pas atteint. Le seuil maximal de RESI ne doit pas être dépassé (par les constructions existantes ou projetées) sur les nouvelles unités foncières* ainsi créées. Ainsi, le RESI applicable aux lots d'un lotissement doit tenir compte du RESI déjà consommé sur le terrain dont est issu le lotissement.

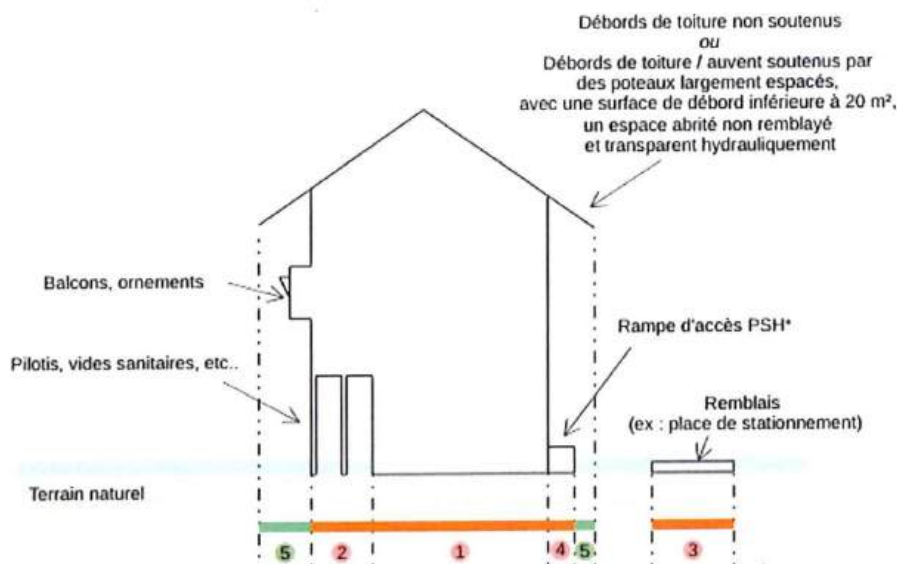
Pour le calcul du RESI, l'emprise au sol* d'un projet se calcule de la manière suivante :

- les rampes d'accès des Personnes en Situation de Handicap (PSH) sont exclues du calcul du RESI dans le cas des projets sur l'existant sous réserve que la superficie en zone inondable de ces dispositifs soit limitée au strict nécessaire et qu'ils soient placés de manière à minimiser la réduction de la surface d'écoulement disponible avant leur création ; si ces réserves ne sont pas respectées, les surfaces correspondant aux dispositifs d'accès sont à considérer dans l'emprise au sol* pour le calcul du RESI ;
- dans le cas des projets nouveaux, les rampes d'accès PSH sont à inclure dans le calcul du RESI ;
- les surfaces sous pilotis sont à prendre en compte dans le calcul du RESI ;
- toutes les surfaces remblayées, quelles qu'elles soient, sont à prendre en compte (y compris les aires de stationnement* remblayées dans le but d'une mise à niveau à la chaussée par exemple).

Les trois exemples ci-dessous illustrent la manière de calculer le RESI dans différentes configurations :



1 Ce point permet de garantir que des lots « moins denses » ou « non construits » dans le projet initial ne feront pas, à terme, l'objet de projets pour lesquels le calcul du RESI se ferait uniquement sur ces lots « moins denses / non construits », ce qui pourrait conduire à avoir un RESI qui ne serait globalement plus respecté sur l'unité foncière



Emprise au sol d'un projet =

- ① surfaces générales de la construction et surfaces des poteaux
- ② + toutes les surfaces sous pilotis, quelle que soit la hauteur des pilotis
- ③ + exhaussements (remblais)
- ④ + les dispositifs d'accès pour les personnes en situation de handicap (PSH*) pour les projets nouveaux

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

⑤ - les débords de balcons ou de toitures non soutenus, les ornements ainsi que les débords de toiture / auvents soutenus par des poteaux largement espacés, sous réserve que la surface de leur projection soit inférieure à 20m², que les poteaux soient largement espacés et que l'espace abrité ne soit pas remblayé dans le cadre du projet et que l'espace soit transparent hydrauliquement

Règles relatives au Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI) pour les aléas I', C, T et V

Lorsque le règlement mentionne que « le projet doit respecter la valeur maximale de Rapport d'Emprise au Sol* en zone Inondable (RESI) définie dans les dispositions générales du présent règlement », il s'agit des valeurs déterminées ci-après.

- **Projets situés en zone de risques de ruissellement sur versant (RV et Bv)**

Le RESI doit être inférieur ou égal à 0,5 pour tous les projets.

Cas des parcelles soumises à un DLE applicable avant l'approbation du PLU

Le RESI ne s'applique pas au dossier présentant un dossier Loi sur l'eau validé avant l'approbation du PLU. au titre de la compensation des risques naturels

- *Projets situés en zone de risques de crue torrentielle, crue rapide des rivières et inondation en pied de versant (RC, Bc, RI', BI', RT, Bt)*

Cas général

Le RESI doit être inférieur ou égal à 0,5 pour tous les projets de destinations suivantes :

- exploitation agricole et forestière;
- commerce et activité de service, excepté les hébergements touristiques et hôteliers;
- équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

Le RESI doit respecter des règles particulières pour les projets d'ensemble comportant des parties communes. Ces projets concernent notamment les permis groupes correspondant à la définition de l'article R 431-24 du code de l'urbanisme, les lotissements, les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles et les zones d'activités ou d'aménagement existantes.

Pour ces projets :

- pour chaque tènement, le RESI du projet hors parties communes doit être inférieur ou égal à 0,30. Le calcul du RESI dans ce cas doit se faire en considérant les emprises au sol en zone inondable du projet hors parties communes et l'emprise en zone inondable du tènement concerne ;
- le RESI des parties communes du projet global doit être inférieur ou égal à 0,20. Le calcul du RESI dans ce cas doit se faire en considérant les emprises au sol en zone inondable de toutes les parties communes et l'emprise en zone inondable du périmètre du projet d'ensemble.

Le RESI doit être inférieur ou égal à 0,30 pour tous les autres projets et notamment pour les projets des sous-destinations logement et habitation, hors parties communes (voiries, etc.).

Cas particuliers

Cas des reconstructions

En cas de projet comprenant des démolitions ou la suppression d'exhaussements* du sol, les valeurs de RESI définies ci-dessus peuvent être dépassées sans aller au-delà de la valeur de RESI préexistante à ces démolitions et exhaussements.

Les dispositifs d'accès pour personnes à mobilité réduite en extension d'un bâtiment existant, par exemple rampes ou dispositifs élévateurs, peuvent être réalisés en dépassant la valeur de RESI concernant le tènement composé des parcelles d'appui de ce bâtiment, sous réserve :

- que la superficie en zone inondable de ces dispositifs soit limitée au strict nécessaire ;
- qu'ils soient placés de manière à ne pas apporter de réduction à la section d'écoulement disponible avant leur création ou, lorsque cela n'est pas possible, de manière à minimiser cette réduction.

Le RESI ne s'applique pas au dossier présentant un dossier Loi sur l'eau validé avant l'approbation du PLU au titre des compensations relatives aux risques d'inondations, de crues torrentielles ou crues rapides des rivières.

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

Dispositions concernant les cours d'eau

Les cours d'eau ne doivent pas être couverts, sauf ponctuellement pour leur franchissement par des voiries, ni busés.

À défaut de disposition plus contraignante résultant du règlement ou d'un plan de zonage réglementaire de PPRN approuvé par arrêté préfectoral ou de document en ayant valeur, tout projet doit laisser libre de tout obstacle à la circulation d'engins et à l'accès au lit une bande d'une largeur minimum de 4 m en tout point comptée à partir du sommet des berges.

Des clôtures légères perpendiculaires au lit sont admises si elles sont munies de portails dont un exemplaire des clefs est remis au maire dès leur installation.

Dispositions spécifiques relatives aux établissements recevant du public

Lorsque le règlement de la zone le prévoit, certains ERP (établissement recevant du public) sont soumis aux prescriptions suivantes, s'ajoutant à celles s'appliquant déjà aux constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations situées dans la zone correspondante :

- Réalisation préalable d'une étude de danger définissant les conditions de mise en sécurité des occupants et usagers tant dans les bâtiments qu'à leurs abords ou dans leurs annexes et, s'il s'agit d'un service public lié à la sécurité, les modalités de continuité de celui-ci. Les établissements accueillant des personnes handicapées ou à mobilité réduite ou non autonome feront l'objet d'un volet particulier dans l'étude de danger ;
- Mise en œuvre des mesures de protection nécessaires (conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation de l'établissement) pour assurer la sécurité des personnes sur le site ou/et leur évacuation. Il est rappelé que, s'agissant de règles de construction et d'autres règles, l'application de ces mesures est à la charge entière du maître d'ouvrage, le propriétaire et l'exploitant étant responsables vis-à-vis des occupants et des usagers.

RISQUES DE CRUES DES RIVIERES

Secteur RC, RCn et RCu Inconstructible sauf exceptions

Le principe général applicable dans ces zones est une interdiction renforcée.

Définition de la mise hors d'eau

La mise hors d'eau peut se définir au regard d'une hauteur de référence (exemple : Terrain Naturel + 1 m) ou d'une cote de référence (exemple : 250 m NGF) :

- S'il existe une carte des hauteurs, la hauteur de référence correspond à la valeur identifiée par cette carte au droit du projet, majorée de 20 % (exemple : une hauteur de +1 m sur la carte correspond à une hauteur de référence de +1,2 m) ;
- S'il existe une carte des côtes, la cote de référence correspond à la valeur identifiée par cette carte au droit du projet ;
- Sinon, une étude hydraulique doit être réalisée pour déterminer les hauteurs ou côtes de mise hors d'eau au droit du projet.

Article 1 – RC, RCn et RCu – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits tous les projets nouveaux et sur l'existant à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après.

Sont notamment interdits :

- Les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après ;
- Tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux ;
- Les aires de stationnement ;
- Les sous-sols ;
- Les changements de destinations aggravant la vulnérabilité des biens et des personnes.

Article 2 - RC - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis sous réserve d'être admis dans la zone définie au PLU, et sous réserve du respect des prescriptions ci-dessous :

Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits à l'article 1 sous réserves :

- d'être admis dans la zone définie au PLU ;
- de respecter les prescriptions suivantes ;
- de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux ;
- de respecter le RESI défini précédemment. En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement de destination, le RESI ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante, le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la mise hors d'eau et le projet devra permettre une augmentation de la sécurité des personnes exposées ;
- de ne pas modifier le sens d'écoulement des eaux ;
- que le premier plancher utilisable, édifié sur remblai, sur pilotis ou sur vide sanitaire ouvert, est situé à un niveau supérieur à la hauteur de référence (sauf aménagements de type hangar agricole ouvert). Toutefois, pour les bâtiments existants, dans le cas où les niveaux actuels ne peuvent pas être modifiés, la surélévation n'est imposée que pour l'installation des équipements et matériels vulnérables. Cette solution pourra également être appliquée à des extensions limitées dans le cadre de l'amélioration de l'habitation et à l'extension* des bâtiments* d'activités industrielles ou artisanales, pour des raisons démontrées de dysfonctionnement dans les chaînes de travail ou de process.

1. 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 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 ;
2. Le long de tous ces cours d'eau, une bande de 4 mètres 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 mètres n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations s'ils sont implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et s'ils comportent une crête circulaire de largeur égale à 4 mètres minimum.
3. Sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux et de ne pas avoir d'impact négatif sur l'écoulement des eaux :
 - a) 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, sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, ni à créer, aménager ou agrandir des locaux en sous-sol ;
 - b) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, autorisés au titre de la Loi sur l'Eau, notamment ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations ;
 - c) Les ouvertures doivent avoir leur base au-dessus de la mise hors d'eau du projet ;
 - d) Les changements de destinations sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes.
4. Sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
 - a) l'extension des constructions et les installations existantes nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone ;
 - b) l'extension des infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et des équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
5. Les extensions limitées de constructions existantes nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens.
6. Les clôtures transparentes hydrauliquement, sans remblaiement.
7. 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, sans remblaiement, sans occupation humaine permanente.
8. Les pylônes, poteaux et autre ouvrage du même type ainsi que la création et la restauration de réseaux souterrains secs et humides.
9. La création d'un étage, en l'absence d'un étage hors d'eau ayant vocation de zone refuge
10. Sans préjudice des articles L214-1 à 6 du Code de l'Environnement, tous les travaux prévus aux articles L 211-7 et suivants du Code de l'Environnement :
 - aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique,
 - aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
 - approvisionnement en eau,
 - maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
 - défense contre les inondations,
 - lutte contre la pollution,
 - protection et conservation des eaux souterraines,
 - protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des

- formations boisées riveraines,
- aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.

11. Les projets sur les bâtiments existants ayant pour objectif principal de réduire les risques sans augmenter la surface de plancher.
12. Les changements de destinations n'augmentant pas la vulnérabilité des biens et des personnes.
13. Les travaux d'entretien.
14. Les travaux de récupération d'énergie sur les bâtiments existants.

RISQUES DE CRUES DES RIVIERES

Secteurs Bc1 et Bc2

Soumis à des prescriptions spéciales

Les hauteurs de surélévation fixées sont applicables en l'absence de document définissant les cotes de crue de référence. En cas d'existence d'un tel document, les cotes de crue de référence ainsi données se substituent aux niveaux de référence notés ci-après.

La surélévation ou niveau de référence est de :

- **pour le secteur Bc1, + 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.**
- **pour le secteur Bc2, + 1,20 mètre par rapport au terrain naturel.**

Article 1 - Bc1-Bc2 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

1. Les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après, sauf en cas d'autorisation dans un dossier Loi sur l'eau autorisé préalablement à l'approbation du présent règlement.
2. Tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux, sauf en cas d'autorisation dans un dossier Loi sur l'eau autorisé préalablement à l'approbation du présent règlement.
3. Les changements de destination des locaux existants situés sous la cote de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens et/ou des personnes.
4. Le camping caravanning.
5. Les aires de stationnement dans les marges de recul des fossés, canaux et chantournes.

Article 2 - Bc1-Bc2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Si, 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 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;

Le long de tous ces cours d'eau, une bande de 4 mètres 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 mètres n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations s'ils sont implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et s'ils comportent une crête circulaire de largeur égale à 4 mètres minimum.

Sont admis les projets autres que ceux interdits à l'article 1 sous réserves :

- d'être admis dans la zone définie au PLU,
- de respecter les prescriptions suivantes,
- de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux,
- de respecter le RESI défini précédemment,
- de ne pas modifier le sens d'écoulement des eaux,
- que le premier plancher utilisable, édifié sur remblai, sur pilotis ou sur vide sanitaire ouvert, est situé à un niveau supérieur à la hauteur de référence (sauf aménagements de type hangar agricole ouvert). Toutefois, pour les bâtiments existants, dans le cas où les niveaux actuels ne peuvent pas être modifiés, la surélévation n'est imposée que pour l'installation des équipements et matériels vulnérables. Cette solution pourra également être appliquée à des extensions limitées dans le cadre de l'amélioration de

l'habitation et à l'extension* des bâtiments* d'activités industrielles ou artisanales, pour des raisons démontrées de dysfonctionnement dans les chaînes de travail ou de process.

- 1 Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts dont leur base se situe au-dessus de la hauteur de référence.
- 2 Les bâtiments situés sous la hauteur de référence non aménagés (sauf protection par cuvelage* étanche jusqu'à cette hauteur), ni habités.
- 3 Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux sans remblaiement.
- 4 Les aires de stationnements
- 5 Les sous-sols étanches avec une cote d'accès au sous-sol de 0,7 m au-dessus du terrain naturel en zone Bc1 et à 1,4 m au-dessus du terrain naturel en zone Bc2
- 6 Les pylônes, poteaux et autres ouvrages du même type ainsi que la création et la restauration de réseaux souterrains secs et humides
- 7 Sans préjudice des articles L214-1 à 6 du Code de l'Environnement, tous les travaux prévus aux articles L 211-7 et suivants du Code de l'Environnement :
 - aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
 - aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
 - approvisionnement en eau,
 - maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
 - défense contre les inondations,
 - lutte contre la pollution,
 - protection et conservation des eaux souterraines,
 - protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines,
 - aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.
- 8 Les piscines
- 9 Les abris légers de superficie cumulée inférieure ou égale à 20m²
- 10 Tous les produits, matériels, matériaux, récoltes, mobilier et équipements extérieurs des espaces publics ou privés, sont :
 - soit placés au-dessus de la hauteur de référence,
 - soit déplacés hors de portée des eaux lors des crues,
 - soit arrimés de manière à ne pas être entraînés par les crues et stockés de manière à ne pas polluer les eaux ni subir de dégradations
- 11 Les ouvertures devront être situées hors de l'axe d'écoulement et au-dessus du niveau de référence.
- 12 La surélévation pour un changement de destination ne sera imposée que pour les équipements et matériels vulnérables en cas d'impossibilité technique ;

RISQUES D'INONDATIONS DE PIED DE VERSANT

Secteur RI'

inconstructible sauf exceptions

Le principe général applicable aux projets est l'interdiction. Des exceptions à cette règle sont admises dans les cas limités précisés par le règlement.

Les hauteurs de surélévation fixées sont applicables en l'absence de document définissant les cotes de crue de référence. En cas d'existence d'un tel document, les cotes de crue de référence ainsi données se substituent aux niveaux de référence notés ci-après.

La surélévation ou niveau de référence est de + 1,20 mètre par rapport au terrain naturel.

Article 1 - RI' – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont notamment interdits :

- Tous les projets nouveaux et sur l'existant à l'exception de celles admises à l'article 2 ci-après,
- les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagement de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence,
- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après,
- les aires de stationnement,
- le camping caravanning,
- Les sous-sols.

Article 2 - RI' - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis les projets autres que ceux interdits à l'article 1 sous réserves :

- d'être admis dans la zone définie au PLU,
- de respecter les prescriptions suivantes,
- de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux,
- de respecter le RESI défini précédemment En cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence **de ne pas modifier le sens d'écoulement des eaux**
- que le premier plancher utilisable, édifié sur remblai, sur pilotis ou sur vide sanitaire ouvert, est situé à un niveau supérieur à la hauteur de référence (sauf aménagements de type hangar agricole ouvert). Toutefois, pour les bâtiments existants, dans le cas où les niveaux actuels ne peuvent pas être modifiés, la surélévation n'est imposée que pour l'installation des équipements et matériels vulnérables. Cette solution pourra également être appliquée à des extensions limitées dans le cadre de l'amélioration de l'habitation et à l'extension* des bâtiments* d'activités industrielles ou artisanales, pour des raisons démontrées de dysfonctionnement dans les chaînes de travail ou de process.

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 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.

Le long de tous ces cours d'eau, une bande de 4 mètres 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 mètres n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations s'ils sont implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et s'ils comportent une crête circulaire de largeur égale à 4 mètres minimum.

Sont autorisés également, sous réserve notamment que le premier plancher utilisable, édifié sur remblai, sur pilotis ou sur vide sanitaire ouvert, ou que toute partie du bâtiment située sous la hauteur de référence n'est ni aménagée

(sauf protection par cuvelage étanche jusqu'à cette hauteur), ni habitée, et, que les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts, soient situés à un niveau supérieur au niveau de mise hors d'eau :

1. 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.
2. 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, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée.
3. 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'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité.
4. Sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
 - a) l'extension des constructions et les installations existantes nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone
 - b) l'extension des infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et des équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
5. Les clôtures transparentes hydrauliquement, sans remblaiement.
6. 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, sans remblaiement, sans occupation humaine permanente
7. Les pylônes, poteaux et autre ouvrage du même type ainsi que la création et la restauration de réseaux souterrains secs et humides
8. La création d'un étage, en l'absence d'un étage hors d'eau ayant vocation de zone refuge
9. Sans préjudice des articles L214-1 à 6 du Code de l'Environnement, tous les travaux prévus aux articles L 211-7 et suivants du Code de l'Environnement :
 - aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
 - aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
 - approvisionnement en eau,
 - maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
 - défense contre les inondations,
 - lutte contre la pollution,
 - protection et conservation des eaux souterraines,
 - protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines,
 - aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.
10. Les changements de destinations n'augmentant pas la vulnérabilité des biens et des personnes
11. Les travaux de récupération d'énergie sur les bâtiments existants

12. Les projets ayant pour objet d'améliorer la sécurité des biens et des personnes ;
13. Les ouvertures devront être situés hors de l'axe d'écoulement et au-dessus du niveau de référence.

RISQUES D'INONDATIONS DE PIED DE VERSANT

Secteurs Bi'1 et Bi'2

soumis à des prescriptions spéciales

Les hauteurs de surélévation fixées sont applicables en l'absence de document définissant les cotes de crue de référence. En cas d'existence d'un tel document, les cotes de crue de référence ainsi données se substituent aux niveaux de référence notés ci-après.

La surélévation ou niveau de référence est de :

- Pour le secteur Bc1, + 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.
- Pour le secteur Bc2, + 1,20 mètre par rapport au terrain naturel.

En fonction des caractéristiques du projet, une procédure Loi sur l'Eau ou valant Loi sur l'Eau peut par ailleurs être nécessaire.

Article 1 - Bi' – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- 1 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 et lorsqu'un dossier Loi sur l'eau validé a été avant approbation du présent règlement et à déjà pris en compte le présent aléas.
- 2 Les changements de destination des locaux existants situés sous la hauteur de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens et/ou des personnes.
- 3 Les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

Article 2 - Bi' - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis tous les projets autres que ceux interdits à l'article 1 sous réserve :

- d'être admis dans la zone définie au PLU
 - de respecter le RESI,
 - de ne pas aggraver le risque et d'en créer de nouveaux
 - de ne pas modifier le sens d'écoulement des eaux
 - de respecter les prescriptions suivantes : que le premier plancher utilisable, édifié sur remblai, sur pilotis ou sur vide sanitaire ouvert, est situé à un niveau supérieur à la hauteur de référence (sauf aménagements de type hangar agricole ouvert). Toutefois, pour les bâtiments existants, dans le cas où les niveaux actuels ne peuvent pas être modifiés, la surélévation n'est imposée que pour l'installation des équipements et matériels vulnérables.
- 1 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 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,
 - Le long de tous ces cours d'eau, une bande de 4 mètres 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 mètres n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations s'ils sont implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et s'ils comportent une crête circulaire de largeur égale à 4 mètres minimum.
 - 2 Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts ont leur base au-dessus de la hauteur de référence.
 - 3 Les parties du bâtiment situées sous la hauteur de référence ne sont ni aménagées (sauf protection par cuvelage* étanche jusqu'à cette hauteur), ni habitées.

- 4 Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux t sans remblaiement et transparents hydrauliquement
- 5 Les piscines liées aux habitations existantes
- 6 Les abris légers de superficie cumulée inférieure ou égale à 20m²
- 7 Les pylônes, poteaux et ouvrages
- 8 Les hangars agricoles ouverts sans remblaiement.
- 9 La création de sous-sols étanches dont la cote d'accès au sous-sol doit être située à 0,7 m au-dessus du terrain naturel en zone Bi'1 et à 1,4 m au-dessus du terrain naturel en zone Bi'2
- 10 Si tous les produits, matériels, matériaux, récoltes, mobilier et équipements extérieurs des espaces publics ou privés, sont :
 - soit placés au-dessus de la hauteur de référence,
 - soit déplacés hors de portée des eaux lors des crues,
 - soit arrimés de manière à ne pas être entraînés par les crues et stockés de manière à ne pas polluer les eaux ni subir de dégradations.
11. les nouvelles ouvertures doivent être situées hors des axes d'écoulement et doivent être situées au-dessus de la hauteur de référence.

Secteur RV

Inconstructible sauf exceptions

Définition de la mise hors d'eau

Les hauteurs de surélévation fixées sont applicables en l'absence de document définissant les cotes de crue de référence. En cas d'existence d'un tel document, les cotes de crue de référence ainsi données se substituent aux niveaux de référence notés ci-après.

La surélévation ou niveau de référence est de + 1,20 mètre par rapport au terrain naturel.

Le secteur RV est défini précisément par les marges de recul suivantes :

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

Article 1 - RV – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- Tous projets nouveaux et sur l'existant à l'exception de celles admises à l'article 2 ci-après,
- les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagement de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence,
- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après,
- les aires de stationnement.
- le camping caravaning.
- Le déboisement, la coupe d'arbres à blanc ou le retournement des prairies d'une superficie de plus de 2 500m²

Article 2 - RV - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis sous réserve :

- d'être admis dans la zone définie au PLU,
 - de respecter les prescriptions suivantes,
 - de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux
 - de respecter le RESI défini précédemment
 - de ne pas modifier le sens d'écoulement des eaux
 - que le premier plancher utilisable, édifié sur remblai, sur pilotis ou sur vide sanitaire ouvert, est situé à un niveau supérieur à la hauteur de référence (sauf aménagements de type hangar agricole ouvert). Toutefois, pour les bâtiments existants, dans le cas où les niveaux actuels ne peuvent pas être modifiés, la surélévation n'est imposée que pour l'installation des équipements et matériels vulnérables. Cette solution pourra également être appliquée à des extensions limitées dans le cadre de l'amélioration de l'habitation et à l'extension* des bâtiments* d'activités industrielles ou artisanales, pour des raisons démontrées de dysfonctionnement dans les chaînes de travail ou de process.
1. 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 ;
 2. 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, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée ;

3. les changements de destination sous réserve de ne pas augmenter de la vulnérabilité des personnes exposées ;
4. 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'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité ;
5. sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
 - les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
 - les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
6. tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations ;
7. Les clôtures transparentes hydrauliquement
8. Les pylônes, poteaux et ouvrages du même type
9. les hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements*, terrassements, érosions et chocs d'embâcles* éventuels ;
10. les installations, structures provisoires, démontables en moins d'une heure.

RISQUES DE RAVINEMENTS OU RUISSELLEMENTS SUR VERSANT

Secteur Bv1, Bv2, Bv3

Soumis à des prescriptions spéciales

Les hauteurs de surélévation fixées sont applicables en l'absence de document définissant les cotes de crue de référence. En cas d'existence d'un tel document, les cotes de crue de référence ainsi données se substituent aux niveaux de référence notés ci-après.

La surélévation ou niveau de référence est de :

- pour le secteur Bv1, + 0,30 mètre par rapport au terrain naturel ,
- pour le secteur Bv2, + 0.60 mètre par rapport au terrain naturel.
- Pour le secteur Bv3, + 1m20 mètre par rapport au terrain naturel.

Article 1 – Bv1, Bv2, Bv3– Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- La création d'ERP de type J, O, U et R uniquement en zone Bv3 et Bv2
- le camping caravanning.
- Le déboisement, la coupe d'arbres à blanc ou le retournement des prairies d'une superficie de plus de 2 500m²
- Les projets nouveaux provisoires uniquement en zone Bv3 et Bv2
- L'arrachage des haies de plus de 50m
- les projets nouveaux nécessaires à la gestion de crise, et notamment la création d'établissements de secours en zone Bv3 et Bv2

Article 2 - Bv1, Bv2, Bv3 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis les projets autres que ceux interdits à l'article 1 sous réserves :

- d'être admis dans la zone définie au PLU,
- de respecter les prescriptions suivantes,
- de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux
- de respecter le RESI défini précédemment
- de ne pas modifier le sens d'écoulement des eaux
- que le premier plancher utilisable, édifié sur remblai, sur pilotis ou sur vide sanitaire ouvert, est situé à un niveau supérieur à la hauteur de référence (sauf aménagements de type hangar agricole ouvert). Toutefois, pour les bâtiments existants, dans le cas où les niveaux actuels ne peuvent pas être modifiés, la surélévation n'est imposée que pour l'installation des équipements et matériels vulnérables. Cette solution pourra également être appliquée à des extensions limitées dans le cadre de l'amélioration de l'habitation et à l'extension* des bâtiments* d'activités industrielles ou artisanales, pour des raisons démontrées de dysfonctionnement dans les chaînes de travail ou de process.

1. Toutes les constructions, sous réserve d'une adaptation à la nature du risque, notamment les accès devront se faire sur une façade non exposée
2. Les piscines et bassins non couverts
3. Les aires de stationnements
4. Les sous-sols cuvelés. La cote d'accès au sous-sol doit être située à :
 - 1,4 m au-dessus du terrain naturel en Bv3
 - 0,7 m au-dessus du terrain naturel en Bv2
 - 0.6m au-dessus du terrain naturel en BV1

5. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité. En zone BC3, les constructions devront être inférieures à 20m² et ne pas avoir une occupation humaine permanente ;
6. Les projets sur les bâtiments existants ayant pour objectif principal de réduire les risques sans augmenter la surface de plancher.
7. Les travaux d'entretien.
8. Les travaux de récupération d'énergie sur les bâtiments existants.
9. Les changements de destinations n'augmentant pas la vulnérabilité des biens et des personnes.
10. Les ouvertures situées en façade exposée doivent être surélevées de 0,6 m par rapport au terrain fini en Bv1.

Secteur RG

Inconstructible sauf exceptions

Article 1 - RG – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- Tous projets nouveaux dont les piscines à l'exception de celles admises à l'article 2 ci-après,
- les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagement de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant,
- le camping caravaning
- Le déboisement, la coupe d'arbres à blanc ou le retournement des prairies d'une superficie de plus de 2 500m²

Article 2 - RG - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis sous réserve :

- d'être autorisé dans la zone définie au PLU,
 - de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux,
 - de la maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales et de drainage, dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux, avec contrôle de l'étanchéité des réseaux (AEP inclus) et/ou des modalités de rejet dans les exutoires de surface,
 - sous réserve d'une adaptation de la construction à la nature du terrain,
1. 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 ;
 2. Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - a. les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
 - b. 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, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée ;
 3. Les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;
 4. Les clôtures transparentes hydrauliquement ;
 5. La création de nouvelles ouvertures ;
 6. Sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - a. les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m².
 - b. les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité ;
 7. Sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
 - a. les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
 - b. les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.

8. Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations ;

RISQUES DE GLISSEMENTS DE TERRAIN

Secteur Bg

Soumis à des prescriptions spéciales

Article 1 - Bg – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites :

- le camping caravaning,
- le déboisement, la coupe d'arbres à blanc ou le retournement des prairies d'une superficie de plus de 2 500m²,
- les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagement de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence,

Article 2 - Bg - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis tous les projets autres que ceux interdits à l'article 1 sous réserve :

- d'être admis dans la zone définie au PLU
- de ne pas aggraver les risques pour les tiers et de ne pas en provoquer de nouveaux:
- de maîtriser des rejets des eaux usées, pluviales et de drainage, dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux, avec contrôle de l'étanchéité des réseaux (AEP inclus) et/ou des modalités de rejet dans les exutoires de surface.
- D'adapter la construction à la nature du terrain.

Secteur RT1 et RT2
Inconstructible sauf exceptions

Définition de la mise hors d'eau

Les hauteurs de surélévation fixées sont applicables en l'absence de document définissant les cotes de crue de référence. En cas d'existence d'un tel document, les cotes de crue de référence ainsi données se substituent aux niveaux de référence notés ci-après.

La surélévation ou niveau de référence est de :

- pour le secteur RT1, + 1,60 mètre par rapport au terrain naturel.
- pour le secteur RT2, à définir en fonction d'une étude hydraulique doit être réalisée pour déterminer les hauteurs ou cotes de mise hors d'eau au droit du projet (correspondant à la hauteur des eaux de crue majorée de 20 %).

Article 1 - RT – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- tous projets nouveaux et sur l'existant à l'exception de celles admises à l'article 2 ci-après,
- les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagement de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence,
- les aires de stationnement,
- le camping caravanning.

Article 2 - RT - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis sous réserve :

- d'être admis dans la zone définie au PLU,
 - de respecter une marge de recul de 10 mètres par rapport à l'axe du lit du torrent sans que celle-ci ne soit inférieure à 4 mètres du sommet des berges et que cette bande de 4 mètres soit sans clôture fixe pour permettre l'entretien,
 - de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux,
 - que le premier plancher utilisable, édifié sur remblai, sur pilotis ou sur vide sanitaire ouvert, ou que toute partie du bâtiment située sous la hauteur de référence n'est ni aménagée (sauf protection par cuvelage étanche jusqu'à cette hauteur), ni habitée, et, que les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts, soient situés à un niveau supérieur à la hauteur de référence + 0,60 mètre,
 - sous réserve que le RESI, tel que défini précédemment
1. 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 ;
 2. Les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
 3. 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, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée ;
 4. Les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;
 5. Sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - a. 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.
 - b. les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité ;

6. Sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
 - a. les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
 - b. les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
7. Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations ;
8. Les hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements*, terrassements, érosions et chocs d'embâcles* éventuels ;
9. Les installations, structures provisoires, démontables en moins d'une heure.
10. La création d'un étage, en l'absence d'un étage hors d'eau ayant vocation de zone refuge
11. Les projets sur les bâtiments existants ayant pour objectif principal de réduire les risques sans augmenter la surface de plancher
12. Les changements de destinations n'augmentant pas la vulnérabilité des biens et des personnes
13. Les travaux de récupération d'énergie sur les bâtiments existants

RISQUES DE CRUES DES TORRENTS ET DES RUISSEAUX TORRENTIELS

Secteur Bt1 et Bt2

Soumis à des prescriptions spéciales

Les hauteurs de surélévation fixées sont applicables en l'absence de document définissant les cotes de crue de référence. En cas d'existence d'un tel document, les cotes de crue de référence ainsi données se substituent aux niveaux de référence notés ci-après.

La surélévation ou niveau de référence est de :

- pour le secteur Bt1, + 0,60 mètre par rapport au terrain naturel,
- pour le secteur Bt2, + 1,20 mètre par rapport au terrain naturel

Article 1 - Bt – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagement de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence,
- le camping caravanning.
- Les stockages à l'extérieurs des bâtiments

Article 2 - Bt - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis les projets suivants sous réserve :

- D'être autorisées dans la zone définie au PLU,
- De respecter les prescriptions suivantes,
- Du respect du RESI, tel que défini précédemment,
- De ne pas aggraver le risque et de ne pas en provoquer de nouveaux
- De ne pas conduire à une augmentation de la population exposée
- De ne pas modifier le sens des écoulements des eaux que le premier plancher utilisable, édifié sur remblai, sur pilotis ou sur vide sanitaire ouvert, est situé à un niveau supérieur à la hauteur de référence (sauf aménagements de type hangar agricole ouvert). Toutefois, pour les bâtiments existants, dans le cas où les niveaux actuels ne peuvent pas être modifiés, la surélévation n'est imposée que pour l'installation des équipements et matériels vulnérables. Cette solution pourra également être appliquée à des extensions limitées dans le cadre de l'amélioration de l'habitation et à l'extension* des bâtiments* d'activités industrielles ou artisanales, pour des raisons démontrées de dysfonctionnement dans les chaînes de travail ou de process.

- 1 La partie du bâtiment située sous le niveau de référence ne doit être ni aménagée (sauf protection par cuvelage étanche), ni habitée.
- 2 Les clôtures, murets et éléments similaires hors ouvrages déflecteurs
- 3 Les piscines et bassins non couverts
- 4 Les abris légers
- 5 Les aires de stationnements
- 6 Les sous-sols étanches à condition que la côte d'accès soit de :
 - 0,70m au-dessus du terrain naturel en zone Bt1
 - 1,40m au-dessus du terrain naturel en zone Bt2
- 7 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.
- 8 La création d'un étage, en l'absence d'un étage hors d'eau ayant vocation de zone refuge
- 9 Les extensions

10 Sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité ;

11 Si adaptation de la construction à la nature du risque avec notamment :

- accès prioritairement par l'aval ou par une façade non exposée, en cas d'impossibilité les protéger,
- renforcement des structures du bâtiment (chaînage, etc.),
- protection des façades exposées,
- prévention contre les dégâts des eaux,
- modalités de stockage des produits dangereux, polluants ou flottants pour éviter tout risque de transport par les crues.

Le Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation (PPRI) de la « Bourbre moyenne » a été approuvé le 14 janvier 2008 par l'arrêté préfectoral n° 2008-00281 et porte sur le territoire de 17 communes de SAINT-CLAIR DE LA TOUR à SAINT-QUENTIN-FALLAVIER. Une modification du PPRNi a été approuvée le 2 mars 2012 par arrêté préfectoral n° 2012-062-0009. Une évolution est intervenue concernant le territoire communal de Bourgoin-Jallieu le 31 août 2010 par Décision du Préfet. Le PPRI s'impose comme servitude au Plan Local d'Urbanisme.

Dans les secteurs constructibles concernés par un risque naturel, les règles du code de la construction et de l'habitation restent applicables.

Risques liés à la canalisation de transport de gaz naturel

La commune est traversée par une canalisation de transport de matières dangereuses : la canalisation de transport de gaz naturel « Chaponnay – Bourgoin-Jallieu » de diamètre nominal (DN) 200 mm, exploitée par GRTgaz. Cet ouvrage constitue une servitude d'utilité publique et génère des contraintes et des zones de dangers établies suite à des études de sécurité sur les bases de l'arrêté ministériel et de la circulaire du 4 août 2006. Les zones de dangers (zone des effets irréversibles (IRE) ou zone de dangers significatifs ; zones des premiers effets létaux ou zone de dangers graves ; zones des effets létaux significatifs (ELS) ou zone de dangers très graves) sont présentées en annexes du PLU (pièce 5 « Annexes – Tome 1 » du PLU).

La présence de la canalisation de transport de gaz impose, pour tout projet, la consultation de l'exploitant et éventuellement la mise en place de précautions en accord avec celui-ci.

Risques technologiques

Le cadre législatif et réglementaire relatif à la protection contre les risques technologiques est actuellement en pleine évolution : la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003, relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages a prévu en effet l'élaboration par l'Etat de plans de prévention des risques technologiques, afin de limiter les effets d'accidents susceptibles de survenir dans les installations à haut risque et pouvant entraîner des effets sur la salubrité, la santé et la sécurité publique.

Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de l'établissement PCAS à Bourgoin-Jallieu a été approuvé par arrêté préfectoral n° 2012-353-0016 du 18 décembre 2012 et vaut servitude d'utilité publique (pièce 5 « Annexes – Tome 1 » du PLU).

Il est également rappelé que tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au zonage du P.L.U. et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Risques sismiques

La commune est classée en zone de sismicité modérée (indice 3) au regard de la nouvelle carte des aléas sismiques en France métropolitaine applicable depuis le 1er mai 2011 ainsi que du décret du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, établis pour l'application des règles parasismiques de construction.

Retrait gonflement des sols argileux

Le territoire de Bourgoin-Jallieu est classé en aléa faible de retrait des sols argileux par la carte d'exposition établie à l'échelle du 1/50 000ème et annexée à l'Arrêté ministériel du 22 juillet 2020. Ainsi, il n'est pas considéré comme exposé au mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydrations des sols (en l'absence d'exposition à ce phénomène identifiée comme moyenne ou forte).

Bruit

Les dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996, modifiées par l'arrêté du 23 juillet 2013, fixent les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et les conditions d'isolement acoustique auxquelles sont soumis les bâtiments d'habitation.

L'arrêté préfectoral n°38-2022-04-15-00007 du 15 avril 2022 porte révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Isère.

A ce titre sont concernées les :

- o voies routières suivantes :

Nom du tronçon	Débutant	Finissant	Tissu	Catégorie	Largeur
Rue Edouard Branly	D312	D1006	Tissu ouvert	4	30
D312	D124A	D1006	Tissu ouvert	4	30
D208	D280A	D522	Tissu ouvert	3	100
D312	D1006	D124A	Tissu ouvert	4	30
D522	D143C	D54B	Tissu ouvert	4	30
D312	D208	D1006	Tissu ouvert	4	30
D1006	D312	D1085	Tissu ouvert	3	100
D1085	D1006	D520	Tissu ouvert	3	100
D1006	D1085	D54B	Tissu ouvert	3	100
D312	D1006	D208	Tissu ouvert	4	30
D18	D208A	D522	Tissu ouvert	3	100
A43	D1006	D1085	Tissu ouvert	1	300
D124D	D312	D23	Tissu ouvert	4	30
Avenue Henri BARBUSSE	AVENUE DES FRERES LUMIERES	D208	Tissu ouvert	3	100
A43	D318	D1006	Tissu ouvert	1	300
Echangeur D1006-D312	Entree D1006	D312	Tissu ouvert	3	100
Avenue Henri BARBUSSE	Rue Pasteur	D208	Tissu ouvert	3	100
D1006	D522	D1006	Tissu ouvert	2	250
A43	D1085	Echangeur A48/A43	Tissu ouvert	1	300
D522	D542	D1006	Tissu ouvert	3	100
D522	D208	D65	Tissu ouvert	2	250
D312	D124A	D1006	Tissu ouvert	3	100
D1006	Entree A43	D522	Tissu ouvert	2	250
D208	Avenue Gambetta	Boulevard Saint-Michel	Tissu ouvert	4	30
D208	D522	Quai de le bourbre	Tissu ouvert	3	100
D54B	D522	D54B	Tissu ouvert	4	30
D522	D56B	D1006	Tissu ouvert	4	30
D1006	D208	D522	Tissu ouvert	2	250
D522	D56B	D1006	Tissu ouvert	3	100
D208	Place de la République	D1006	Tissu ouvert	3	100
D1006	Avenue des Maronniers	D312	Tissu ouvert	3	100
D1006	D208	Entree A43	Tissu ouvert	2	250
Avenue Henri BARBUSSE	AVENUE DES FRERES LUMIERES	Rue Pasteur	Tissu ouvert	3	100

- o voies SNCF suivantes :

Ligne concernée	Communes	Catégorie	Largeur des secteurs affectés par le bruit
905000	BOURGOIN-JALLIEU	3	100m
LGV Lyon Turin	BOURGOIN-JALLIEU	1	300m

II.9 – Conditions de desserte de terrains par les voies publiques et privées

Rappel

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Accès

Le nombre des accès* véhicules sur les voies publiques est limité à un par voie pour chaque parcelle dont la longueur est inférieure ou égale à 60 mètres. Si la longueur de la parcelle est supérieure à 60m, un second accès* véhicules est autorisé.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès* ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voiries

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

II.10 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau

Toute construction à usage d'habitation* ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque les besoins industriels ne peuvent être assurés par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Assainissement

Les installations doivent être réalisées en réseaux séparatifs.

- *Eaux usées*

Eaux domestiques ou assimilées :

En zone définie en assainissement collectif au zonage d'assainissement (pièce 5 « Annexes – Tome 4 » du PLU), toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. En zone définie en assainissement non-collectif au zonage d'assainissement, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme au zonage d'assainissement est obligatoire.

Il est précisé que les locaux, abris et emplacements des bacs à ordures ménagères et conteneurs pour le tri sélectif seront raccordés au réseau ou dispositif d'assainissement

Eaux usées non domestiques :

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.

- **Eaux pluviales**

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement (pièce 5 « Annexes – Tome 4 » du PLU).

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle ou unité foncière avec un rejet dans le sous-sol après traitement visant à assurer la qualité des rejets et dimensionnement suffisant du système d'infiltration sous réserve de la faisabilité technique de l'infiltration et/ou de la possibilité réglementaire d'infiltrer (PPRi ou risques de glissement de terrain).

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau...) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur avec un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, un débit de fuite limité et une rétention conformément au zonage d'assainissement.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible et en cas d'impossibilité de rejet au milieu superficiel, un rejet dans un réseau de collecte sera admis sous réserve que le raccordement soit gravitairement possible, d'un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, d'une rétention et d'un débit de fuite limité.

Des prescriptions techniques particulières, notamment l'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements et services publics ou d'intérêt collectif*, seront recommandées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics ou privés et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

- **Eaux de vidange des piscines**

Les eaux de vidange des piscines* privées ne sont admises au réseau d'eaux pluviales que de manière exceptionnelle après avis technique de service : le principe du rejet au milieu naturel est à privilégier après élimination naturelle des produits de traitement et suivant un débit limité.

- **Rejets d'eaux dans les secteurs exposés à un risque de glissement de terrain**

Dans les secteurs exposés à un risque de glissement de terrain (G1, G2, G3, G4), les constructions sont autorisées sous réserve que les rejets d'eaux (usées, pluviales ou de drainage) soient possibles dans les réseaux existants, ou dans un exutoire prévu en dehors de toute zone de glissement, capable de les recevoir et compatible avec le projet. L'infiltration à la parcelle est interdite.

Autres réseaux

- **Electricité**

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

- **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

Lorsque le développement des réseaux est programmé et permettra d'assurer la desserte à court terme, les dispositifs de raccordement seront prévus en attente pour les opérations d'aménagement.

- **Bacs à ordures ménagères et conteneurs de tri sélectif**

En dehors des rues équipées de points de dépôt collectif des ordures ménagères, il est exigé un local, abri ou emplacement pour les bacs à ordures ménagères et les conteneurs de tri sélectif. Pour toute opération de plus de 5 lots ou logements, il devra être implanté à l'intérieur des bâtiments collectifs, ou en bordure du domaine public, à l'exception des rues faisant l'objet d'une prescription graphique, pour lesquelles d'autres solutions de collecte doivent être trouvées avec le service gestionnaire, notamment à l'arrière des bâtiments.

La conception du local sera intégrée à la composition architecturale et/ou urbaine et prendra en compte sa perception depuis l'espace public et les contraintes de collecte. Dans le cas d'un emplacement, il est exigé que sa délimitation soit traitée par un mur ou système occultant d'une hauteur de 0,30 mètre supérieure à celle des bacs et conteneurs.

Il pourra, de plus, être demandé la création d'un ou plusieurs espaces collectifs enterrés de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif, selon les normes et directives définies par la structure en charge de la collecte des ordures ménagères.

II.11 – Dispositions relatives au changement de destination en zone agricole et naturelle

Le changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique, en application de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, peut être autorisé dans la mesure où il ne compromet pas le caractère agricole des environs, qu'il ne gêne pas une exploitation agricole, qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que le projet préserve les caractéristiques architecturales et patrimoniales desdits bâtiments. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Tableau de destination autorisée au bâtiment repéré au règlement graphique en changement de destination « CD » :
(seul est autorisé le changement de destination vers la destination mentionnée dans le tableau ci-dessous)

Numéro de CD	Zonage associé	Destination / sous-destination autorisée
CD n°1 (Domaine des Marais)	Zone N	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
CD n°2 (Château de Petit Mont)	Zone N	Logement Hébergement

II.12 – Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement

Règle générale

Les normes de stationnement sont définies à l'article 7 de chaque zone. Le nombre d'aires de stationnement exigé dépend de la destination des constructions.

Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles exigées à l'article 7 des chapitres des zones se définit sur la base d'une surface de plancher affectée à une nature du projet ; il est arrondi au nombre entier supérieur. Toutefois, ne sont pas prises en compte dans la surface de plancher les surfaces réservées aux locaux techniques ou annexes, au stationnement des véhicules, etc. à condition de justifier de leur nature et de leur nécessité pour le projet.

Lorsque la disposition ne fixe pas un ratio mais une réalisation selon les besoins de l'opération, l'estimation des besoins sera justifiée par le pétitionnaire. Elle devra tenir compte de l'accessibilité du projet depuis les réseaux cycles et de transports en commun, des conditions de stationnement existantes ou à créer à proximité de l'opération (parkings publics, etc...) et des critères de mobilité des futurs usagers du projet (besoins, horaires et types de déplacements, existence de Plans de Déplacements des Entreprises ou des Administrations...).

Les places de stationnement devront être traitées avec des matériaux perméables.

Modalités d'application

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation, avec des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité. La surface minimale moyenne affectée à une aire de stationnement est fixée à 25 m² y compris l'espace de manœuvre.

Les places de stationnement seront réalisées en ouvrage :

- pour toute opération ou tout projet d'une surface de plancher supérieure à 10000 m²,
- dès lors que le nombre de places à réaliser sera supérieur à un seuil défini à l'article 7, pour un projet développant des surfaces de plancher affectées à de l'habitation ou à des bureaux, commerces, activités artisanales et industrielles. Dans ce cas, 50 % des places nécessaires au projet seront réalisées en ouvrage sans que le nombre de places en surface n'excède toutefois le dit-seuil défini.

Les rangées de boxes individuels ouvrant directement sur les espaces publics sont interdites. Les boxes individuels ouvrant sur cour ne seront autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration architecturale.

Les parkings enterrés seront réalisés en tenant compte des règles du PPRI de « la Bourbre moyenne », le niveau de la nappe phréatique et de ses fluctuations, ainsi que la prise en compte du règlement « risque » du PLU associé aux risques naturels (hors PPRI Bourbre) figurant sur le zonage réglementaire du PLU (carte 4.2.f). Les ouvrages de ventilation en surface seront intégrés.

Dans les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation et en zone Ui, la mutualisation, totale ou partielle, des emplacements de stationnement exigés à l'article 7 des chapitres des zones, est autorisée sous réserve que les places soient aménagées (création de nouvelles places) ou existantes à moins de 200 mètres du projet.

La justification quant à la réponse aux obligations doit être apportée au dossier de demande avec engagement des bénéficiaires. La mutualisation peut concerner des projets simultanés et/ou un projet isolé avec une opération voisine.

Modalités de calcul du nombre de places :

Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, il convient d'arrondir au nombre supérieur. Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de nombre de logements, il convient de retenir le nombre de places correspondantes uniquement si la tranche complète est atteinte, sinon doit être retenu le nombre de la tranche précédente.

Exemple 1 :

1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher pour des constructions à usage de bureau est exigée lorsque les stationnements sont réglementés.

Création d'un bâtiment à usage de bureau de 460m² de surface de plancher : $460/60 = 7,7$.

Tranche supérieure à 7, il est exigé 8 places de stationnement.

Exemple 2 :

1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher pour des constructions à usage de logements est exigée ; de plus, 1 place supplémentaire est exigée par tranche complète de 4 logements.

Création d'un immeuble de 14 logements sur une surface de plancher totale de 850m² :

$850/80 = 10,63$.

Tranche supérieure à 10 : il est exigé 11 places de stationnement.

$14/4 = 3,5$.

Tranche comprise entre 13 et 16 : il est exigé 3 places de stationnement supplémentaires. [NB : 1 à 4 log. = 1 place, 5 à 8 log. = 2 places ; 9 à 12 log. = 3 places, etc.]

Un immeuble de 14 logements représentant une SP totale de 850 m² impose la création d'au moins 14 places.

Exemple 3 :

1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher pour des constructions à usage de bureaux est exigée.

Création d'un bâtiment à usage de bureaux de 130m² de surface de plancher : $130/60 = 2,2$.

Tranche supérieure à 2, il est exigé 3 places de stationnement.

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (distance maximale de 200 mètres), en justifiant soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Stationnement vélo (et poussettes)

Conformément aux articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction, toute personne qui construit :

1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;

2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;

3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

4° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application de cet article, notamment le nombre minimal de places selon la catégorie et la taille des bâtiments ainsi que la nature des dispositifs de sécurisation adaptée au risque des places de stationnement.

La surface minimale destinée au stationnement des vélos, exigée à l'article 7 des chapitres des zones se définit sur la base d'une surface de plancher affectée à une nature du projet.

L'espace destiné aux vélos devra comporter un système de fermeture sécurisé et/ou être équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité (type arceau ou autre). Il sera couvert, clairement signalé et aisément accessible depuis les emprises et les voies par un cheminement praticable et sans discontinuité. Il sera globalement intégré au projet et à son environnement, prioritairement implanté dans le bâtiment principal.

II.13 – Opposition à l'application du principe énoncé à l'article R 151-21 3° du C.U.

La ville de Bourgoin-Jallieu s'oppose à l'application du principe énoncé dans l'article R 151-21 – alinéa 3 – du Code de l'urbanisme. Par conséquent, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ne sont pas appréciées à l'échelle de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division.

II.14 – Définitions de base et modalités d'application de certaines règles

*Les mots ou expressions dont les définitions de base et modalités d'application sont précisées ci-après sont repérés dans les différents chapitres qui suivent par « * ».*

Accès

L'accès est la partie du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder à la construction ou à l'opération.

Annexes à l'habitation

Les annexes sont des bâtiments isolés, d'emprise au sol* inférieure à 40 m² et dont le fonctionnement est lié à la construction principale, sans usage de logement, exemples : abris de jardin, bûchers ou garages à proximité de l'habitation principale.

Attique, niveau en attique

Un niveau en attique correspond au niveau ou aux niveaux supérieurs d'une construction dont la ou les façades visibles sont implantées en recul d'au moins 2 mètres par rapport à celles des niveaux inférieurs de la construction.

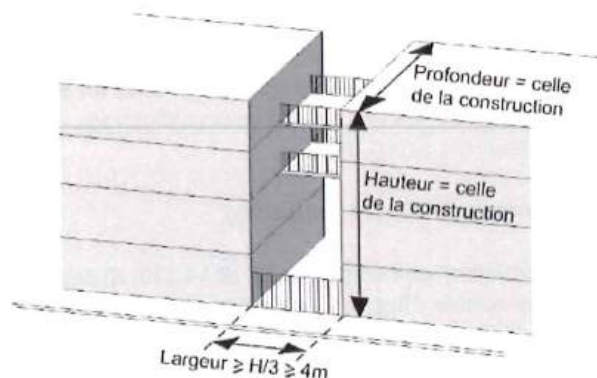
Césure

La césure a pour objectif de rompre un linéaire bâti, ou de valoriser un élément végétal de qualité en cœur d'îlot, sur toute la profondeur de la construction.

La césure ne contient pas de rampe d'accès au stationnement en sous-sol pour les véhicules, sauf en cas d'impossibilité manifeste au regard notamment de la configuration du terrain.

Des événements architecturaux (de type passerelle, balcon, oriel, etc.) sont autorisés ponctuellement afin de participer à l'animation de la façade, en harmonie avec celle-ci.

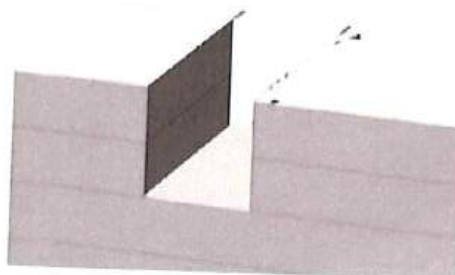
Si la construction de part et d'autre de la césure présente une hauteur de façade différente, le calcul de la largeur de la césure est réalisé à partir de la hauteur de façade la plus faible.



Créneau

Le créneau ayant pour objectif de rompre un linéaire bâti ou de valoriser un élément végétal de qualité en cœur d'îlot est créé sur toute la profondeur de la construction. Ce vide entre deux parties d'une construction porte au moins les deux derniers niveaux de l'immeuble (hors niveau avec attique). Des événements architecturaux (de type passerelle, balcon, oriel, etc.) sont autorisés ponctuellement.

Si la construction de part et d'autre du créneau présente une hauteur de façade différente, le calcul de la largeur du créneau est réalisé à partir de la hauteur de façade la plus faible.



Clôture

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) et emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des parties non enterrées de la construction (de haut en bas) sur une surface horizontale. L'emprise au sol n'est pas applicable :

- Aux travaux d'aménagement et de surélévation réalisés sur des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure ou égale à celle définie à l'article ;
- Aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie*, aux voies ferrées de transport public, au stationnement et à la distribution d'énergie tels que pylône, transformateurs.

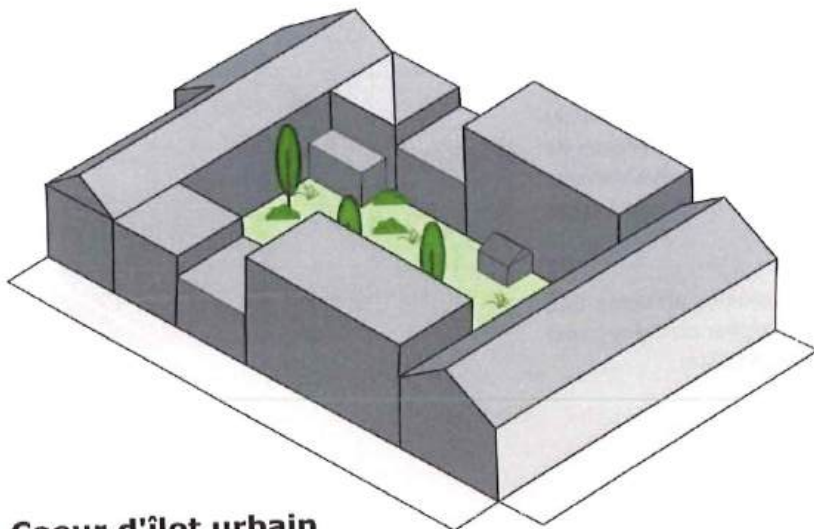
Ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol :

- Les débords de toiture, les balcons, les oriel et éléments architecturaux n'excédant pas 1 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade situés à une hauteur supérieure à 2,50 mètres ;
- Les couvertures des rampes d'accès des parkings lorsque celles-ci ne sont pas incluses dans le bâtiment et PMR ;
- Les clôtures ;
- Les piscines* ;
- Les sous-sols situés sous le T.N.

Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la superficie de l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain.

Cœur d'îlot

Le cœur d'îlot est la partie centrale d'un îlot. Dans la ville traditionnelle, le pourtour de l'îlot, qui borde les voies, est bâti de constructions hautes tandis que le cœur, de moindre valeur, est laissé vide (cour ou jardin), ou construit de bâtiments bas, parfois des ateliers.



Coeur d'îlot urbain

Destinations des locaux (articles 1, 2, 7)

Pour l'application des articles 1, 2 et 7 du règlement des zones, seules seront prises en considération les destinations correspondant à des droits réels ou certains établis par le droit ou l'usage énoncées dans l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées notamment par le règlement des plans locaux d'urbanisme.

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux.

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation 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.

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

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.

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma.

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 « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

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.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

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 destinées 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.

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

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.

Espace libre :

A l'arrière des constructions implantées dans la bande de constructibilité, principale ou secondaire, un espace libre doit être respecté, d'une largeur minimum définie à l'article 6 des zones, sans bâtiment et ouvrage en superstructure (autre que les constructions réalisées en sous-sol $\leq 1,20$ mètre), ni aire de stationnement en surface. Il doit être agrémenté de plantations.

Espaces de pleine terre et plantations

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront établis notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, en évitant les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies. Ils devront s'appuyer sur la liste présentée en Annexe B du présent règlement.

Sont considérés comme espaces de pleine terre des surfaces enherbées, engazonnées, recouvertes de plantes tapissantes ou couvre-sol, animées par des arbustes et arbres. Les ouvrages et systèmes de collecte et traitement des eaux pluviales réalisés à ciel ouvert et végétalisés sans film d'étanchéité, en totalité des surfaces en plan (100 %).

Concernant la plantation des arbres exigée aux articles 6 des différents chapitres, la fosse pour un arbre devra avoir une profondeur minimale de 1 mètre à 1,20 mètre et un volume minimum de 2m³ en condition de pleine-terre (terrain naturel) ou de 9m³ en milieu urbain (sol « stérile »), cas des parkings notamment, avec une surface minimale de 6m². Pour les arbres plantés dans les aires de stationnement, l'emprise de la fosse devra correspondre à la largeur d'une place de stationnement. Une inter-distance d'au moins 15 mètres est recommandée entre les arbres de grand développement et de 5 mètres par rapport à une façade de bâtiment ou un mur de clôture.

Façades exposées

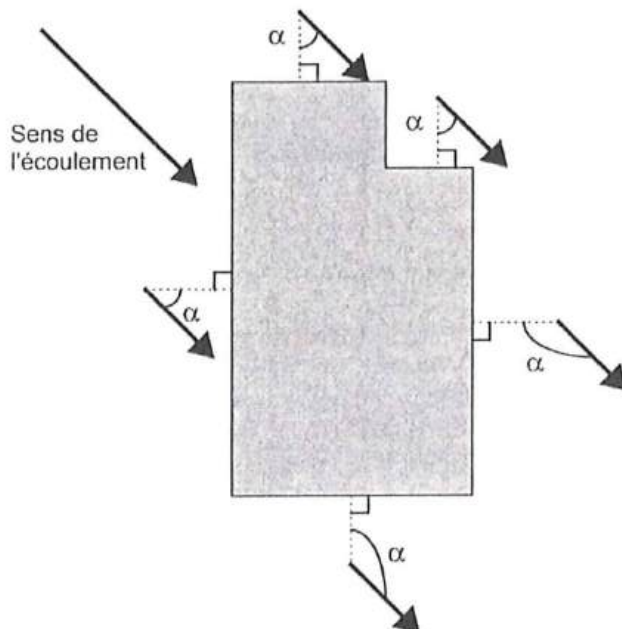
La notion de « façade exposée » notamment dans le cas d'écoulements avec charges solides (cruestorrennelles) mérite d'être expliquée pour les cas complexes.

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, d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locale d'éléments transportés constituant autant d'obstacles déflecteurs ou même de la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles déflecteurs.

C'est pourquoi, sont considérés comme :

- directement exposées, les façades pour lesquelles $0^\circ \leq \alpha < 90^\circ$;
- indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles $90^\circ \leq \alpha \leq 180^\circ$ Le mode de mesure de l'angle α est schématisé ci-dessous.



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

Hauteur des constructions

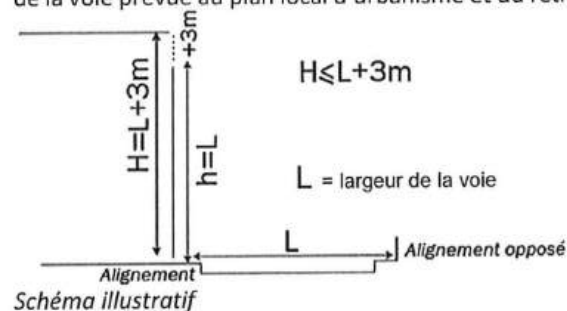
La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout de toit (hors acrotère pour une toiture-terrasse) le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant travaux, sauf précision contraire dans les articles des chapitres des zones.

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que les souches de cheminée, ventilation, les machineries d'ascenseur, les dispositifs de mise en sécurité ou en accessibilité tels qu'ascenseurs, escaliers de secours, les éléments architecturaux, les silos, les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, dès lors qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 5.

Hauteur relative

Une hauteur relative est fixée à l'article 4.5 des zones concernées, au Titre III du présent règlement :

La différence d'altitude entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points majorée de 3 mètres avec une majoration ($H \leq L+3$ mètres). Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme et du retrait de la construction.



Appréciation des hauteurs

La règle de la hauteur la plus contraignante s'applique entre la hauteur et la hauteur relative.

En cas de construction située à l'angle de deux voies générant des hauteurs relatives différentes, c'est la hauteur relative la plus basse qui s'applique dans la bande de 16 m. depuis l'alignement concerné (cf. schéma ci-dessous).

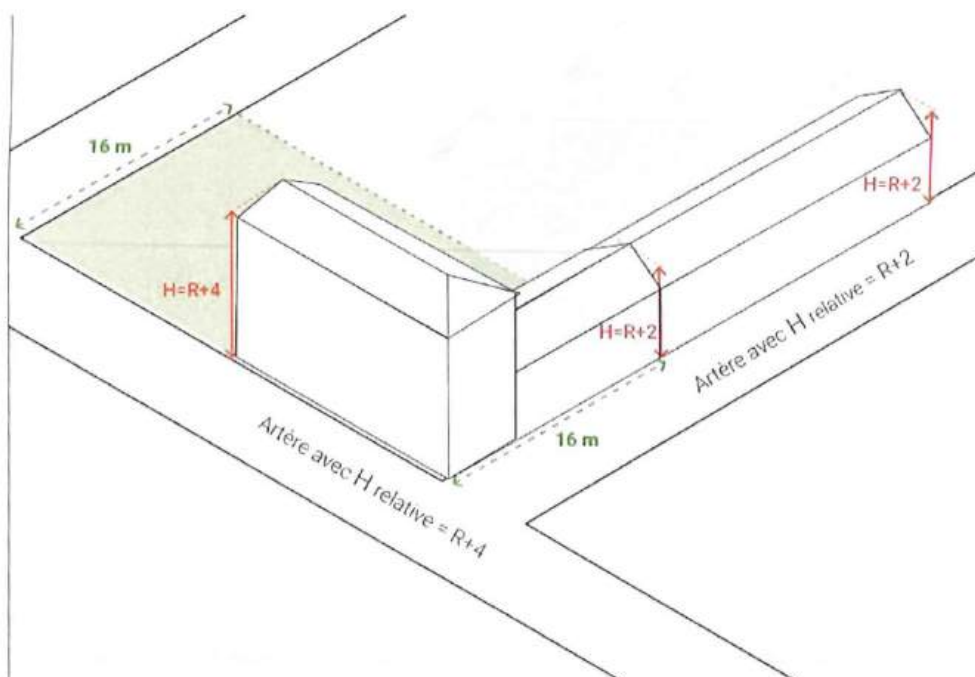


Schéma illustratif – Verdi

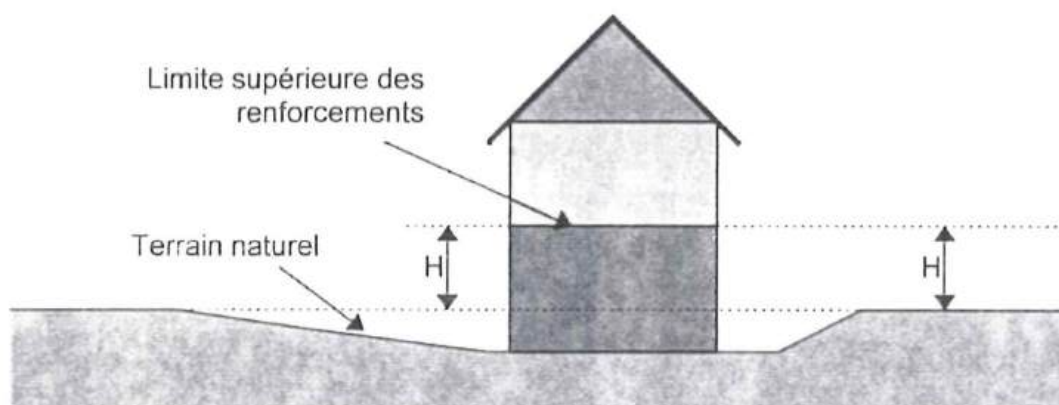
Hauteur minimale du rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée est le premier niveau d'une construction dont la cote altimétrique du plancher bas du volume qu'il délimite est égale à celle de la limite de référence ou supérieure sans excéder 1,20 mètre, notamment pour des raisons de prise en compte des phénomènes hydrauliques et/ou de stationnement en sous-sol. Cette cote altimétrique est portée à 1,30 mètre **dans les secteurs UboA7 (OAP Lilattes) et UboA9 (OAP Secteur Gare)**.

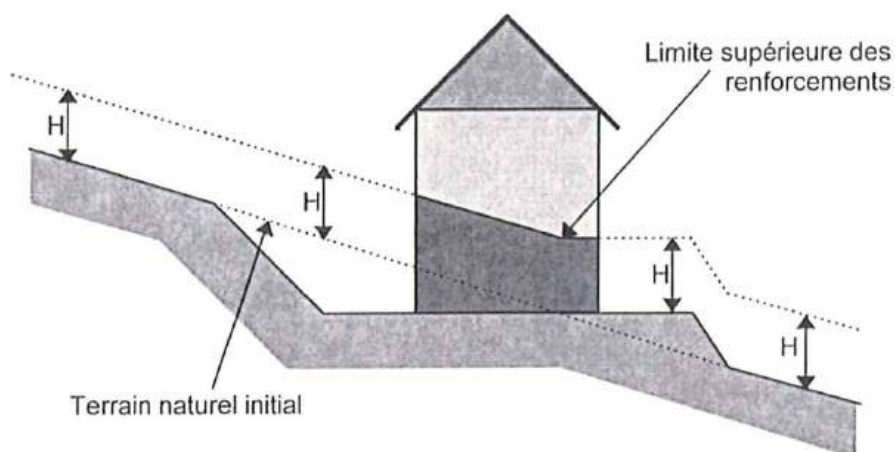
La hauteur minimale du niveau du rez-de-chaussée correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

Hauteur par rapport au terrain naturel

La notion de « hauteur par rapport au terrain naturel » (ou « surélévation ») est utilisée pour les écoulements des fluides.



- 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.



Houppier, surface du houppier

Ensemble des parties aériennes d'un arbre (branches, rameaux et feuillage), à l'exception de la base du tronc (le fût).

La surface du houppier (aire calculée selon le diamètre du houppier à son niveau le plus large) est exprimée en mètres carrés et constitue la surface de référence pour l'application des mesures compensatoires énoncées à la [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 4](#) du présent règlement.

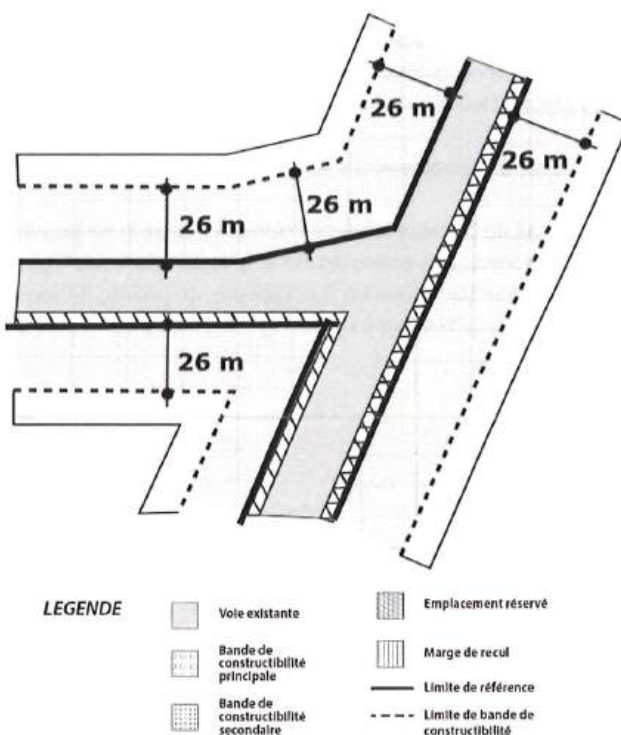
Implantation des constructions

Champ d'application

Chaque terrain est divisé en plusieurs bandes constructibles parallèles à la limite de référence, dites bandes de constructibilité, à l'intérieur desquelles les règles peuvent être distinctes.

Ces bandes sont ainsi déterminées :

- bande de constructibilité principale (BCP) : profondeur maximum de 26 mètres comptée depuis la limite de référence ;
- bande de constructibilité secondaire (BCS) : au-delà de la bande de constructibilité principale. Cette BCS peut comporter plusieurs rangs de constructions, sous réserve du respect des conditions fixées aux autres articles du présent règlement.



Limite de référence

1. Définition

Le terme « **limite de référence** » utilisé dans le présent règlement, désigne les limites :

- a. des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
- b. des places, parcs de stationnement et jardins publics ;
- c. des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places.

Toutefois ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition :

- les servitudes de passage qui desservent moins de 3 logements
- les cheminements spécifiques piétons (hors trottoir) et/ou cyclistes (piste) d'une largeur inférieure à 3 mètres.

2. Modalités de calcul (retrait, surplomb ou sur limite de référence)

Le retrait, le surplomb ou l'implantation en limite de référence, des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul :

- a. les sous-sols et les parties de la construction enterrée situés en dessous du TN ;
- b. les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
- c. les débords de toiture, n'excédant pas 1 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade situés à une hauteur supérieure à 2,50 mètres sur limite de référence.
- d. sous réserve de l'autorisation du surplomb sur le domaine public par le service gestionnaire, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons et orielles n'excédant pas 1 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade, situés à une hauteur supérieure à 2,50 mètres dans le cas d'une implantation sur limite de référence sauf indication contraire aux documents graphiques du Règlement. L'avancée sera à 0,50 mètre au moins en arrière du plan vertical passant par l'arrête du trottoir existant ou à définir. Les ornements de façades, dans les parties inférieures à 2,50 mètres de hauteur ne devront pas dépasser 5 centimètres au-dessus de la limite de référence ;

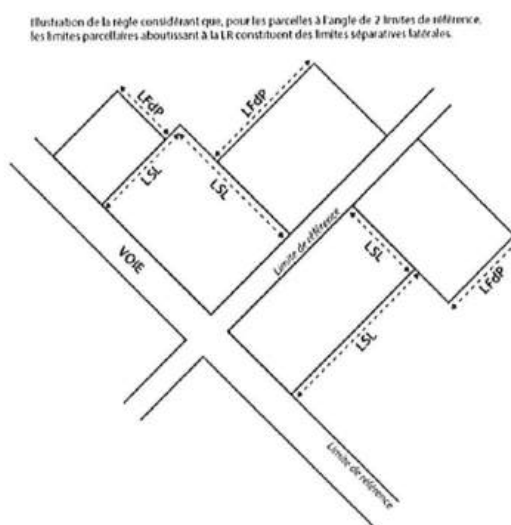
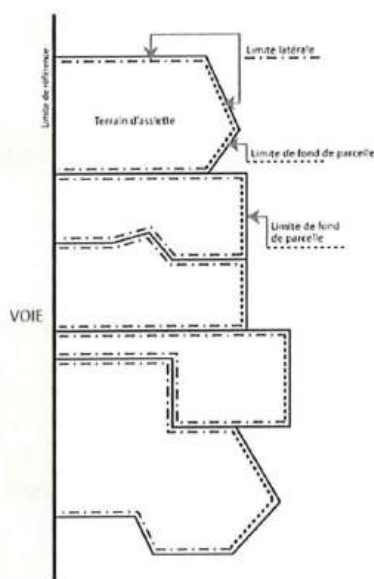
- e. les travaux d'isolation extérieure des bâtiments existants sous réserve que l'emprise éventuelle au sol ne crée pas une gêne pour le fonctionnement des services d'intérêt collectif et/ou la circulation ; dans ce cas, une adaptation ponctuelle sera imposée ;
- f. les descentes d'eaux pluviales.

Limite séparative (latérale et de fond de parcelle)

Les dispositions de l'article 4.2 du règlement des zones régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.1 du règlement des zones.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fond de parcelle. Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la limite de référence y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Dès lors qu'une limite ou partie de limite séparative peut être qualifiée à la fois de limite latérale ou de limite de fond de parcelle, c'est cette dernière qualification qui est retenue ; toutefois, pour les terrains situés à l'angle de deux limites de référence, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.



Limite séparative de terrain marquée par un talus

Dans le cas de limite séparative marquée par un talus, il faut déterminer le point à partir duquel le retraitserait calculé : pour le fond haut, le point de repère est l'altitude haute de la limite alors que pour le fond bas, ce point est situé à l'altitude basse de la limite.

Logement « abordable » ou « social »

Les définitions du logement « abordable » ou « social » pouvant être différentes dans les documents autres que le PLU, comptant ou non l'accession sociale, il est précisé qu'au sens du présent PLU, le « logement social » ou « logement abordable » est assimilé au logement locatif social, y compris issu de démolitions/reconstructions ou créé en compensation de la vente ponctuelle du parc HLM.

Logement « en accession sociale »

Le « logement en accession sociale » au sens du PLU correspond à un logement à attribuer à un ménage dont le plafond de ressources est défini, par les textes pris en application du Code de la Construction et de l'habitation, suivant la zone B1 et la catégorie de ménage composé d'une personne ou +. Le plafond de ressources est donné par la base du revenu fiscal de référence n-2 à la signature du contrat de réservation, ou, du contrat de vente ou de location-accession s'il n'y a pas de contrat de réservation.

Logement en « Bail Réel Solidaire » (BRS)

Le logement en « Bail Réel Solidaire » (BRS) est attribué à un ménage dont le revenu fiscal est inférieur au plafond correspondant à la composition du foyer. Le revenu fiscal de référence dépend également de la zone dans laquelle se trouve la commune. Le BRS permet l'accession à la propriété à coût moindre, au sens où les organismes fonciers solidaires distinguent le foncier, dont ils restent propriétaires, du bâti. Le BRS n'est applicable que dans le cas d'une résidence principale.

Matériau perméable

Les matériaux perméables ont la capacité d'infiltrer l'eau en surface. Ils peuvent aussi la stocker dans leur structure avant de la redistribuer progressivement vers la nappe ou vers des exutoires dédiés.

Toutefois, pour pouvoir être employés, la hauteur de la nappe aux plus hautes eaux ne doit pas dépasser la couche de fondation.

Ces matériaux peuvent être différenciés selon leur usage (voir le tableau décliné en Annexe C du présent règlement).

Niveau (de construction)

Un niveau correspond à des parties de locaux ou de construction présentant en tous points une hauteur minimale sous plafond de 1,80 mètre.

Opération d'ensemble

Projet en général complexe, de grande ou moyenne échelle sur plusieurs parcelles, cadré par une procédure d'urbanisme type : ZAC, OAP, etc.

Oriel

Il s'agit d'un ouvrage vitré, en général en surplomb, formant une sorte de balcon clos sur un ou plusieurs étages.

Piscine

Une piscine est une construction dont le fonctionnement est lié à la construction d'habitation ; elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières. Les marges de recul seront calculées par rapport aux bords du bassin. Les terrassements des abords liés à leur implantation seront autorisés dans la limite de 1,40 mètre par rapport aux bords du bassin. Elle n'entre pas dans le champ d'application du calcul de l'emprise au sol*.

Ruine (susceptible d'être restaurée)

Une ruine est une construction dont il reste au moins trois murs porteurs d'une hauteur minimum de 1,50 mètre. La restauration d'une ruine peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve de l'application des règles générales d'urbanisme applicables, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

Secteurs de mixité sociale (article L.151-15 du Code de l'urbanisme) :

1. Règle générale

Dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques du règlement du PLU, au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme comme « secteurs de mixité sociale », un pourcentage minimum du nombre de logements, et/ou, quand il est précisé, un nombre minimum défini de logements, des programmes de construction ou d'aménagement (lotissement, AFU...), à destination d'habitation, doit être affecté à des logements à usage locatif financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État ci-après : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir, et/ou à des logements destinés à l'accession sociale.

Par ailleurs, les logements en « Bail Réel Solidaire » (BRS) sont autorisés en diffus.

Ce pourcentage et les catégories de logements à usage locatif sociaux ou en accession sociale à réaliser, varient en fonction de la taille du programme de construction ou d'aménagement, déterminée par la surface totale de celui-ci affectée à l'habitation, dans les conditions définies dans le carnet « secteurs de mixité sociale article L.151-15 » du règlement et dans les « Orientations d'aménagement et de Programmation ».

2. Champ d'application de la règle et définitions

Ces dispositions sont opposables aux programmes de construction ou d'aménagement, à destination d'habitation, ou à destination mixte pour la valeur de la surface de plancher affectée à l'habitat. La servitude définie au présent article s'applique en cas de constructions nouvelles. La servitude relative à la réalisation de logements locatifs sociaux ne s'applique pas pour un projet dont la surface de plancher à destination d'habitation serait inférieure à 800 m².

3. Modalités de réalisation de la servitude

La servitude de mixité sociale est mise en œuvre :

- soit par la réalisation directe du programme de logements locatifs aidés ;
- soit par la cession du terrain d'assiette sur lequel sera construit ledit programme de logements locatifs aidés à un des organismes énumérés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation.

Stationnement automobile et vélo

Les normes de stationnement pour les automobiles et les vélos prennent en compte la desserte en transport en commun (proximité d'un arrêt bus et/ou de la gare routière et/ou de la gare ferroviaire).

Les places de stationnement banalisées (automobile) sont destinées à l'accueil des visiteurs.

Toiture végétalisée

Une toiture végétalisée est une toiture terrasse (ou une toiture faiblement inclinée) recouverte par une épaisseur de terre / substrat et une couverture végétale. Il est considéré qu'une épaisseur de terre / substrat sur toit, supérieure à 20 cm, est favorable au cycle de la nature en ville et permet un meilleur confort thermique et acoustique de la construction.

Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage (article 8). Elle est constituée de la chaussée et ses accessoires (trottoirs, accotement,)

Elle ne doit pas accueillir de place de stationnement.

TITRE III – DISPOSITIONS DIFFERENCIEES SELON LES SECTEURS

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

« à vocation principale d'habitat »

Caractère de la zone U

La zone U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles.

Elle comprend les secteurs :

- Ua correspondant aux zones urbanisées denses du centre-ville, dont les sous-secteurs Uaa lié au centre historique et Uab coïncidant avec son extension ancienne dénommée « faubourg »,
- Ub correspondant au confortement du centre-ville, dont les sous-secteurs Uba spécifiques à l'avenue du Professeur Tixier, la rue du Bugey et la rue des Cartonnières ; et Ubzh relatif à l'aménagement sur des zones humides,
- Uc correspondant aux secteurs résidentiels dans lesquels les logements individuels et petits collectifs prédominent, dont les sous-secteurs Uca spécifique au site proche de l'Oiselet ; et Uczh relatif à l'aménagement sur des zones humides,
- Ue correspondant aux sites à vocation spécifique de gestion et de développement d'équipements publics de toute nature et aux constructions d'intérêt collectif, dont le sous-secteur Uezh relatif à l'aménagement sur des zones humides,
- Uh correspondant aux secteurs urbanisés du hameau de Charbonnières et du quartier de Comberadix,
- Ur correspondant à la barrière de péage ouest de l'A43 et aux installations nécessaires à l'autoroute.

Les secteurs concernés par des « orientations d'aménagement et de programmation » correspondent aux indices « OA1 », « OA2 », « OA4 », « OA6 », « OA7 », « OA8 », « OA9 », « OA10 », « OA11 », « OA12 », suivant le nom de la zone, repérés au règlement graphique « 4.1.a ».

A noter, la zone U est ponctuellement affectée par les zones des dangers graves (zones des premiers effets létaux) et les zones des dangers très graves (zones des effets létaux significatifs) liées aux canalisations de transport de matières dangereuses.

Il est rappelé que :

- **Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation de la Bourbre moyenne constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRI et d'appliquer le règlement correspondant (pièce 5 « Annexes – Tome 1 » du PLU) ;**
- **La carte de constructibilité constitue un document opposable. Il convient en zone de risque de se reporter à la carte de constructibilité présentée au règlement graphique (pièce 4.2.f).**

Il est également rappelé que tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au zonage du P.L.U. et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- les définitions et dispositions communes prévues dans le Titre II du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement.

Le Plan comporte aussi :

- Des éléments bâtis ou ensembles patrimoniaux à protéger, identifiés et localisés au règlement graphique en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à préserver leur caractère traditionnel, à favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien à usage principal d'habitat, tout en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités.
- Des éléments bâtis et naturels à protéger, identifiés et localisés au règlement graphique en application des articles L.151-19 ou L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à les préserver.
- Des Espaces Boisés Classés (EBC) au titre des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Des secteurs de préservation et de diversification commerciale repérés au règlement graphique en application des articles L. 151-16 et R.151-33-1° du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à pérenniser la mixité fonctionnelle présente.
- Des emplacements réservés en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.
- Des secteurs dans lesquels sont instituées des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements (article L151-41 du code de l'urbanisme).
- Des « secteurs de mixité sociale* » dans lesquels, un nombre minimum de logements « abordables » doit être réalisé dans le cadre de programmes de logements (article L.151-15 du Code de l'urbanisme).
- Des secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation en application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, récapitulés dans le tableau ci-dessous :

Orientations d'aménagement et de programmation		ZONE «U» D'HABITAT						
		Ua	Uaa	Uab	Ub	Uc	Ue	Uh
OAP n°1	Champaret							
OAP n°2	Avenue Barbusse							
OAP n°4	Pont-de-Jallieu							
OAP n°6	Cholat							
OAP n°7	Lilattes							
OAP n°8	Centre-ville							
OAP n°9	Secteur Gare							
OAP n°10	Chopin							
OAP n°11	Oiselet							
OAP n°12	La Grive							

SECTION I - Nature de l'occupation des sols

Tableau récapitulatif des nouvelles constructions et changements de destination dans la zone urbaine et ses secteurs à vocation d'habitat :

Destinations	Sous-destinations	ZONE « U » D'HABITAT									
		Ua	Uaa	Uab	Ub	Uba	Ubzh	Uc/Uczh	Ue/Uezh	Uh	Ur
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole										
	Exploitation forestière										
Habitation	Logement										
	Hébergement										
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail										
	Restauration										
	Commerce de gros										
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle										
	Hôtels										
	Autres hébergements touristiques										
	Cinéma										
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés										
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés										
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale										
	Salles d'arts et de spectacles										
	Équipements sportifs										
	Autres équipements recevant du public										
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie										
	Entrepôt										
	Bureau										
	Centre de congrès et exposition										

	Nouvelles constructions et changements de destination autorisés
	Nouvelles constructions et changements de destination autorisés sous conditions particulières
	Nouvelles constructions et changements de destination interdits

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

S'ajoutent au tableau récapitulatif des nouvelles constructions et changements de destination dans la zone urbaine et ses secteurs à vocation d'habitat, les interdictions suivantes :

- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les terrains de camping et de caravaning, à l'exception des aires d'accueil des gens du voyage dans le secteur Ue ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme ;
- les démolitions et surélévations des bâtiments à préserver identifiés « éléments bâtis remarquables » de catégorie C1, repérés au règlement graphique « 4.1.b » annexé au présent dossier, ainsi que leurs extensions sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics* ;
- les démolitions et surélévations des bâtiments à préserver identifiés « éléments bâtis remarquables » de catégorie C2, repérés au règlement graphique « 4.1.b » annexé au présent dossier ;
- les surélévations supérieures à la hauteur de l'égout mitoyen des constructions principales concernées par un « ensemble urbain remarquable » de catégorie C3, repérés au règlement graphique « 4.1.b » annexé au présent dossier ;
- le changement de destination des locaux identifiés au droit des linéaires commerciaux repérés au règlement graphique « 4.2.b » vers d'autres fonctions que celles autorisées à l'article « U.3 » du présent règlement écrit.

Dans le sous-secteur UBOA2 :

- les nouvelles constructions à destination d'artisanat et commerce de détail* et le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée en artisanat et commerce de détail*.

Dans les sous-secteurs Ubzh, Uczh et Uezh :

- les affouillements et exhaussements de sol non nécessaires au projet d'aménagement attendu sur le site,
- la création de plans d'eaux artificiels,
- le remblaiement, le comblement et les dépôts divers,
- le défrichement des landes,
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Article U 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Aux abords des linéaires commerciaux délimités au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme (préservation ou développement de la diversité commerciale), des prescriptions spécifiques définies à l'Article U 3 s'appliquent.

En complément du tableau récapitulatif des nouvelles constructions et changements de destination dans la zone urbaine et ses secteurs à vocation d'habitat, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après.

Dans l'ensemble de la zone U à l'exception des sous-secteurs Ubzh, Uczh et Uezh :

- La création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition :
 - o qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants ;
 - o que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité ;
 - o que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants ;
 - o que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.
- En dehors des secteurs délimités au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme (préservation ou développement de la diversité commerciale), les changements de destination des locaux d'activités en rez-de-chaussée en logement sont autorisés dès lors que :

- Le futur logement répond aux normes d'hygiène et de salubrité en vigueur ;
- La transformation ne porte pas atteinte aux caractéristiques des façades commerciales afin de ne pas obérer un éventuel retour à la vocation initiale du local ;
- Le projet démontre une qualité d'intégration paysagère, prenant en compte le bâti contigu et les étages éventuels.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.
- Les modifications de façades des bâtiments à préserver, identifiés « éléments bâtis remarquables » de catégorie C1, repérés au règlement graphique « 4.1.b » annexé au présent dossier, sous réserve de sauvegarder les caractéristiques originelles du bâtiment.
- Les modifications de façades et les extensions des bâtiments à préserver, identifiés « éléments bâtis remarquables » de catégorie C2, repérés au règlement graphique « 4.1.b » annexé au présent dossier, sous réserve de sauvegarder les caractéristiques originelles du bâtiment.
- Les modifications de façades et les extensions des bâtiments à préserver, implantés dans un « ensemble urbain remarquable » de catégorie C3, repérés au règlement graphique « 4.1.b » annexé au présent dossier, sous réserve de sauvegarder les caractéristiques originelles du bâtiment et/ou de l'îlot, et en particulier que les extensions se situent à l'arrière de la construction principale par rapport à la rue.
- Les constructions nouvelles dans un « ensemble urbain remarquable » de catégorie C3, repérés au règlement graphique « 4.1.b » annexé au présent dossier, sous réserve de sauvegarder les caractéristiques originelles de l'îlot, en particulier le pianotement des hauteurs de façade en limite de référence.

Sont de plus autorisés :

1. Dans le secteur Ub :

- Les extensions à vocation d'industrie* sous réserve d'être liées et nécessaires à une activité industrielle existante de moins de 300m²
- Les extensions à vocation d'artisanat et commerce de détail*, sans excéder 300 m² de surface de vente au total

2. Dans le sous-secteur Uba :

- Les extensions à vocation d'artisanat et commerce de détail*, sans excéder 300 m² de surface de vente au total

3. Dans le secteur Uc :

- Les extensions à vocation d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*, sous réserve d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées et de présenter une surface de plancher inférieure à 100 m².

4. Dans le secteur Uh :

- Les constructions à vocation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition de ne pas être incompatibles avec le voisinage des zones habitées, de présenter une desserte en mobilités adaptée et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et agricoles environnants.

Dans les sous-secteurs Ubzh, Uczh et Uezh, seuls sont autorisés :

- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- Les travaux prévus par un plan de gestion,
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou l'ouverture au public de ces milieux, sous réserve que ces actions, aménagements ou travaux soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel,
- Les clôtures, à condition d'être perméables, garantissant la circulation de la petite faune,
- Les constructions et installations dans le respect des destinations et sous-destinations autorisées, à condition de correspondre à un projet d'aménagement d'ensemble d'au moins 1 hectare ou à un équipement public ou d'intérêt collectif et :
 - o de ne pas détourner les eaux reçues et de les restituer à l'espace de fonctionnalité de la zone humide,
 - o en cas de drainage, de rejeter les eaux drainées dans l'espace de fonctionnalité de la zone humide.

Prise en compte des divers risques et nuisances

Au sein des secteurs délimités au règlement graphique et correspondant à diverses zones de risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du Titre II du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Prise en compte des dispositions particulières au titre des Eléments Naturels Remarquables du Paysage

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au Titre II du présent règlement.

Article U 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité commerciale

Au droit des rues identifiées en tant que **linéaire commercial « restaurants et commerces »** au règlement graphique (pièce 4.2.b), seules les sous-destinations « restaurant » et « artisanat et commerce de détail » sont autorisées en rez-de-chaussée des constructions bénéficiant d'un accès* public sur la rue et dont la profondeur est supérieure ou égale à 10 mètres. Dans les niveaux supérieurs, seules les sous-destinations « habitation » et « bureau » sont autorisées.

Au droit des rues identifiées en tant que **linéaire commercial « bureaux, commerces, accueil et restaurants »** au règlement graphique (pièce 4.2.b), seules les sous-destinations « bureau », « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « restaurant » sont autorisées en rez-de-chaussée des constructions bénéficiant d'un accès* public sur la rue et dont la profondeur est supérieure ou égale à 10 mètres. Dans les niveaux supérieurs, seules les sous-destinations « habitation » et « bureau » sont autorisées.

Au droit des rues identifiées en tant que **linéaire commercial « bureaux, accueil et restaurants »** au règlement graphique (pièce 4.2.b), seules les sous-destinations « bureau », « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « restaurant » sont autorisées en rez-de-chaussée des constructions bénéficiant d'un accès* public sur la rue et dont la profondeur est supérieure ou égale à 10 mètres. Dans les niveaux supérieurs, seules les sous-destinations « habitation » et « bureau » sont autorisées.

Mixité sociale

Dans les secteurs et sous-secteurs **Ub, Uc, Uaa et Uab** concernés par une « orientation d'aménagement et de programmation » et définis par des « secteurs de mixité sociale »*, les aménagements et constructions devront respecter les schémas et principes inscrits à l'OAP ainsi que les servitudes liées au programme de logements à réaliser conformément au « carnet des secteurs de mixité sociale » (pièce du PLU « annexe 4.1.a ») et au tableau d'objectifs ci-dessous :

Tableau des objectifs de production de LLS au sein des OAP, en zone U :

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)		Pourcentage minimum de LLS par opération foncière sauf dispositions particulières
OAP n°1	Champaret	10 %
OAP n°2	Avenue Barbusse	25 %
OAP n°4	Pont-de-Jallieu	15 %
OAP n°6	Cholat	25 %
OAP n°7	Lilattes	20 %
OAP n°8	Centre-ville	10 % (ce pourcentage étant défini à l'échelle de l'OAP)
OAP n°9	Secteur Gare	20% en zone Ua <u>par assiette foncière d'opération</u> ; 20% à l'échelle du périmètre de la zone Ub <u>au global</u> .

Excepté dans les « secteurs de mixité sociale »* visés ci-avant en application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération ou tout projet créant au **moins 20 logements en secteur Ua et Ub** doit prévoir d'affecter **25 % minimum** du nombre de logements total à des catégories de logements locatifs sociaux, Baux Réels Solidaires (BRS) compris.

SECTION II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article U 4 – Volumétrie et implantation des constructions

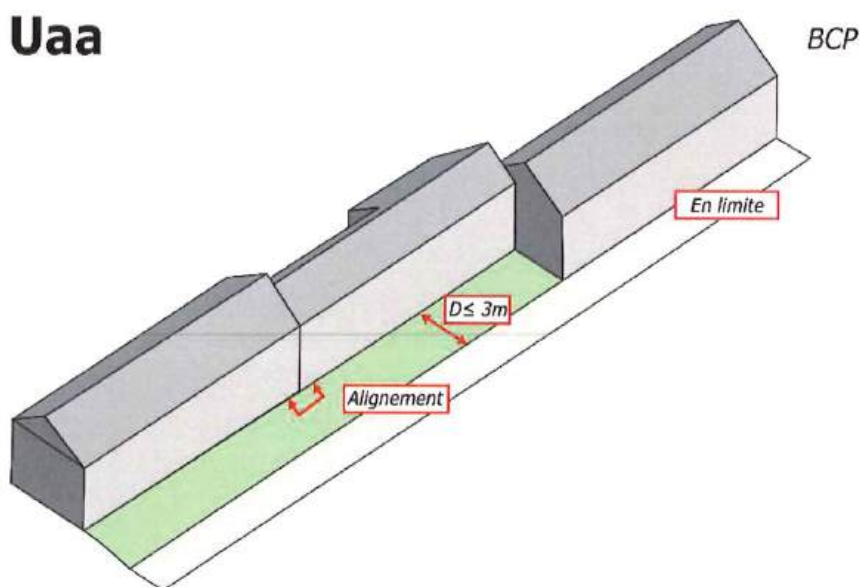
4.1 - Principe d'implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Règles générales

Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques ou ci-après :

Dans la bande de constructibilité principale (BCP) :

- Dans le sous-secteur Uaa, les bâtiments devront être implantés à la limite de référence*.
- Pour des raisons liées à l'intégration dans la trame urbaine ou à la présence d'« éléments naturels remarquables du paysage », un recul de 3 mètres maximum peut être autorisé pour implanter le projet en continuité d'un bâtiment existant en retrait de la limite de référence*.

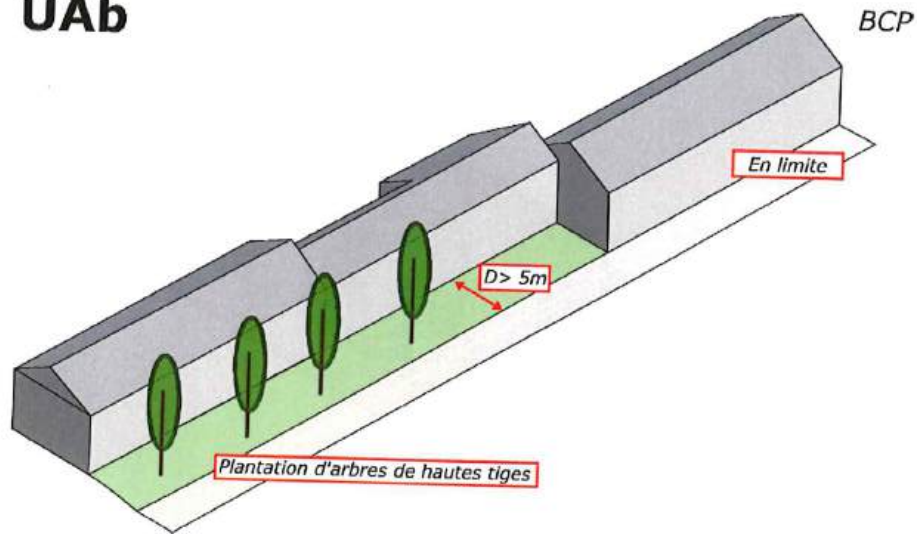


- Dans le secteur Ua et le sous-secteur Uab, les bâtiments devront être implantés à la limite de référence* ou en recul minimum de 5m.

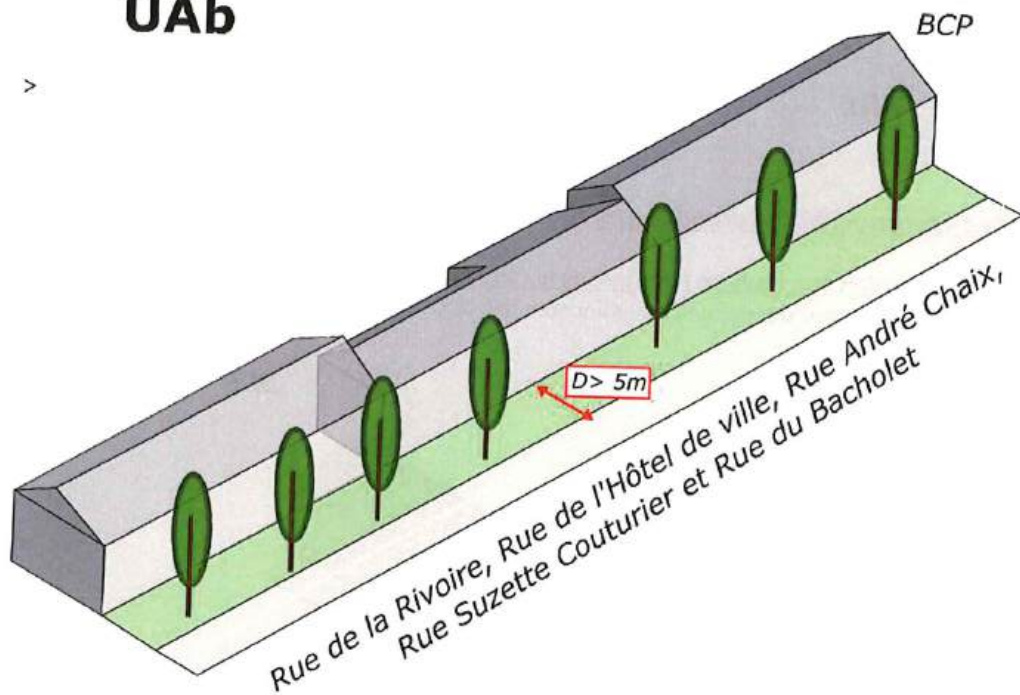
Ce recul doit être de 5 mètres minimum le long de la rue de la Rivoire (dans sa section Nord / avenue des Nations Unies), de la rue de l'Hôtel de Ville, de la rue du Bachelet, de la rue Suzette Couturier et de la rue André Chaix (dans sa section Est / avenue Maréchal Leclerc), repérées au règlement graphique (pièce 4.2.b).

En cas de retrait, l'espace de recul doit être traité suivant les caractéristiques de la typologie urbaine environnante et intégrer une majorité d'espaces verts avec notamment la plantation d'arbres de haute tige.

UAb

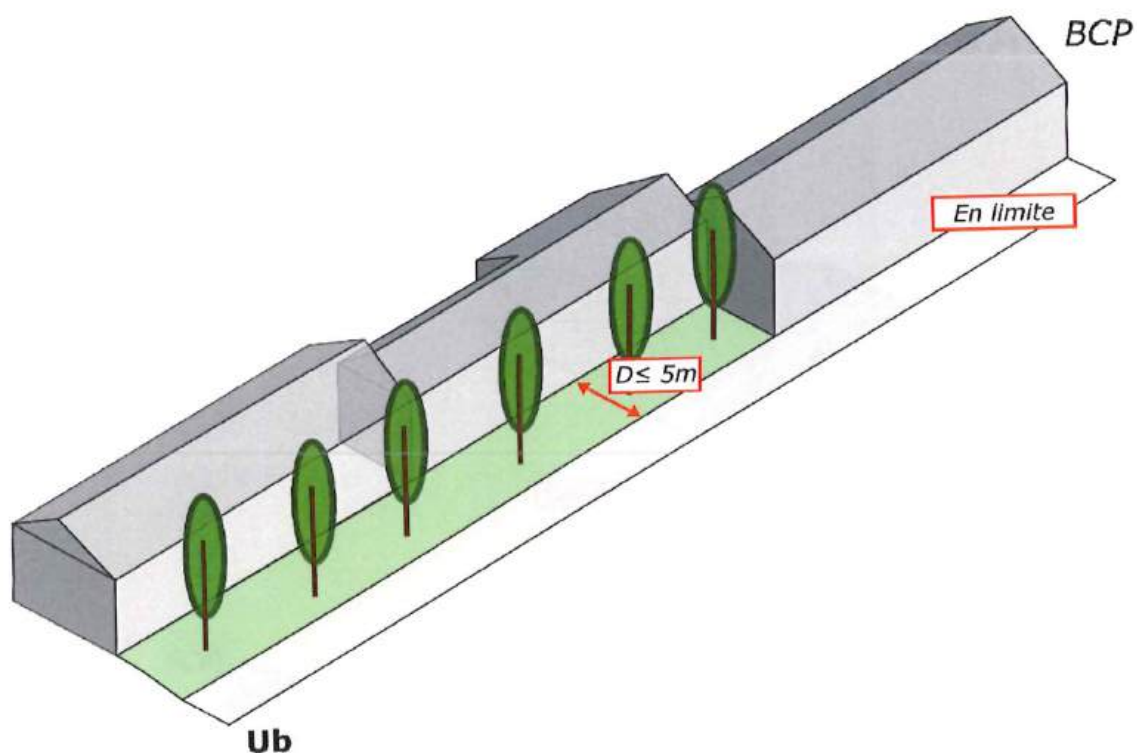


UAb



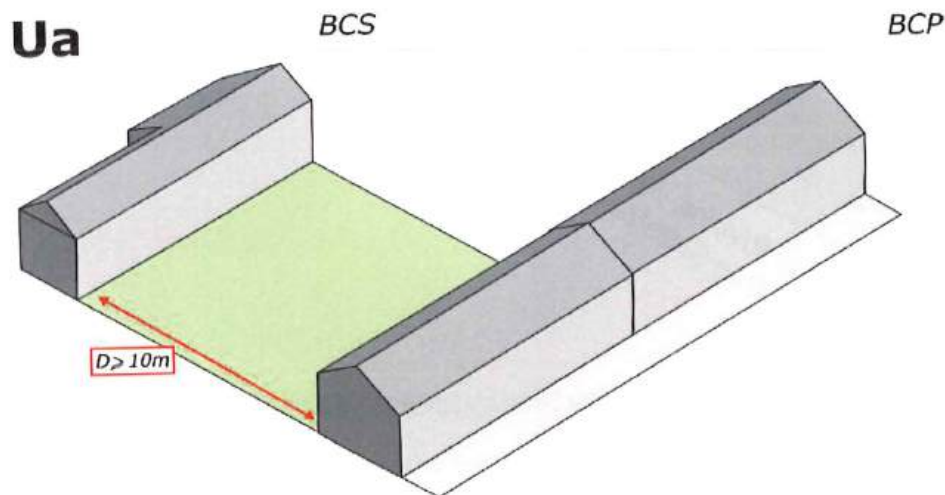
➤ Dans le secteur Ub, l'orientation générale des bâtiments se fera suivant la limite de référence*.

Les bâtiments devront être implantés soit en limite de référence*, soit avec un recul minimum de 5 mètres.



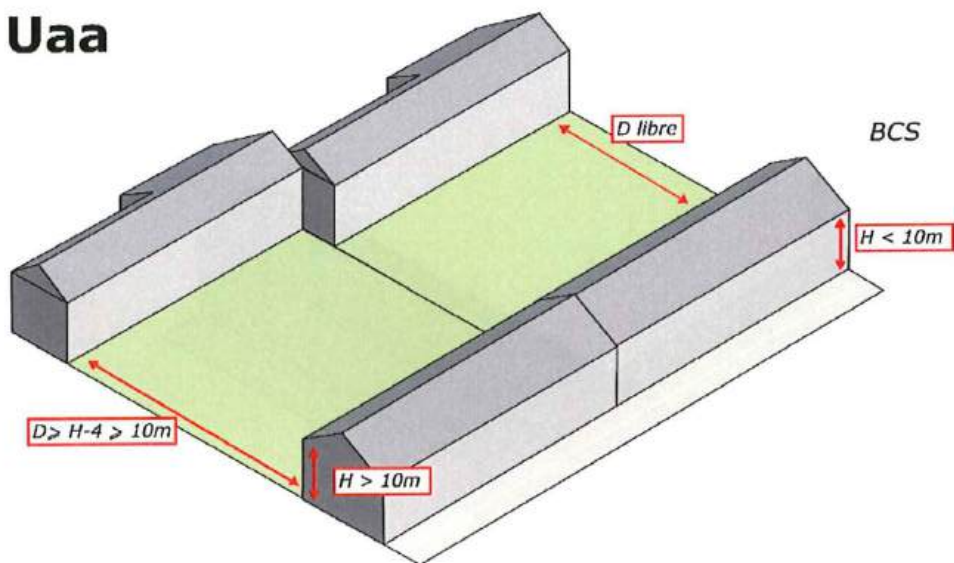
Dans la bande de constructibilité secondaire (BCS) :

- Un espace libre doit être respecté à l'arrière de la construction. Il est défini :
 - dans le secteur Ua, par un recul minimum fixé à 10 mètres



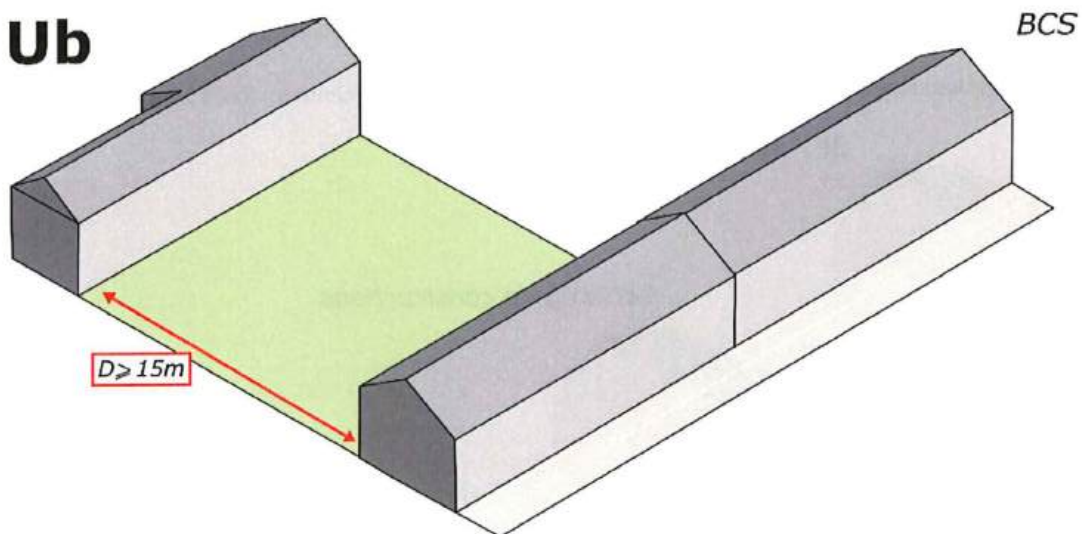
- dans les sous-secteurs Uaa, Uab, par un recul maximum fixé à 10 mètres, sans être inférieur à la hauteur maximale de la construction implantée dans la BCP moins 4 mètres : $D \geq H-4m \geq 10m$.
 - En Uaa, cette disposition ne s'applique pas lorsque la construction s'inscrit en continuité d'une construction existante dans la BCP et sous réserve d'une hauteur limitée à 10m dans la BCS.

Uaa



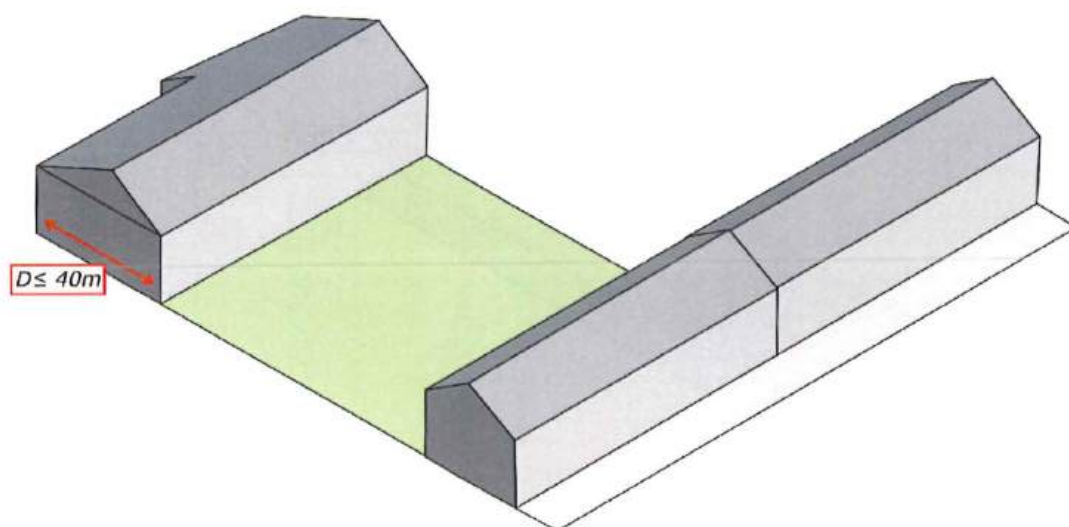
- o dans le secteur Ub, par un recul minimum fixé à 15 mètres,

Ub



- Au-delà de la bande d'espace libre, un premier rang de construction peut être autorisé au sein de la BCS. La profondeur de cette construction n'excédera pas 40 mètres.

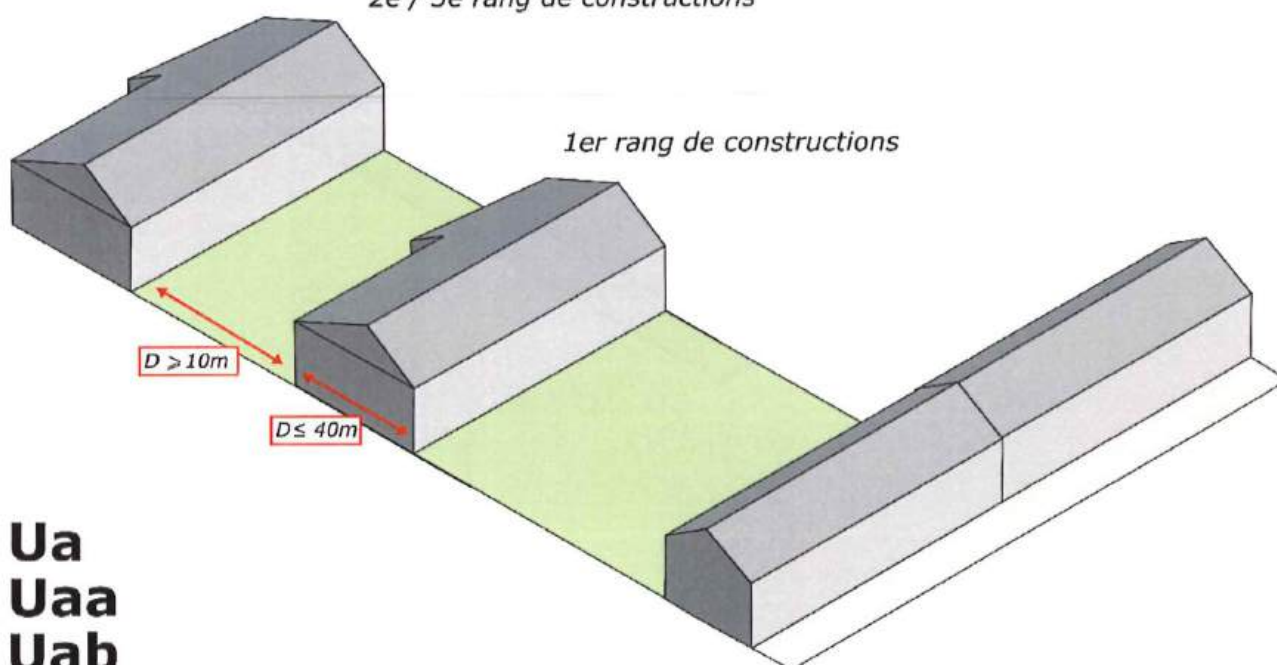
1er rang de construction



- Un deuxième et troisième rangs de constructions peuvent être autorisés, à condition de respecter un espace libre à l'arrière de la construction édifiée en premier rang de la BCS. Cet espace libre est défini :

- o dans les secteurs Ua et sous-secteurs Uaa et Uab, par un recul minimum fixé à 10 mètres,

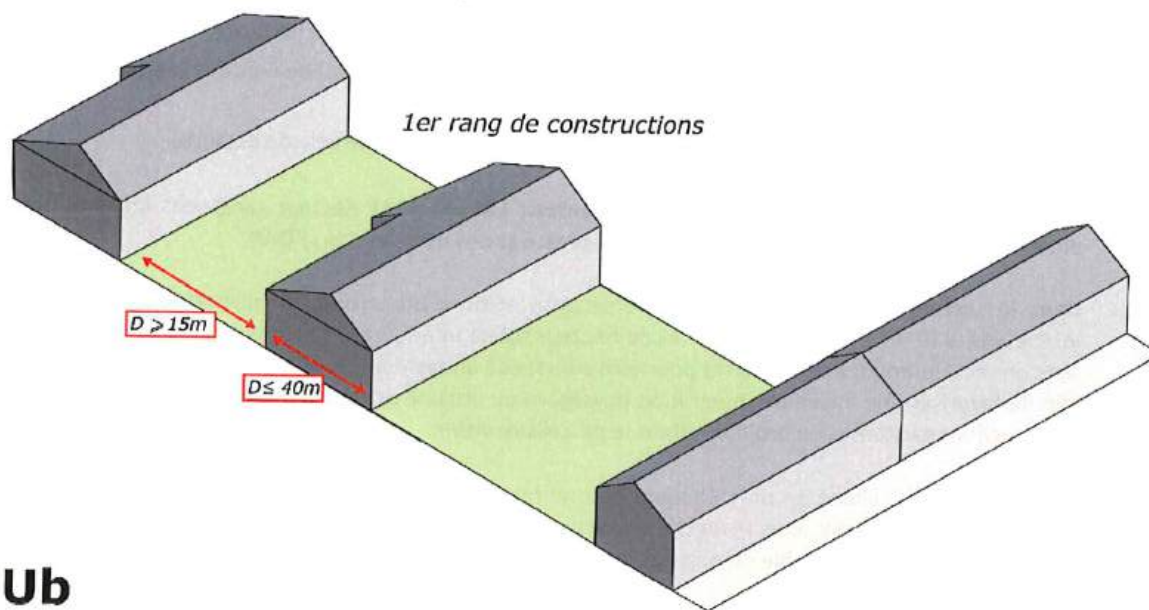
2e / 3e rang de constructions



**Ua
Uaa
Uab**

0 dans le secteur **Ub**, par un recul minimum fixé à 15 mètres,

2e / 3e rang de constructions



Ub

Dans les secteurs **Uc** et **Uh**, les bâtiments devront être implantés en recul minimum de 5 mètres.

Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Constructions existantes

Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le projet ne sera accordé que :

- pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de l'immeuble existant,
- pour son extension limitée en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante) sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.), ou implantée conformément aux prescriptions du présent article.

- Constructions nouvelles

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale seront exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (ex : parcelles en angle) ;
- dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble ;
- pour un bâtiment à construire en mitoyenneté suivant un recul identique à celui de la construction existante, sous réserve d'une cohérence urbaine (alignement des façades) ou être implanté conformément aux prescriptions du présent article.

Dans le secteur Ub OA7 (OAP Lilattes), sous réserve du paysagement des espaces libres (article U 6), les constructions s'implanteront en retrait au minimum de :

- 6 mètres par rapport à la limite de référence définie par l'avenue du Grand Tissage,
- 4 mètres par rapport à la limite de référence définie par l'avenue Henri Barbusse,
- 3 mètres par rapport à la limite de référence définie par la frange Nord du Parc des Lilattes, ainsi que par rapport à la limite de référence définie par la rue de l'Etissey,
- 2 mètres par rapport à la limite de référence définie par la nouvelle voie de desserte.

Dans les OAP de Champaret, Chopin et le secteur Ub OA9 (OAP Secteur gare), des implantations différentes seront autorisées et conformes aux prescriptions définies dans l'OAP.

Dans le secteur Uc, pour des raisons de sécurité et/ou d'urbanisme, l'implantation des annexes inférieures à 40 m² d'emprise au sol* et de hauteur totale inférieure à 3 mètres pourra être autorisée avec un recul inférieur à deux mètres pour être adossées à un système de clôture*, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.

- Lorsqu'un espace boisé classé ou un « élément naturel remarquable du paysage » est inscrit le long d'une voie, les constructions doivent alors respecter un recul minimum au moins équivalent à l'espace boisé classé ou l'« élément naturel remarquable du paysage »
- Pour des raisons d'urbanisme, dans un « ensemble urbain remarquable » de catégorie, repérés au règlement graphique « 4.1b » annexé au présent dossier, une implantation différente sera admise sous réserve de cohérence avec la forme urbaine à préserver.
- Les piscines* devront être implantées avec un recul minimum de 1,50 mètre.
- **Depuis l'axe de la voie ferrée SNCF**, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 10 mètres conformément au plan
- **En limite de l'emprise de l'autoroute A 43**, les constructions devront être implantées avec un recul minimum, par rapport à l'axe de l'autoroute A 43, de :
 - 50 mètres pour les constructions abritant des activités industrielles*, artisanales*, des commerces* et des bureaux*,
 - 70 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation*.

Pour les bâtiments existants dans ses différentes bandes de recul, une extension limitée à 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol* supplémentaire peut être admise, ainsi que les changements de destinations sous réserve de justifier que le projet ne permet pas d'augmenter le nombre de personnes dans ce secteur.

- Afin de favoriser une cohérence urbaine (alignement des façades), une implantation différente sera admise pour un bâtiment à construire en mitoyenneté d'un bâtiment existant sur la parcelle voisine sous réserve d'un recul identique.
- Pour tenir compte des contraintes liées aux risques naturels, en particulier des prescriptions du PPRI de la Bourbre moyenne et du règlement « risque » du PLU associé aux risques naturels (hors PPRI Bourbre) figurant sur le zonage réglementaire du PLU (carte 4.2.f), des implantations différentes seront autorisées ou imposées.
- **Dans les secteurs Ua, Ub et Ue**, pour les équipements et services publics ou d'intérêt collectif, une implantation différente des bâtiments sera admise pour des raisons de cohérence avec la morphologie urbaine ou pour le bon fonctionnement de l'équipement.
- **Dans le sous-secteur Uaa OA8 (OAP Centre-Ville)**, pour les équipements et services publics ou d'intérêt collectif*, une implantation des bâtiments en recul de la limite de référence sera admise pour des raisons de mise en valeur du projet ou de fonctionnement (sécurité notamment).

- Lorsque la construction doit être implantée le long d'une voie existante ou créée réalisée en impasse, la bande de constructibilité principale de 26 mètres est prolongée sur les terrains situés en fond d'impasse, tel qu'illustré par le schéma ci-contre :

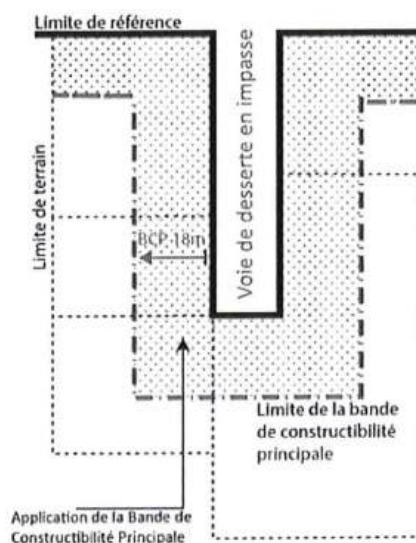


Schéma illustratif

4.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Dans le sous-secteur Uaa :

- **Dans la bande de constructibilité principale (BCP)**, la construction en ordre continu est possible, d'une limite latérale à l'autre. La hauteur des constructions sur limite séparative sera au plus celle autorisée à l'article 10.

La construction en retrait de la limite séparative* est autorisée lorsque le pignon d'une construction implantée sur le terrain mitoyen en recul de moins de 2 mètres par rapport à la limite séparative* est percé d'ouverture(s). Dans ce cas, la distance (D) comptée horizontalement de tout point du bâtiment réalisé à tout point de la limite séparative*, doit être au moins égale à 4 mètres ($D \geq 4$ m).

- **Dans la bande de constructibilité secondaire (BCS)**, la construction est autorisée :
 - Sur limite séparative* :
 - si la hauteur* de la construction sur limite séparative* n'excède pas 4,50 mètres sur la bande de 5 mètres définie depuis la limite séparative. Au-delà de la bande 5 mètres depuis la limite séparative, la hauteur du bâtiment à construire sera au plus égale à 10 mètres.
 - dans le cas de construction jointive à un bâtiment existant déjà implanté en limite sur le fond mitoyen, ainsi que dans le cas d'un projet groupé ou mitoyen simultané. La hauteur du bâtiment à construire pourra alors excéder 4,50 mètres et sera au plus égale à celle du bâtiment existant sans toutefois dépasser 10 mètres.
 - En recul par rapport à la limite séparative*, si la distance de recul (D) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché est au moins égale à 5 mètres ($D \geq 5$ m).

Dans le secteur Ua :

- **Dans la bande de constructibilité principale (BCP)**, la construction est autorisée :
- En ordre continu d'une limite séparative latérale* à l'autre.
 - En recul par rapport à la limite séparative latérale* à condition que ce retrait ne porte que sur une seule façade. Dans ce cas, la distance de recul (D) comptée horizontalement de tout point de cette façade au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché est au moins égale à 4 mètres ($D \geq 4$ m).
- **Dans la bande de constructibilité secondaire (BCS)**, la construction est autorisée :
- Sur limite séparative latérale*:
 - si la hauteur* de la construction sur limite séparative* n'excède pas 4,50 mètres et dans la bande de 5 mètres définie depuis la limite séparative latérale. Au-delà de la bande de 5 mètres depuis la limite séparative latérale, la hauteur du bâtiment à construire sera au plus égale à 10 mètres.
 - dans le cas de construction jointive à un bâtiment existant déjà implanté en limite sur le fond mitoyen, ainsi que dans le cas d'un projet groupé ou mitoyen simultané. La hauteur du bâtiment à construire pourra alors excéder 4,50 mètres et sera au plus égale à celle du bâtiment existant sans toutefois dépasser 10 mètres.
 - En recul par rapport à la limite séparative latérale*, si la distance de recul (D) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché est au moins égale à 5 mètres ($D \geq 5$ m).
 - En limite séparative de fond de parcelle, la distance de recul (D) par rapport à la limite séparative de fond de parcelle*, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à 5 mètres.

Dans le sous-secteur Uab :

- **Dans la bande de constructibilité principale (BCP)**, la construction en ordre continu est admise, d'une limite latérale à l'autre, ou semi-continu. La hauteur des constructions* sur limite séparative* sera au plus celle autorisée à l'article 10.
- Lorsque la construction est en retrait de la limite séparative*, la distance (D) comptée horizontalement de tout point du bâtiment réalisé à tout point de la limite séparative*, doit être au moins égale à 4 mètres ($D \geq 4$ m).
- **Dans la bande de constructibilité secondaire (BCS)**, la construction est autorisée :
- sur limite séparative latérale*, si la différence de niveau entre le point le plus bas du terrain naturel et l'égout de toit de la construction sur limite séparative* n'excède pas 4,50 mètres sur la bande de 5 mètres définie depuis la limite séparative latérale. Au-delà de la bande 5 mètres depuis la limite séparative latérale, la hauteur du bâtiment à construire sera au plus égale à 10 mètres.
 - en recul par rapport à la limite séparative latérale*, si la distance de recul (D) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative latérale* qui en est le plus rapproché est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points par rapport au terrain naturel d'assise du projet, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D \geq H/2$ et $D \geq 3$ m).
 - En limite séparative de fond de parcelle, la distance de recul (D) par rapport à la limite séparative de fond de parcelle*, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à 5 mètres.

Dans les secteurs identifiés « ensembles urbains remarquables », la construction sur limite séparative latérale* est autorisée seulement pour l'extension de la construction principale déjà implantée sur limite, et ce, sur cette même limite.

Dans le secteur Ub :

- **Dans la bande de constructibilité principale (BCP)**, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude (H) entre ces deux points par rapport au terrain naturel d'assise du projet, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($D \geq H/3$ et $D \geq 4$ m).

Toutefois, la construction sur une seule des limites séparatives latérales* sera admise sous réserve que le bâtiment à édifier soit adossé à un bâtiment déjà existant implanté en limite sur le fond voisin. Sur la bande de 5 mètres définie depuis la limite séparative latérale, la hauteur du bâtiment à édifier ne dépassera pas 14 mètres.

- **Dans la bande de constructibilité secondaire (BCS)**, la distance de recul (D) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative latérale* qui en est le plus rapproché est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points par rapport au terrain naturel d'assise du projet, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($D \geq H/2$ et $D \geq 4$ m).

En limite séparative de fond de parcelle, la distance de recul (D) par rapport à la limite séparative de fond de parcelle*, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points par rapport au terrain naturel d'assise du projet, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres ($D \geq H/2$ et $D \geq 8$ m).

Dans les secteurs Uc et Uh : la distance (D) comptée horizontalement de tout point de ce 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 (H) entre ces deux points par rapport au terrain naturel d'assise du projet, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D \geq H/2$ et $D \geq 3$ m).

Toutefois, la construction sur limite séparative* d'une façade du bâtiment principal et des annexes est autorisée si la différence de niveau entre le point le plus bas du terrain naturel et l'égout de toit de la construction sur limite séparative* et dans la bande de 3 mètres définie depuis la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres, hauteur majorée de la hauteur de surélévation exigée par les prescriptions liées au risque d'inondation le cas échéant.

Règles particulières

- Dans le sous-secteur UaaoA8 (OAP Centre-Ville), des discontinuités de l'ordre continu sont autorisées pour respecter les ouvertures de cœur d'îlot végétalisé à créer.
- Dans les secteurs UaOa9 et UbOa9 (OAP Secteur gare), des implantations différentes seront autorisées et conformes aux prescriptions définies dans l'OAP.
- Dans les autres secteurs Ua, Ub et Ue, pour les équipements et services publics ou d'intérêt collectif*, une implantation différente des bâtiments sera admise pour des raisons de cohérence avec la morphologie urbaine environnante ou pour le bon fonctionnement de l'équipement.
- Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le projet ne sera accordé que :
 - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de l'immeuble,
 - pour son extension limitée, en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante) sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (visibilité, accès, etc.), ou implantée conformément aux prescriptions du présent article.
- L'implantation des petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des équipements et services publics ou d'intérêt collectif et des annexes, sous réserve d'une emprise au sol* inférieure à 10 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres, sera autorisée avec un recul inférieur à 2 mètres pour être adossées à un système de clôture*, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.
- Les piscines* devront respecter une distance minimum de 1,50 mètre par rapport à la limite séparative*.
- Lorsqu'une implantation différente a été autorisée à l'article 4.1 et que la construction est en retrait de la limite séparative*, la distance (D) comptée horizontalement de tout point du bâtiment réalisé à tout point de la limite séparative*, doit être au moins égale à 4 mètres ($D \geq 4$ m).

4.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A noter, l'article U 5 fixe des dispositions spécifiques pour les césures* ou créneaux*.

- Dans les secteurs **Ua_{DA9}** et **Ub_{DA9}** (OAP Secteur gare), des implantations différentes seront autorisées et conformes aux prescriptions définies dans l'OAP.
- Dans le secteur **Ub_{DA7}** (OAP Lilattes), la distance entre les bâtiments, mesurée aux nus des murs des façades, sera au moins égale à 19 mètres, à l'exception de la construction à vocation d'hébergement.
Toutefois, ponctuellement et exceptionnellement, une distance inférieure à 19 mètres sera admise sous réserve d'être au moins égale à 17,50 mètres. De même, la distance entre bâtiments construits de part et d'autre de la voie nouvelle sera au moins égale à 15 mètres.
Un prospect minimum du tiers de la hauteur du bâtiment le plus haut mesurée à l'égout de toit (hors acrotère pour une toiture-terrasse) sera respecté entre les bâtiments implantés sur le secteur A et ceux du secteur B, secteurs repérés à l'OAP Lilattes.

4.4 - Emprise au sol des constructions

Le Coefficient d'emprise au Sol* (C.E.S.) est fixé à :

- 0,50 dans le secteur Uc,
- 0.40 dans le secteur Uh

Dans les autres secteurs, il n'est pas fixé de Coefficient d'emprise au Sol* (C.E.S.).

4.5 - Hauteur des constructions

Rappel : les hauteurs sont exprimées en mètres et en nombre de niveaux (de construction).

Tableau des hauteurs dans les zones comportant des bandes de constructibilité principale (BCP) ou secondaire (BCS) :

	Règle générale BCP	Règle générale BCS	Exceptions autorisées sous conditions en BCP/BCS
Ua	- $H \leq 17$ mètres et $H \leq R+3$ +attique	$H \leq 10$ mètres et $H \leq R+2$	- Extension d'un bâtiment existant : $H_{\text{extension}} \leq H_{\text{bâtiment existant}}$ - Linéaires commerciaux : $H_{\text{rez de chaussée}} \geq 3,5$ mètres - Pente > 20 % : $H_{\text{max}} + 2$ du côté du point le plus bas -
Uaa	- $H \leq 16$ mètres et $H \leq R+4$	$H \leq 10$ mètres et $H \leq R+2$	
Ub	- $H \leq 17$ mètres et $H \leq R+4$	$H \leq 14$ mètres et $H \leq R+3$	

Tableau des hauteurs dans les autres zones :

	Règle générale sur l'ensemble du terrain	Exceptions autorisées
Uab	$H \leq 10$ mètres et $H \leq R+2$	- Extension d'un bâtiment existant : $H_{\text{extension}} \leq H_{\text{bâtiment existant}}$ - Linéaires commerciaux : $H_{\text{rez de chaussée}} \geq 3,5$ mètres - Pente > 20 % : $H_{\text{max}} + 2$ du côté du point le plus bas
UbOA1	$H \leq R+5$ + attique	
UbOA2	$H \leq R+4$	
UbOA7	Logements : $H \leq 19,5$ mètres et $H \leq R+5$ Hébergements : $H \leq 20,5$ mètres et $H \leq R+5$	
UbOA9	Tertiaire : $H \leq 21,5$ mètres et $H \leq R+6$	
Uba	$H \leq 10$ mètres et $H \leq R+2$	- Extension d'un bâtiment existant : $H_{\text{extension}} \leq H_{\text{bâtiment existant}}$ Linéaires commerciaux : $H_{\text{rez de chaussée}} \geq 3,5$ mètres Pente > 20 % : $H_{\text{max}} + 2$ du côté du point le plus bas
Ubzh		
Uc	$H \leq 8$ mètres et $H \leq R+1$	
UcOA1	$H \leq R+1$	
Uca	$H \leq 14$ mètres et $H \leq R+3$	
Uczh		
Ue	$H \leq 17$ mètres et $H \leq R+4$	
Uezh		
Uh	$H \leq 8$ mètres et $H \leq R+1$	
Ur		

Hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit (hors acrotère pour une toiture-terrasse) :

En complément de ces règles, une hauteur inférieure pourra être imposée dans les secteurs Ua et Ub et dans le sous-secteur Uaa si le linéaire de la façade implantée en limite de référence est inférieur à la hauteur maximale autorisée, notamment en vue d'une cohérence de la morphologie urbaine à terme. Dans ce cas, la hauteur ne dépassera pas 15 mètres à condition d'un niveau du rez-de-chaussée* surélevé à au moins 3,50 mètres (dessus du plancher du 1er étage), ou sera limitée à 14 mètres et R+3 maximum.

La hauteur des clôtures* est limitée à 2 mètres. Néanmoins, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des raisons de sécurité publique.

Hauteur relative :

Dans les secteurs Ua et Ub à l'exception du secteur UbOA7 (OAP Lilattes), du sous-secteur UaaOA8 (OAP Centre-Ville) et du secteur UbOA9 (OAP Secteur gare), OAP1 Champaret la différence d'altitude entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points, majorée de 3 mètres ($H \leq L+3$ mètres). Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme et du retrait de la construction.

Pour rappel, la règle de la hauteur la plus contraignante s'applique entre la hauteur des constructions et la hauteur relative.

Une dérogation aux règles de hauteur est autorisée sur les clôtures autoroutières, pour des motifs d'urgence et de sécurité.

Article U 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales

La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux devra respecter la typologie et le style de la région, ainsi que l'orientation générale des bâtiments existants alentour. Le projet dans son ensemble devra s'intégrer au tissu urbain dans lequel il s'inscrit, ou s'inscrira dans le cas d'une opération plus large de renouvellement.

Dans le sous-secteur **Ua0A8** (OAP Centre-Ville), des dispositions différentes s'appliquent pour les constructions publiques à valeur de signal architectural.

Les volumes seront simples. Les poteaux, piliers, arcades, porte-à-faux des façades, etc. implantés en limite de référence sont interdites. Dans le sous-secteur **Uab**, les saillies en façade sont interdites. Dans le sous-secteur **Uab**, les attiques sont interdits.

Dans les secteurs **Ua** et **Ub** à l'exception des secteurs **UboA7** (OAP Lilattes) et **UboA9** (OAP Secteur gare), les dimensions de chaque construction ne pourront pas excéder :

- 40 mètres de long (linéaire parallèle à la voie)
- 18 mètres de large (linéaire perpendiculaire à la voie)

Exceptions :

- En BCP, il peut être imposé que les constructions nouvelles ayant un linéaire bâti implanté sur voie supérieure à 40 mètres fassent l'objet d'une césure* afin de garantir une meilleure cohérence urbaine. La césure* respecte une largeur au moins égale au tiers de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Dans le sous-secteur **Ua0A8** (OAP Centre-Ville), cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.
- Dans les secteurs **UboA7** (OAP Lilattes) et **UboA9** (OAP Secteur Gare), pour toute construction supérieure à 40 mètres linéaires, des césures* ou des créneaux sont exigés. Leur largeur peut être ponctuellement inférieure au tiers de la hauteur de la construction la plus haute sans être inférieure à 5 mètres.

Implantations

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction avec une marge de + 1 mètre, et à une hauteur au plus égale à 1 mètre par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente, c'est-à-dire inférieure ou égale à 10 %. Dans les secteurs **Ua0A9** et **UboA9** (OAP Secteur gare), des dispositions différentes seront autorisées et conformes aux prescriptions définies dans l'OAP.

Lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes). Dans ce dernier cas, la hauteur est portée à 1,20 mètre maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle, ni aux rampes d'accès aux garages. Les talus devront être plantés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs **Ua0A8** (OAP Centre-Ville), **Ua0A9** et **UboA9** (OAP Secteur Gare).

Qualité architecturale des constructions

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux notoirement fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, moellons, etc.) exception faite pour le béton "brut de décoffrage" à condition que sa qualité, la qualité de sa mise en œuvre et de son coffrage, aient été recherchées en vue de cet aspect, exception faite aussi pour d'autres matériaux non mentionnés, sous les mêmes réserves de qualité.

Le nuancier présenté en mairie et en Annexe A du présent règlement doit être consulté.

Toitures

Les toitures en terre cuite seront de teinte dominante rouge vieilli ou brune. Elles auront des caractéristiques, adaptées au type de couverture retenu en lien avec les aspects des matériaux. Notamment, pour les toitures réalisées en tuiles, les débords de toitures devront être au minimum de 0,50 mètre en façade et de 0,30 mètre en pignon sauf pour les constructions sur limite séparative*. Ces débords pourront être réduits au minimum à 0,30 mètre en façade et de 0,20 mètre en pignon pour des bâtiments inférieurs à 10 m² d'emprise au sol*.

Les toitures-terrasses sont admises sous réserve d'être végétalisées*, ou d'être utilisable c'est-à-dire accessible pour un usage d'agrément (non compris pour des dispositifs techniques), ou de répondre à une conception architecturale de type contemporaine. Cette disposition ne s'applique pas aux toitures terrasses de moins de 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

Dans l'ensemble des secteurs Ua et Ub, les autres types de couverture peuvent être admis sous conditions de justifier d'une architecture contemporaine et d'une bonne insertion urbaine.

Dans les secteurs Uc et Uh, les toitures en bac acier sont autorisées uniquement pour les constructions de moins de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, sauf en cas d'impossibilité technique démontrées. Les toitures seront obligatoirement de couleur rouge vieillie ou brune.

La réalisation d'éléments de couverture ou de parois translucides sera autorisée sous réserve de s'intégrer à la construction principale. La couverture vitrée pourra alors avoir des débords autres que ceux demandés précédemment.

Sont interdites les toitures :

- en tôle ondulée,
- en pointe de diamant- de teintes noir et gris foncé

Les ouvertures ou capteurs solaires sont autorisés à condition de :

- s'intégrer à la pente de toit et à la composition architecturale du bâtiment (positionnement cohérent avec le traitement des façades et notamment les ouvertures, en bandeau préférentiellement pour les capteurs solaires), ainsi qu'au site.
- ne pas être visible depuis le domaine public sur les toitures terrasses.

L'orientation des bâtiments et en particulier du faîtage principal sera prioritairement :

- soit parallèle à la voie ou à une des voies pour les parcelles situées en angle de rues, ou éventuellement perpendiculaire, en cohérence avec les orientations des constructions voisines,
- soit parallèle aux courbes de niveaux des terrains en pente.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes accolés à une construction de taille plus importante ou pour les volumes inférieurs à 40 m² d'emprise au sol* implantés sur limite séparative*. Dans le premier cas, la pente doit être identique à celle de la toiture principale. Dans le second cas, le faîtage doit être sur limite séparative*. Les toitures à une pente seront également admises pour les équipements et services publics ou d'intérêt collectif à condition d'assurer leur intégration urbaine dans l'environnement existant.

Les éléments techniques (hors cheminées) sur toiture ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Façades et murs

Pour toute nouvelle construction implantée dans la BCP et située au droit des rues identifiées en linéaire commercial ou toutes activités au règlement graphique 4.2.b, il est exigé une hauteur minimale du niveau du rez-de-chaussée* (dessus du plancher du 1er étage) fixée à 3,5 mètres mesurée par rapport à la cote altimétrique de la limite de référence.

Les saillies en façade liées à l'aménagement de terrasse, balcon ou loggia seront limitées ou traitées dans la composition architecturale de façon à garantir une intimité d'usage.

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité, conformément au nuancier présenté en mairie et en Annexe A du présent règlement.

Dans le sous-secteur Uaa, les volets roulants sont interdits en remplacement des volets originels (battants, persiennes...) lorsqu'ils sont apposés sur des façades visibles depuis le domaine public.

Les installations et ouvrages techniques sont interdits en façades et en toiture lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public sauf s'ils sont intégrés à la conception architecturale du projet.

Les annexes à l'habitation* devront être traitées en harmonie avec la construction principale ou avoir un « aspect » bois.

Hors zone Uaa et bâtiments classées C1 ou C2, tout projet créant plus de 3 logements devra avoir un espace extérieur de 5 m² minimum par logement.

Clôtures

Les clôtures* seront d'une hauteur maximale de 2,00 mètres (ou plus pour des raisons de sécurité publique) qu'il s'agisse de haies végétales et/ou d'autres dispositifs. Leur traitement devra respecter les modèles de clôtures* alentours, mais aussi le milieu environnant urbain, agro-naturel ou naturel. Les grilles ou autre système à barreaudage sont recommandés pour les opérations d'ensemble, plutôt que les grillages. Les plantations* utilisées devront être choisies parmi les espèces buissonnantes locales dont une majorité à feuillage caduque.

Toute clôture nouvelle devra permettre la libre circulation de la petite faune.

Les canisses et autres systèmes occultant rapportés sur une clôture* à claire-voie sont admis seulement dans les cas où une haie aura été plantée et en l'attente du développement de l'écran végétal.

Les murs de clôture en pierre devront être sauvegardés, sauf pour les équipements publics **dans le sous-secteur UaaOA8** (OAP Centre-Ville).

Dispositions concernant les constructions traditionnelles anciennes existantes (bâtiments antérieurs à 1930 et « éléments bâtis (c1 et c2) ou ensembles urbains (c3) remarquables »)

Les bâtiments repérés au règlement graphique et identifiés « éléments bâtis remarquables du paysage » et

« Ensembles urbains remarquables » doivent être préservés et gérés de façon à conserver leur aspect initial comme les types de volets et formes de fenêtres, éventuellement à croisillons.

Pour ces bâtiments ainsi que ceux non identifiés mais anciens et caractéristiques d'une architecture traditionnelle, leurs aménagements, extensions et surélévations sont admis sous réserve de préserver les caractéristiques originelles. Ils doivent notamment respecter la simplicité des volumes, la forme du bâtiment, le type de toitures et les modénatures, tels que les décorations de façades et ornements garde-corps, lambrequins, génoises...), les devantures commerciales anciennes ou leurs remplacements sous réserve de respecter la composition de la façade, les types d'enduit ou d'appareillage, les lucarnes ou chiens assis, les saillies traditionnelles.

Les maçonneries en pierres doivent être sauvegardées, ainsi que les autres éléments identitaires. Notamment, les clôtures* des « ensembles urbains remarquables » de Pré-Bénit, L'Oiselet et Boussieu seront constituées par un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 mètre éventuellement surmonté d'un système à claire-voie, et, par une haie en doublement. Le muret sera obligatoirement recouvert d'un enduit blanc sur l'îlot Pré-Bénit.

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension préservant les caractéristiques originelles.

Les volets roulants sont interdits en remplacement des volets originels (battants, persiennes...) lorsqu'ils sont apposés sur des façades visibles depuis le domaine public. Dans les autres cas, En cas d'installation de volets roulants, leurs caissons ne devront pas être visibles du domaine public.

Dispositions concernant les énergies et le développement durable

Les dispositions énoncées précédemment pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (forme et couleur des constructions environnantes, traitement paysager...).

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas etc.) doivent être installés en surimposition et adaptés à la logique et à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures.

En cas de projet situé au contact de parcelles classées en zone agricole ou naturelle, des mesures (haies anti-dérive, reculs, etc.) seront prises par le pétitionnaire du projet et à sa charge pour préserver les espaces naturels et agricoles.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD). En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

Article U 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Objectifs

Les aménagements des abords des constructions et l'implantation du projet doivent prendre en compte les aires de manœuvre et de fonctionnement.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- a. de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- b. de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- c. de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
- d. de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Paysagement des espaces libres

Les espaces libres devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès.

Pour tout projet, il est exigé que la totalité des espaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière soit aménagée en espaces verts et plantés et présenter une perméabilité maximale.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4.1 du présent règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations repérées aux documents graphiques sous la légende « EBC » ou « ENRP », ou les plantations de qualité existantes sur le terrain.

Règles particulières

Les haies et arbres

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures*, celles-ci doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes, dont une majorité à feuilles caduques. Il est recommandé de choisir des espèces dans la liste présentée en Annexe B du présent règlement.

Les aires de stationnement plantées*

Les places de stationnement à l'air libre ne seront autorisées que si elles bénéficient d'un traitement paysager et limitent l'imperméabilisation des sols. Pour les constructions à usage résidentiel ou tertiaire, le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra permettre l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

Dans les zones de stationnement aménagées en aérien, il est exigé un arbre de haute tige par tranche de six places de stationnement.

Cette disposition ne s'applique pas aux places de stationnement sur sous-sol, sur dalle ou en toiture terrasse.

L'espace libre imposé à l'article 6

A l'arrière des constructions implantées dans la bande de constructibilité des 26 mètres, un espace libre d'une largeur minimum définie à l'article 6 doit être respecté, sans bâtiment ou ni ouvrage, agrémenté de plantations.

Ensembles à protéger

- Coefficient de biotope

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 1.](#)

- Coefficient de pleine terre

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 2.](#)

- Espaces boisés classés

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 3.](#)

- Éléments naturels remarquables du paysage

Cf. Dispositions générales → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 4](#)

- Corridors écologiques aquatiques

Cf. Dispositions générales → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 5](#)

- Corridors écologiques terrestres

Cf. Dispositions générales → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 6](#)

- Zones humides

Cf. Dispositions générales → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 7](#)

Article U 7 – Stationnement

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 12.](#)

Le stationnement* des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré par des installations propres hors des voies publiques.

Dans les secteurs **Ua** et **Ub**, et/ou dans les secteurs concernés par les « orientations d'aménagement et de programmation », les espaces de stationnement véhicules seront préférentiellement aménagés en ouvrage, en particulier pour les projets comportant au moins trois niveaux (R+2 minimum).

Une surélévation des rez-de-chaussée, notamment dans le cas de logements, est alors admise, limitée à 1,20 mètre.

Dans le secteur **UboA7** (OAP Lilattes), une surélévation des rez-de-chaussée est admise dans la limite maximum de 1,30 mètre,

Dans le secteur **UboA9** (OAP Secteur gare), une surélévation des rez-de-chaussée est admise dans la limite maximum de 3 mètres pour les tènements situés le long de la rue Joseph Bédor. Dans l'hypothèse d'une construction de logements ou de bureaux sur un socle de stationnements surélevé de ce type, le rez-de-chaussée occupé par des espaces de stationnement sur rue ne pourra excéder 30 % du linéaire de la façade de l'opération.

Toutefois, des places devront être trouvées à niveau à l'arrière du bâtiment édifié en limite de référence :

- pour les bâtiments comprenant des locaux de commerces ou d'artisanat en rez-de-chaussée,
- pour des raisons techniques liées à la prise en compte des phénomènes hydrauliques (inondations, remontée de nappe ou nappe affleurante par exemple).

Règles particulières :

Pour tout projet comportant plus de 50 stationnements, les places de stationnement devront être réalisées en ouvrage conformément aux modalités d'application de la règle de stationnement en ouvrage → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 11.](#)

Normes de stationnement voiture :

Destinations	Sous destinations autorisées	Stationnement voiture	Dérogations légales pouvant s'appliquer pour le stationnement voiture
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé	Non concerné
Habitation	Logement	2 places par logement en UC et UH - en zone Ua, y compris sous-secteurs, 1,3 place. - en zone Ub, y compris sous-secteurs, 1,5 place.	Dans les 500 m de la gare, l'obligation est limitée à 1 place par logement, ou 0,5 en cas de logements sociaux Une place de stationnement par logement pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat.
	Hébergement	Une place supplémentaire banalisée* pour 5 lots et/ou logements,	Dans un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou dans une résidence universitaire, trois hébergements équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	A justifier en fonction des besoins	Non concerné
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hôtels		
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A justifier en fonction des besoins	Non concerné
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	Une place pour 50 m ² de SP toutes surfaces comprises.	Non concerné
	Bureau	Une place pour 30 m ² de SP toutes surfaces comprises, portée à 40 m ² en Ue et à 50 m ² en Ua et Ub.	
	Centre de congrès et d'exposition	A justifier en fonction des besoins	

Normes de stationnement vélo (Décret 2022-930 du 25 juin 2022) :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire Constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment

Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	Travailleurs	Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret (pour l'application du II du R. 113-14)

SECTION III – Equipements et réseaux

Article U 8 - Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 9](#)
Accès*

Dans les secteurs Ua, Ub, et leurs sous-secteurs :

- Lorsque le bâtiment est implanté en limite de référence*, le ou les accès automobiles (portail ou porte de garage) seront obligatoirement à l'alignement des bâtiments. Les rampes d'accès aux ouvrages de stationnement devront être intégrées aux bâtiments, sauf en zone Uab.
- Lorsque le bâtiment est implanté en retrait, les accès* automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de référence* ou être aménagés de façon à permettre l'arrêt hors du domaine public. Toutefois, pour des raisons d'urbanisme, d'architecture ou de configuration de la parcelle (pente supérieure à 15 % notamment) ou sous réserve d'un système automatisé, ce recul pourra être réduit ou supprimé.

Dans les secteurs Uc et Uh, les accès* automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de référence* ou être aménagés de façon à permettre l'arrêt hors du domaine public. Toutefois, pour des raisons d'urbanisme, d'architecture ou de configuration de la parcelle (pente supérieure à 15 % notamment) ou sous réserve d'un système automatisé, ce recul pourra être réduit ou supprimé.

A l'exception des rampes d'accès des ouvrages de stationnement, les accès* et voies d'accès auront une pente inférieure à 12 %, avec un maximum de 5 % sur les 5 premiers mètres à compter de la voie de desserte.

Dans le sous-secteur Uaa Oa8 (OAP Centre-Ville), cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

La continuité des circulations des piétons, lorsqu'elle est matérialisée (trottoir par exemple), doit être traitée en continu, sans interruption de dénivellation.

Voirie*

3.1.1 - Voirie existante et nouvelle, publique ou privée

Les voiries* existantes et nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins :

- 3,50 mètres si elles desservent 1 à 2 logements ;
- 4,00 mètres si elles desservent 3 à 4 logements ;
- 4,50 mètres si elles desservent 5 logements et plus.

Une largeur inférieure peut être admise sans toutefois être inférieure à 4 mètres dès lors que la voie est en sens unique.

3.1.2 - Voirie en impasse

L'aménagement d'une voirie* en impasse n'est admis qu'en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux. Au-delà de 50 mètres de voie en impasse, et tous les 50 mètres (ou équivalent), une demi-aire de retournement sera obligatoirement aménagée.

Article U 9 - Desserte par les réseaux

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 10](#)

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui « à vocation d'activités économiques »

Caractère de la zone Ui

La zone Ui correspond à des zones équipées réservées principalement aux autres activités des secteurs secondaire et tertiaire, excepté le centre de congrès et d'exposition.

Elle comprend en outre les secteurs suivants :

- Uic où, par rapport à la zone Ui, sont admis l'artisanat et les commerces ainsi que les activités de service, et sont interdits les équipements sportifs et les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Uico où, par rapport à la zone Ui, est admis uniquement le commerce de gros et sont interdits les équipements sportifs et les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Uir où, par rapport à la zone Ui, est admise la restauration, et sont interdits les hôtels, le commerce de gros, les équipements sportifs et les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Uis où, par rapport à la zone Ui, sont admises les activités de service, et sont interdits les équipements sportifs et les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ; dont le sous-secteur Uiszh relatif à l'aménagement sur des zones humides ;
- Uie à vocation dominante d'équipements et activités liés à la santé ou activités d'accompagnement ; dont le sous-secteur Uiezh relatif à l'aménagement sur des zones humides ;
- Uizh, sous-secteur de la zone Ui relatif à l'aménagement sur des zones humides.

Les secteurs concernés par des « orientations d'aménagement et de programmation » correspondent aux indices « OA1 », « OA2 », « OA3 », « OA5 », « OA11 », suivant le nom de la zone, repérés au règlement graphique (pièce 4.2.a)».

A noter, la zone Ui est ponctuellement affectée par les zones des dangers graves (zones des premiers effets létaux) et les zones des dangers très graves (zones des effets létaux significatifs) liées aux canalisations de transport de matières dangereuses.

Il est rappelé que :

- **le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation de la Bourbre moyenne constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRI et d'appliquer le règlement correspondant (pièce 5 « Annexes – Tome 1 » du PLU) ;**
- **La carte de constructibilité constitue un document opposable. Il convient en zone de risque de se reporter à la carte de constructibilité présentée au règlement graphique (pièce 4.2.f).**
- **le Plan de Prévention des Risques Technologiques de l'établissement PCAS constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRT et d'appliquer le règlement correspondant (pièce 5 « Annexes – Tome 1 » du PLU) ;**

Il est également rappelé que tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au zonage du P.L.U. et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- les définitions et dispositions communes prévues dans le Titre II du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux règlements graphiques.

Le Plan comporte aussi :

- Des éléments bâtis et naturels à protéger, identifiés et localisés au règlement graphique en application des articles L.151-19 ou L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à les préserver.
- Des emplacements réservés en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.
- Des secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation en application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, récapitulés dans le tableau ci-dessous :

Orientations d'aménagement et de programmation		ZONE « Ui » D'ACTIVITES ECONOMIQUES				
		Ui	Uic	Uir	Uis	Uie
OAP n°2	Avenue Barbusse					
OAP n°3	Maladière-Sétives					
OAP n°5	Porcher Industrie					
OAP n°11	Oiselet					

SECTION I - Nature de l'occupation des sols

Tableau récapitulatif des nouvelles constructions et changements de destination dans la zone urbaine et ses secteurs à vocation d'activités économiques :

Destinations	Sous-destinations	ZONE « Ui » D'ACTIVITES ECONOMIQUES						
		Ui	Uizh	Uic	Uico	Uir	Uis / Uiszh	Uie / Uiezh
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole							
	Exploitation forestière							
Habitation	Logement							
	Hébergement							
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail							
	Restauration							
	Commerce de gros							
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle							
	Hôtels							
	Autres hébergements touristiques							
	Cinéma							
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés							
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés							
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale							
	Salles d'arts et de spectacles							
	Équipements sportifs							
	Autres équipements recevant du public							
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie							
	Entrepôt							
	Bureau							
	Centre de congrès et exposition							



Nouvelles constructions et changements de destination autorisés

Nouvelles constructions et changements de destination autorisés sous conditions particulières

Nouvelles constructions et changements de destination interdits

Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

S'ajoutent au tableau récapitulatif des nouvelles constructions et changements de destination dans la zone urbaine et ses secteurs à vocation d'activités économiques, les interdictions suivantes :

- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme ;

En complément :

1. Dans les sous-secteurs Uic, Uir, Uis et Uie :

- sont interdits les changements de destination des constructions existantes de commerce et de restauration, à destination d'industrie*.

2. Dans les sous-secteurs Uizh et Uiezh :

- les affouillements et exhaussements de sol non nécessaires au projet d'aménagement attendu sur le site,
- la création de plans d'eaux artificiels,
- le remblaiement, le comblement et les dépôts divers,
- le défrichement des landes,
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

En complément du tableau récapitulatif des nouvelles constructions et changements de destination dans la zone urbaine et ses secteurs à vocation d'activités économiques, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone, sous réserve que leur hauteur n'excède pas en tout point de la plateforme créée 2,50m par rapport au terrain naturel initial ;
- Les constructions, aménagements, exhaussements et affouillements, ouvrages et installations liés à l'activité autoroutière.

Sont de plus autorisés :

1. Dans la zone Ui et Uis :

- Les dépôts de véhicules limités à 8 000 m² de surface de terrain ;
- L'agrandissement des constructions à vocation d'artisanat et commerce de détail* et de commerce de gros*, sous réserve de ne pas dépasser 10 % de la surface de plancher de la construction avant travaux (à la date d'approbation du PLU).

2. Dans le secteur Uic :

- Les constructions à vocation d'artisanat et commerce de détail* et de commerce de gros*, sous réserve de présenter au minimum 300 m² de surface de vente par cellule.

3. Dans le secteur Uico :

- Les constructions à vocation de commerce de gros* et de services aux entreprises, sous réserve de présenter au minimum 300 m² de surface de vente par cellule.

4. Dans le secteur Uie :

- Les constructions à vocation d'établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale*, sous réserve d'être liés à la santé et à l'accueil des personnes en situation de dépendance sociale ;

- Les constructions à vocation d'hébergement* et d'hôtels*, sous réserve d'être liées aux activités autorisées dans le secteur ;
- Les constructions à vocation d'artisanat et commerce de détail*, sous réserve d'être liées aux activités du pôle de santé.

Dans les sous-secteurs Uizh et Uiezh, seuls sont autorisés :

- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- Les travaux prévus par un plan de gestion,
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou l'ouverture au public de ces milieux, sous réserve que ces actions, aménagements ou travaux soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel,
- Les clôtures, à condition d'être perméables, garantissant la circulation de la petite faune,
- Les constructions et installations dans le respect des destinations et sous-destinations autorisées, à condition de correspondre à un projet d'aménagement d'ensemble d'au moins 1 hectare et :
 - o de ne pas détourner les eaux reçues et de les restituer à l'espace de fonctionnalité de la zone humide,
 - o en cas de drainage, de rejeter les eaux drainées dans l'espace de fonctionnalité de la zone humide.

Prise en compte des divers risques et nuisances

Au sein des secteurs délimités au règlement graphique et correspondant à diverses zones de risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du Titre II du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Prise en compte des dispositions particulières au titre des Eléments Naturels Remarquables du Paysage

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au Titre II du présent règlement.

Article Ui 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité commerciale

Les nouvelles constructions et installations à usage de commerce* seront interdites dans la zone Ui.

Dans le secteur Uic, les constructions et installations à usage de commerces, d'une superficie supérieure à 300 m² de surface de vente seront autorisées par cellule

Mixité sociale

Non réglementé.

SECTION II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article Ui 4 – Volumétrie et implantation des constructions

4.1 - Principe d'implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Règles générales

Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées avec un recul (D) minimum de 5 mètres par rapport à la limite de référence* ($D \geq 5$ m). Toutefois, ce recul minimum est porté à 10 mètres en bordure de la RD 522.

Règles particulières d'implantation

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. En bordure de la RD 312, ainsi qu'en Uie, les constructions seront implantées en limite de référence* sous réserve d'une orientation des façades principales le long de cette voie et d'une cohérence urbaine et paysagère sur la section de l'itinéraire.
2. Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le projet ne sera accordé que :
 - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de l'immeuble,
 - pour son extension limitée en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante) sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.), ou implantée conformément aux prescriptions du présent article.
3. L'implantation des petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une emprise au sol* inférieure à 10 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres, pourra être autorisée avec un recul inférieur à 2 mètres pour être adossées à un système de clôture*, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.
4. Lorsqu'un espace boisé classé ou un « élément naturel remarquable du paysage » est inscrit le long d'une voie, les constructions doivent alors respecter un recul minimum au moins équivalent à l'espace boisé classé ou l'« élément naturel remarquable du paysage »
5. **En limite de l'emprise de l'autoroute A 43**, les constructions devront être implantées avec un recul minimum par rapport à l'axe de l'autoroute A 43 de 50 mètres pour les constructions abritant des activités industrielles*, artisanales*, des commerces* et des bureaux*.
Pour les bâtiments existants dans ses différentes bandes de recul, une extension limitée à 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol* supplémentaire peut être admise sous réserve de justifier que le projet ne permet pas d'augmenter le nombre de personnes dans ce secteur.

4.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront selon les règles suivantes.

Règles d'implantation

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative*, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres ($D = 0$ ou $D \geq 5$ m).

Règles particulières

1. Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le projet ne sera accordé que :
 - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,
 - pour son extension limitée en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante) sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (visibilité, accès, etc.), ou implantée conformément aux prescriptions du présent article.
2. L'implantation des petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une emprise au sol* inférieure à 10 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres, pourra être autorisée avec un recul inférieur à 2 mètres pour être adossées à un système de clôture*, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.

4.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

4.4 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

4.5 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions, sauf équipements et services publics ou d'intérêt collectif*, mesurée en tout point par rapport au point correspondant à la plate-forme, est fixée à :

- 17 mètres en zone Ui et ses secteurs Uic, Uir et Uis, Uico
- 30 mètres en secteur Uie.

Sauf en Uie, une hauteur supérieure sera autorisée :

- pour une extension d'un bâtiment existant ; la hauteur ne dépassera pas celle du bâtiment existant,
- pour des constructions ou installations ponctuelles à caractère technique, c'est-à-dire dont l'emprise n'excède pas 10 % de l'emprise totale au sol des constructions ; la hauteur ne dépassera pas 20 mètres.
- pour des constructions intégrant au moins 80 % d'un niveau en parking ; la hauteur ne dépassera pas 22 mètres.

La hauteur des clôtures* est limitée à 2 mètres. Toutefois, des hauteurs différentes seront autorisées 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).

Une dérogation aux règles de hauteur est autorisée sur les clôtures autoroutières, pour des motifs d'urgence et de sécurité.

Article Ui 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Implantations

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Pour toutes les zones, à l'exception de la zone Uis, les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction avec une marge de + 1 mètre, et à une hauteur au plus égale à 1 mètre par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente, c'est-à-dire inférieure ou égale à 10 %.

Lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes). Dans ce dernier cas, la hauteur est portée à 1,20 mètre maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle, ni aux rampes d'accès aux garages. Cette hauteur n'excédera pas 2,50 mètres dans le périmètre de la ZAC de La Maladière. Les talus devront être plantés.

Qualité architecturale des constructions

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux notoirement fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, moellons, etc.) exception faite pour le béton "brut de décoffrage" à condition que sa qualité, la qualité de sa mise en œuvre et de son coffrage, aient été recherchées en vue de cet aspect, exception faite aussi pour d'autres matériaux non mentionnés, sous les mêmes réserves de qualité.

Le nuancier présenté en mairie et en Annexe A du présent règlement doit être consulté.

Les bâtiments annexes, dépôts et les murs aveugles apparents devront être traités en harmonie avec les façades des constructions principales.

Les aires de stockage ne doivent pas être implantées dans les parties de terrains visibles depuis les routes départementales et l'autoroute A43. Les abords de ces installations feront l'objet de végétalisation en périphérie ou d'implantation de dispositifs appropriés pour les intégrer au projet et/ou au site.

Toitures

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement existant.

Les constructions qui se veulent d'aspect traditionnel (couvertures en tuiles) devront avoir des toitures dont les pentes comprises entre 30% et 60% et avoir des dénivelés de toiture compris entre 0,30 et 0,50 mètre.

Les toitures avec des pentes inférieures à 30 % ainsi que les ouvrages et installations techniques en toiture seront dissimulées par des acrotères ou prises en compte dans la qualité de conception du bâtiment.

Clôtures

Les clôtures* doivent présenter une unité d'ensemble à l'intérieur de la zone et respecter le milieu environnant urbain, agro-naturel ou naturel. Elles sont constituées préférentiellement de grillage en treillis soudé à maille orthogonale sans maçonnerie apparente. Les plantations utilisées devront être choisies parmi les espèces buissonnantes locales dont une majorité à feuillage caduque.

Toute clôture nouvelle devra permettre la libre circulation de la petite faune.

Les canisses et autres systèmes occultants rapportés sur une clôture* à claire-voie sont interdits.

Les murs en maçonnerie pleine toute hauteur sont autorisés à condition d'être réalisés en matériaux de bonne qualité et d'aspect fini comme indiqué au 1) ci-dessus et pour marquer des points particuliers (entrée, angle de parcelle, ...) ou masquer des zones techniques (livraisons, stockage des bacs à ordures ménagères et conteneurs pour le tri sélectif...).

D'autres clôtures* peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité, liées à l'activité autorisée dans la zone.

Dispositions concernant les énergies et le développement durable

Les dispositions énoncées précédemment pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (forme et couleur des constructions environnantes, traitement paysager...).

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas etc.) doivent être installés en surimposition et adaptés à la logique et à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures.

En cas de projet situé au contact de parcelles classées en zone agricole ou naturelle, des mesures (haies anti-dérive, reculs, etc.) seront prises par le pétitionnaire du projet et à sa charge pour préserver les espaces naturels et agricoles.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD). En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

Article Ui 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Objectifs

Les aménagements des abords des constructions et l'implantation du projet doivent prendre en compte les aires de manœuvre et de fonctionnement.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- a. de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- b. de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- c. de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
- d. de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Règles particulières

Les haies et arbres

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures*, celles-ci doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes, dont une majorité à feuilles caduques. Il est recommandé de choisir des espèces dans la liste présentée en Annexe B du présent règlement.

Les aires de stationnement plantées

Les places de stationnement à l'air libre ne seront autorisées que si elles bénéficient d'un traitement paysager ou d'ombrières photovoltaïque et limitent l'imperméabilisation des sols. Pour les constructions à usage résidentiel ou tertiaire, le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra permettre l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

Dans les zones de stationnement aménagées en aérien (sauf en toiture-terrasse), il est exigé un arbre de haute tige par tranche de six places de stationnement. Cette règle ne s'applique pas en cas d'installation d'ombrière photovoltaïque.

Ensembles à protéger

- Coefficient de pleine terre

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 2.](#)

- Espaces boisés classés

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 3.](#)

- Éléments naturels remarquables du paysage

Cf. Dispositions générales → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 4](#)

- Corridors écologiques aquatiques

Cf. Dispositions générales → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 5](#)

- Corridors écologiques terrestres

Cf. Dispositions générales → Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 6

- Zones humides

Cf. Dispositions générales → Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 7

Article Ui 7 – Stationnement

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 12.](#)

Le stationnement* des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré par des installations propres hors des voies publiques, y compris le stationnement lié aux opérations de chargement et déchargement.
Règles particulières :

Dans les secteurs Uic et Uis, pour tout projet comportant au minimum 250 stationnements, les places de stationnement devront être réalisées en ouvrage (souterrain ou silo) conformément aux modalités d'application de la règle de stationnement en ouvrage → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 12.](#)

La mutualisation des places entre plusieurs tenements bâtis est possible sur justification si ces derniers présentent des vocations et usages différenciés favorisant l'utilisation des places en rotation tout au long de la journée (principe de foisonnement).

Normes de stationnement hors périmètre de la ZAC de La Maladière :

Destinations	Sous destinations autorisées	Stationnement voiture	Dérogations légales pouvant s'appliquer pour le stationnement voiture
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Une place pour 30 m² de SP	<u>Mutualisation du stationnement encouragée</u> : Dans le cas où la surface de plancher d'un bâtiment ou d'une opération est répartie entre plusieurs destinations (industrie, bureau...), les normes de stationnement exigées peuvent être abaissées.
	Restauration	A justifier en fonction des besoins	
	Hôtels		
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	Une place pour 70 m² de SP	
	Bureau	Une place pour 40 m² de SP	
	Centre de congrès et d'exposition	A justifier en fonction des besoins	

Normes de stationnement applicables au périmètre de la ZAC de La Maladière :

Destinations	Sous destinations autorisées	Stationnement voiture	Dérogations légales pouvant s'appliquer pour le stationnement voiture
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Une place pour 40 m ² de SP. Ce ratio est porté à une place pour 20 m ² de SP en secteur Uie.	<u>Mutualisation du stationnement encouragée :</u> Dans le cas où la SP d'un bâtiment ou d'une opération est répartie entre plusieurs destinations (industrie, bureau...), les normes de stationnement exigées peuvent être abaissées.
	Restauration	Une place pour 20 m ² .	
	Hôtels	Une place par chambre.	
	Cinéma	A justifier en fonction des besoins	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Une place pour 40 m ² de SP. Ce ratio est porté à une place pour 20 m ² de SP en secteur Uie.	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Une place pour deux lits,	
	Salles d'art et de spectacles	Une place pour 100 m ² de SP.	
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	Une place pour 100 m ² de SP.	
	Bureau	Une place pour 40 m ² de SP. Ce ratio est porté à une place pour 20 m ² de SP en secteur Uie.	
	Centre de congrès et d'exposition	A justifier en fonction des besoins	

Normes de stationnement vélo (Décret 2022-930 du 25 juin 2022) :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire Constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places

Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	Travailleurs	Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret (pour l'application du II du R. 113-14)

SECTION III – Equipements et réseaux

Article Ui 8 - Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 9](#)

Accès*

Les accès* automobiles directs sur la RD 1006, RD 522 et la RD 312 sont interdits. Pour les accès* existants, il pourra être imposé leur réaménagement ou leur déplacement pour répondre au besoin du projet et aux exigences de sécurité.

Les accès* doivent être adaptés à l'importance de l'opération.

En l'absence de système automatisé ou pour des raisons d'urbanisme et d'architecture, les accès* automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de référence* ou être aménagés de façon à permettre l'arrêt hors du domaine public.

A l'exception des rampes d'accès des ouvrages de stationnement, les accès* et voies d'accès auront une pente inférieure à 12 %, avec un maximum de 5 % sur les 5 premiers mètres à compter de la voiede desserte.

La continuité des circulations des piétons, lorsqu'elle est matérialisée (trottoir par exemple), doit être traitée en continu, sans interruption de dénivellation.

Article Ui 9 - Desserte par les réseaux

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 10](#)

Chapitre III -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone 1AU

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitation nécessitant la réalisation d'équipements internes, qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par les « orientations d'aménagement et de programmation » et le règlement.

La zone 1AU, à vocation principale d'habitation, correspond aux secteurs de développement urbain de Pont-de-Jallieu, de Porcher Industrie, de la Grive et de Montbernier.

Cette zone est concernée par des « orientations d'aménagement et de programmation » correspondant aux indices « OA4 », « OA5 », « OA12 » et « OA13 », suivant le nom de la zone.

Il est rappelé que :

- *le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation de la Bourbre moyenne constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRi et d'appliquer le règlement correspondant (pièce 5 « Annexes – Tome 1 » du PLU) ;*
- *La carte de constructibilité constitue un document opposable. Il convient en zone de risque de se reporter à la carte de constructibilité présentée au règlement graphique (pièce 4.2.f) ;*
- *le Plan de Prévention des Risques Technologiques de l'établissement PCAS constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRT et d'appliquer le règlement correspondant (pièce 5 « Annexes – Tome 1 » du PLU).*

Il est également rappelé que tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au zonage du P.L.U. et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- les définitions et dispositions communes prévues dans le Titre II du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux règlements graphiques.

Le Plan comporte aussi :

- Des éléments bâtis ou ensembles patrimoniaux à protéger, identifiés et localisés au règlement graphique en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à préserver leur caractère traditionnel, à favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien à usage principal d'habitat, tout en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités.
- Des éléments bâtis et naturels à protéger, identifiés et localisés au règlement graphique en application des articles L.151-19 ou L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à les préserver.
- Des Espaces Boisés Classés (EBC) au titre des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Des secteurs de préservation et de diversification commerciale repérés au règlement graphique en application des articles L. 151-16 et R.151-33-1° du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à pérenniser la mixité fonctionnelle présente.
- Des axes au droit desquels des hauteurs maximales différenciées sont fixées, en application de l'article R.151-39 du Code de l'Urbanisme.
- Des emplacements réservés en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.

- Des secteurs dans lesquels sont instituées des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements (article L151-41 du code de l'urbanisme).
- Des « secteurs de mixité sociale* », dans lesquels un nombre minimum de logements « abordables » doit être réalisé dans le cadre de programmes de logements (article L.151-15 du Code de l'urbanisme).
- Des secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, en application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, récapitulés dans le tableau ci-dessous :

Orientations d'aménagement et de programmation		ZONE « AU » D'HABITAT
		1AU
OAP n°4	Pont-de-Jallieu	
OAP n°5	Porcher Industrie	
OAP n°12	La Grive	
OAP n°13	Montbernier	

SECTION I - Nature de l'occupation des sols

Tableau récapitulatif des nouvelles constructions et changements de destination dans la zone à urbaniser à vocation d'habitat :

Destinations	Sous-destinations	ZONE « AU » D'HABITAT	
		1AU	1AUzh
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'arts et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et exposition		



Nouvelles constructions et changements de destination autorisés

Nouvelles constructions et changements de destination autorisés sous conditions particulières

Nouvelles constructions et changements de destination interdits

Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

S'ajoutent au tableau récapitulatif ci-avant, les interdictions suivantes :

- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

En complément du tableau récapitulatif ci-avant, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- La création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition :
 - o qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants ;
 - o que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité ;
 - o que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants ;
 - o que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.

Prise en compte des divers risques et nuisances

Au sein des secteurs délimités au règlement graphique et correspondant à diverses zones de risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du Titre II du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Prise en compte des dispositions particulières au titre des Eléments Naturels Remarquables du Paysage

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au Titre II du présent règlement.

Article 1AU 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les secteurs 1AU_{OA4}, 1AU_{OA5} et 1AU_{OA12}, concernés par une « orientation d'aménagement et de programmation », définis également « secteurs de mixité sociale »*, les aménagements et constructions devront respecter les schémas et principes inscrits à l'OAP n°4 (Pont-de-Jallieu), à l'OAP n°5 (Porcher Industrie) et à l'OAP n°12 (la Grive) ainsi que les servitudes liées aux programmes de logements à réaliser conformément au « carnet des secteurs de mixité sociale » (pièce du PLU « annexe 4.1.a ») et au tableau d'objectifs ci-dessous :

Tableau des objectifs de production de LLS au sein des OAP, en zone 1AU :

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)		Pourcentage minimum de LLS par opération foncière sauf dispositions particulières
OAP n°4	Pont-de-Jallieu	15 %
OAP n°4	Porcher Industrie	20 %
OAP n°12	La Grive	25 %

SECTION II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 1AU 4 – Volumétrie et implantation des constructions

4.1 - Principe d'implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Règles générales

Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques :

Les bâtiments devront être implantés en recul minimum de 5 mètres.

Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale seront exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :
 - en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (ex : parcelles en angle) ;
 - dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble faisant l'objet de prescriptions définies au sein d'une OAP ;
 - pour un bâtiment à construire en mitoyenneté suivant un recul identique à celui de la construction existante, sous réserve d'une cohérence urbaine (alignement des façades) ou être implanté conformément aux prescriptions du présent article.
- Pour des raisons de sécurité et/ou d'urbanisme, l'implantation des annexes inférieures à 40 m² d'emprise au sol* et de hauteur totale inférieure à 3 mètres sera autorisée avec un recul inférieur à deux mètres pour être adossées à un système de clôture*, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.
- Lorsqu'un espace boisé classé ou un « élément naturel remarquable du paysage » est inscrit le long d'une voie, les constructions doivent alors respecter un recul minimum au moins équivalent à l'espace boisé classé ou l'« élément naturel remarquable du paysage ».
- Pour des raisons d'urbanisme, dans un « ensemble urbain remarquable » de catégorie, repérés au règlement graphique « 4.1b » annexé au présent dossier, une implantation différente sera admise sous réserve de cohérence avec la forme urbaine à préserver.
- Les piscines* devront être implantées avec un recul minimum de 1,50 mètre.

4.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles d'implantation

La distance (D) comptée horizontalement de tout point de ce 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 (H) entre ces deux points par rapport au terrain naturel d'assise du projet, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D \geq H/2$ et $D \geq 3\text{ m}$)

Toutefois, la construction sur limite séparative* d'une façade du bâtiment principal et des annexes est autorisée soit :

- si la différence de niveau entre le point le plus bas du terrain naturel et l'égout de toit de la construction sur

limite séparative* et dans la bande de 3 mètres définie depuis la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres, hauteur majorée de la hauteur de surélévation exigée par les prescriptions liées au risque d'inondation le cas échéant,

- dans le cas de construction jointive à un bâtiment existant déjà implanté en limite sur le fond mitoyen, ainsi que dans le cas d'un projet groupé ou mitoyen simultané. La hauteur du bâtiment à construire pourra alors excéder 3,50 mètres et sera au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 4.5.

Règles particulières

- L'implantation des petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des équipements et services publics ou d'intérêt collectif et des annexes, sous réserve d'une emprise au sol* inférieure à 10 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres, pourra être autorisée avec un recul inférieur à 2 mètres pour être adossées à un système de clôture*, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.
- Les piscines* devront respecter une distance minimum de 1,50 mètre par rapport à la limite séparative*.
- Lorsqu'une implantation différente a été autorisée à l'article 4.1 et que la construction est en retrait de la limite séparative*, la distance (D) comptée horizontalement de tout point du bâtiment réalisé à tout point de la limite séparative*, doit être au moins égale à 4 mètres ($D \geq 4$ m).

4.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

4.4 - Emprise au sol des constructions

Le Coefficient d'emprise au Sol* (C.E.S.) est fixé à 0,50.

4.5 -Hauteur des constructions

Rappel : les hauteurs sont exprimées en mètres et en nombre de niveaux (de construction).

Tableau des hauteurs dans les zones 1AU :

	Règle générale sur l'ensemble du terrain	Exceptions autorisées
1AU0A4	$H \leq 14$ mètres et $H \leq R+3$	
1AU0A5	$H \leq 14$ mètres et $H \leq R+3$	
1AU0A12	$H \leq 10$ mètres et $H \leq R+2$	
1AU0A13	$H \leq 8$ mètres et $H \leq R+1$	

La hauteur des clôtures* est limitée à 2 mètres. Néanmoins, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des raisons de sécurité publique.

Une dérogation aux règles de hauteur est autorisée sur les clôtures autoroutières, pour des motifs d'urgence et de sécurité.

Article 1AU 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales

La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux devra respecter la typologie et le style de la région, ainsi que l'orientation générale des bâtiments existants alentour. Le projet dans son ensemble devra s'intégrer au tissu urbain dans lequel il s'inscrit, ou s'inscrira dans le cas d'une opération plus large de renouvellement.

Implantations

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Qualité architecturale des constructions

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux notoirement fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, moellons, etc.) exception faite pour le béton "brut de décoffrage" à condition que sa qualité, la qualité de sa mise en œuvre et de son coffrage, aient été recherchées en vue de cet aspect, exception faite aussi pour d'autres matériaux non mentionnés, sous les mêmes réserves de qualité.

Le nuancier présenté en mairie et en Annexe A du présent règlement doit être consulté.

Toitures

Les toitures en terre cuite seront de teinte dominante rouge vieilli ou brune. Elles auront des caractéristiques, adaptées au type de couverture retenu en lien avec les aspects des matériaux. Notamment, pour les toitures réalisées en tuiles, les débords de toitures devront être au minimum de 0,50 mètre en façade et de 0,30 mètre en pignon sauf pour les constructions sur limite séparative*. Ces débords pourront être réduits au minimum à 0,30 mètre en façade et de 0,20 mètre en pignon pour des bâtiments inférieurs à 10 m² d'emprise au sol*.

Les toitures-terrasses sont admises sous réserve d'être végétalisées*, ou d'être utilisable c'est-à-dire accessible pour un usage d'agrément (non compris pour des dispositifs techniques), ou de répondre à une conception architecturale de type contemporaine. Cette disposition ne s'applique pas aux toitures terrasses de moins de 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

Les autres types de couverture peuvent être admis sous conditions de justifier d'une architecture contemporaine et d'une bonne insertion urbaine.

Les toitures en bac acier sont autorisées uniquement pour les constructions de moins de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, sauf en cas d'impossibilité technique démontrées. Les toitures seront obligatoirement de couleur rouge vieillie ou brune.

La réalisation d'éléments de couverture ou de parois translucides sera autorisée sous réserve de s'intégrer à la construction principale. La couverture vitrée pourra alors avoir des débords autres que ceux demandés précédemment.

Sont interdites les toitures :

- en tôle ondulée,
- en pointe de diamant de teintes noir et gris foncé

Les ouvertures ou capteurs solaires sont autorisés à condition de :

- s'intégrer à la pente de toit et à la composition architecturale du bâtiment (positionnement cohérent avec le traitement des façades et notamment les ouvertures, en bandeau préférentiellement pour les capteurs solaires), ainsi qu'au site.
- ne pas être visible depuis le domaine public sur les toitures terrasses.

L'orientation des bâtiments et en particulier du faîtage principal sera prioritairement :

- soit parallèle à la voie ou à une des voies pour les parcelles situées en angle de rues, ou éventuellement perpendiculaire, en cohérence avec les orientations des constructions voisines,
- soit parallèle aux courbes de niveaux des terrains en pente.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes accolés à une construction de taille plus importante ou pour les volumes inférieurs à 40 m² d'emprise au sol* implantés sur limite séparative*. Dans le premier cas, la pente doit être identique à celle de la toiture principale. Dans le second cas, le faîtage doit être sur limite séparative*. Les toitures à une pente pourront être également admises pour les équipements et services publics ou d'intérêt collectif à condition d'assurer leur intégration urbaine dans l'environnement existant.

Les éléments techniques (hors cheminées) sur toiture ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Façades et murs

Les saillies en façade liées à l'aménagement de terrasse, balcon ou loggia seront limitées ou traitées dans la composition architecturale de façon à garantir une intimité d'usage.

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité, conformément au nuancier présenté en mairie et en Annexe A du présent règlement.

Les installations et ouvrages techniques sont interdits en façades et en toiture lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public sauf s'ils sont intégrés à la conception architecturale du projet.

Les annexes à l'habitation* devront être traitées en harmonie avec la construction principale ou avoir un « aspect » bois.

Tout projet créant plus de 3 logements devra avoir un espace extérieur de 5 m² minimum par logement.

Clôtures

Les clôtures* seront d'une hauteur maximale de 2,00 mètres (ou plus pour des raisons de sécurité publique) qu'il s'agisse de haies végétales et/ou d'autres dispositifs. Leur traitement devra respecter les modèles de clôtures* alentours, mais aussi le milieu environnant urbain, agro-naturel ou naturel. Les grilles ou autre système à barreaudage sont recommandés pour les opérations d'ensemble, plutôt que les grillages. Les plantations* utilisées devront être choisies parmi les espèces buissonnantes locales dont une majorité à feuillage caduque.

Toute clôture nouvelle devra permettre la libre circulation de la petite faune.

Les canisses et autres systèmes occultant rapportés sur une clôture* à claire-voie sont admis seulement dans les cas où une haie aura été plantée et en l'attente du développement de l'écran végétal.

Les murs de clôture en pierre devront être sauvegardés.

Dispositions concernant les énergies et le développement durable

Les dispositions énoncées précédemment pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (forme et couleur des constructions environnantes, traitement paysager...).

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas etc.) doivent être installés en surimposition et adaptés à la logique et à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD). En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

Article 1AU 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Objectifs

Les aménagements des abords des constructions et l'implantation du projet doivent prendre en compte les aires de manœuvre et de fonctionnement.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- a. de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone;
- b. de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- c. de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
- d. de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Paysagement des espaces libres

Les espaces libres devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès.

Pour tout projet, il est exigé que la totalité des espaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière soit aménagée en espaces verts et plantés et présenter une perméabilité maximale.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4.1 du présent règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations repérées aux documents graphiques sous la légende « EBC » ou « ENRP », ou les plantations de qualité existantes sur le terrain.

Règles particulières

Opérations d'ensemble

Outre les dispositions du présent article, des espaces communs végétalisés* doivent être réalisés. Leur superficie, d'un seul tenant, ou non dès lors qu'un premier espace est aménagé sur 1000 m², doit être au moins égale à 10 % du terrain d'assiette de l'opération. Elle doit constituer un élément structurant central dans la composition urbaine de l'ensemble, planté d'arbres et arbustes pour moitié au moins. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dès lors que l'opération d'ensemble n'excède pas 5 lots ou 5 constructions, comprenant 10 logements au plus.

Les haies et arbres

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures*, celles-ci doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes, dont une majorité à feuilles caduques. Il est recommandé de choisir des espèces dans la liste présentée en Annexe B du présent règlement.

Les aires de stationnement plantées

Les places de stationnement à l'air libre ne seront autorisées que si elles bénéficient d'un traitement paysager et limitent l'imperméabilisation des sols. Pour les constructions à usage résidentiel ou tertiaire, le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra permettre l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

Dans les zones de stationnement aménagées en aérien (sauf en toiture-terrasse), il est exigé un arbre de haute tige pour six places de stationnement.

L'espace libre imposé à l'article 6

A l'arrière des constructions implantées dans la bande de constructibilité des 26 mètres, un espace libre d'une largeur minimum définie à l'article 6 doit être respecté, sans bâtiment ou ni ouvrage, agrémenté de plantations.

Ensembles à protéger

- **Coefficient de pleine terre**

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 2.](#)

- **Espaces boisés classés**

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 3.](#)

- **Éléments naturels remarquables du paysage**

Cf. Dispositions générales → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 4](#)

- **Corridors écologiques aquatiques**

Cf. Dispositions générales → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 5](#)

- **Corridors écologiques terrestres**

Cf. Dispositions générales → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 6](#)

- **Zones humides**

Cf. Dispositions générales → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 7](#)

Article 1AU 7 – Stationnement

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 12.](#)

Le stationnement* des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré par des installations propres hors des voies publiques.

Normes de stationnement :

Destinations	Sous destinations autorisées	Stationnement voiture	Dérogations légales pouvant s'appliquer pour le stationnement voiture
Habitation	Logement	Une place de stationnement pour 40 m ² de SP sans qu'il ne puisse être exigé plus de 2 places par logement.	Dans les 500 m de la gare, l'obligation est limitée à 1 place par logement, ou 0,5 en cas de logements sociaux Une place de stationnement par logement pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat. Dans un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou dans une résidence universitaire, trois hébergements équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.
	Hébergement	Une place supplémentaire banalisée* pour 5 lots et/ou logements.	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A justifier en fonction des besoins	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		

Normes de stationnement vélo (Décret 2022-930 du 25 juin 2022) :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire Constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment

Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	Travailleurs	Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret (pour l'application du II du R. 113-14)

SECTION III – Equipements et réseaux

Article 1AU 8 - Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 8](#)

Accès*

Les accès* automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de référence* ou être aménagés de façon à permettre l'arrêt hors du domaine public. Toutefois, pour des raisons d'urbanisme, d'architecture ou de configuration de la parcelle (pente supérieure à 15 % notamment) ou sous réserve d'un système automatisé, ce recul pourra être réduit ou supprimé.

A l'exception des rampes d'accès des ouvrages de stationnement, les accès* et voies d'accès auront une pente inférieure à 12 %, avec un maximum de 5 % sur les 5 premiers mètres à compter de la voie de desserte.

La continuité des circulations des piétons, lorsqu'elle est matérialisée (trottoir par exemple), doit être traitée en continu, sans interruption de dénivellation.

Voirie*

8.2.1 - Voirie existante et nouvelle, publique ou privée

Les voiries* existantes et nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins :

- 3,50 mètres si elles desservent 1 à 2 logements ;
- 4,00 mètres si elles desservent 3 à 4 logements ;
- 4,50 mètres si elles desservent 5 logements et plus.

Une largeur inférieure peut être admise sans toutefois être inférieure à 4 mètres dès lors que la voie est en sens unique.

8.2.2 - Voirie en impasse

L'aménagement d'une voirie* en impasse n'est admis qu'en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux. Au-delà de 50 mètres de voie en impasse, et tous les 50 mètres (ou équivalent), une demi-aire de retournement sera obligatoirement aménagée.

Article 1AU 9 - Desserte par les réseaux

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 9](#)

Chapitre VI - Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone A

Il s'agit d'une zone, équipée ou non, de richesses naturelles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), où il n'est pas porté atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages pour la gestion du bâti existant, que d'autoriser :

- le sous-secteur Ai, pour le développement encadré des activités artisanales existantes.

Un autre sous-secteur identifié au sein de la zone A ne constitue pas de STECAL :

- le sous-secteur As, d'intérêt scientifique de par son caractère environnemental patrimonial à conserver.

A noter, la zone A est ponctuellement affectée par les zones des dangers graves (zones des premiers effets létaux) et les zones des dangers très graves (zones des effets létaux significatifs) liées aux canalisations de transport de matières dangereuses.

Il est rappelé que :

- *le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation (PPRi) de la Bourbre moyenne constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRi et d'appliquer le règlement correspondant (pièce 5 « Annexes – Tome 1 » du PLU) ;*
- *La carte de constructibilité constitue un document opposable. Il convient en zone de risque de se reporter à la carte de constructibilité présentée au règlement graphique (pièce 4.2.f) ;*
- *le Plan de Prévention des Risques Technologiques de l'établissement PCAS constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRT et d'appliquer le règlement correspondant (pièce 5 « Annexes – Tome 1 » du PLU).*

Il est également rappelé que tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au zonage du P.L.U. et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- les définitions et dispositions communes prévues dans le Titre II du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux règlements graphiques.

Le Plan comporte aussi :

- Des éléments bâtis ou ensembles patrimoniaux à protéger, identifiés et localisés au règlement graphique en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à préserver leur caractère traditionnel, à favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien à usage principal d'habitat, tout en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités.
- Des éléments bâtis et naturels à protéger, identifiés et localisés au règlement graphique en application des articles L.151-19 ou L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à les préserver.
- Des Espaces Boisés Classés (EBC) au titre des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Des axes au droit desquels des hauteurs maximales différenciées sont fixées, en application de l'article R.151-39 du Code de l'Urbanisme.
- Des emplacements réservés en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.

SECTION I - Nature de l'occupation des sols

Tableau récapitulatif des nouvelles constructions et des changements de destination dans les zones agricoles :

Destinations	Sous-destinations	ZONES « A »		
		A	Ai	As
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'arts et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et exposition			

	Nouvelles constructions et changements de destination autorisés
	Nouvelles constructions et changements de destination autorisés sous conditions particulières
	Nouvelles constructions et changements de destination interdits

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

S'ajoutent au tableau récapitulatif des nouvelles constructions et changements de destination dans la zone urbaine et ses secteurs à vocation d'habitat, les interdictions suivantes :

- La réhabilitation des ruines* ;

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

En complément du tableau récapitulatif ci-avant, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et forestière ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ;
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et qu'ils soient uniquement en lien avec l'activité agricole et forestière ou avec les équipements, constructions, installations et infrastructures strictement nécessaires aux services publics qui sont autorisés dans la zone ;
- Les clôtures (non agricoles) dès lors qu'elles sont doublées par une haie et perméables à la faune ;

Aussi, pour l'ensemble du secteur et de ses sous-secteurs :

- Les constructions à vocation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et forestière du terrain sur lequel elles s'implantent et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont notamment compris :

- Les constructions dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface de plancher ou qui ont pour effet de créer une emprise au sol* inférieure ou égale à deux mètres carrés.
- Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est supérieure à soixante-trois mille volts.
- Les constructions, aménagements, exhaussements et affouillements, ouvrages et installations liés à l'activité autoroutière ainsi qu'au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires.
- Les installations, travaux, ouvrages et activités, y compris affouillements, exhaussements et dépôts nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin, dans le périmètre prévu par la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), ainsi que tous les rétablissements de voirie* nécessaires, y compris dans le secteur As.
- Les clôtures*.

Sont de plus autorisés :

1. Dans la zone A,

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole uniquement pour des besoins d'extension des bâtiments agricoles existants (à la date d'approbation du PLU), ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions et aménagements destinés aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale* uniquement pour les besoins d'extension des établissements existants et à condition d'être

implantées sur leur unité foncière ;

- L'extension des constructions existantes (à la date d'approbation du PLU) à usage d'habitation* dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale de la construction avant travaux, à condition de ne pas modifier fortement leur aspect général (insertion dans le paysage) et à condition que :

- la surface de plancher initiale de la construction avant travaux soit supérieure à 40 m² ;
- la surface de plancher totale de la construction après travaux n'excède pas 170 m² (existant + extension) ;
- Les annexes*, sous réserve que ces annexes soient implantées avec une distance maximale de 30 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent (distance mesurée horizontalement de tout point des murs externes du bâtiment au point de l'annexe qui en est le plus proche), à condition que :
- la surface de plancher et l'emprise au sol (hors piscine) soient inférieures à 20 m² par bâti ;
- la surface de plancher d'annexes créée au total (à compter de la date d'approbation du PLU) n'excède pas 40 m² cumulés ;

- Les piscines* dès lors que la superficie de leur bassin est limitée à 50 m² et qu'elles sont implantées avec une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent (distance mesurée horizontalement de tout point des murs externes du bâtiment au point de la piscine qui en est le plus proche) ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatible au milieu environnant.

2. Dans le secteur Ai, sont admis sous réserve d'être strictement liées et nécessaires à l'activité de l'industrie* existante, les aménagements et les extensions limitées à 300 m² au total des bâtiments existants, ainsi que les installations provisoires.

3. Dans les secteurs As, sont admis les aménagements et équipements compatibles avec les enjeux du milieu naturel, ainsi que les abris nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve d'être en bois et de ne pas dépasser 20 m² d'emprise au sol* par unité foncière ou par hectare. Sont également autorisés les installations, travaux, ouvrages et activités, visés au premier alinéa 2. du présent article A 2.

Prise en compte des divers risques et nuisances

Au sein des secteurs délimités au règlement graphique et correspondant à diverses zones de risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du Titre II du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Prise en compte des dispositions particulières au titre des Eléments Naturels Remarquables du Paysage

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au Titre II du présent règlement.

Article A 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

SECTION II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article A 4 – Volumétrie et implantation des constructions

4.1 - Principe d'implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Règles générales

Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées avec un recul (D) minimum de 5 mètres par rapport à la limite de référence* ($D \geq 5$ m).

Règles particulières d'implantation

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le projet ne sera accordé que :
 - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de l'immeuble,
 - pour son extension limitée, sous réserve d'être admise (section I), en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante) sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.), ou implantée conformément aux prescriptions du présent article.
2. L'implantation des petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une emprise au sol* inférieure à 10 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres, pourra être autorisée avec un recul inférieur à 2 mètres pour être adossées à un système de clôture*, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.
3. Lorsqu'un espace boisé classé ou un « élément naturel remarquable du paysage » est inscrit le long d'une voie, les constructions doivent alors respecter un recul minimum au moins équivalent à l'espace boisé classé ou l'« élément naturel remarquable du paysage » sans toutefois être inférieur à 5 mètres par rapport à la limite de référence*.
4. **En limite de l'emprise des routes départementales**, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite de référence*.
5. **En limite de l'emprise de l'autoroute A 43**, les nouvelles constructions devront être implantées avec un recul minimum de 100 mètres, sauf constructions, aménagements ou installations liés ou nécessaires à l'activité autoroutière, ou services publics ou réseaux d'intérêt public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages techniques liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de l'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin dans le périmètre défini par la Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

La distance (D) comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points par rapport au terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($D \geq H$ et $D \geq 3$ m).

Règles particulières

Des implantations différentes de celle fixée ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le projet ne sera accordé que :
 - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de l'immeuble,
 - pour son extension limitée en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante) sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (visibilité, accès, etc.), ou implantée conformément aux prescriptions du présent article.
2. L'implantation des petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une emprise au sol* inférieure à 10 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres, pourra être autorisée avec un recul inférieur à 2 mètres pour être adossées à un système de clôture*, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages techniques liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de l'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin dans le périmètre défini par la Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

4.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le secteur Ai, la distance de toute nouvelle installation provisoire par rapport à une des constructions existantes ne pourra être supérieure à 10 mètres.

4.4 - Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Ai, l'emprise au sol* des constructions et installations provisoires est limitée à 40 %.

4.5 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions* correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout de toit le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant travaux.

Les règles de hauteur ne sont pas applicables aux silos. Sont également exclus du calcul de la hauteur les autres ouvrages techniques dès lors qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toit, est limitée à :

- 12 mètres pour les bâtiments à usage agricole*, limitée à 6 mètres pour l'habitation*,
- 12 mètres pour les équipements et services publics ou d'intérêt collectif*,
- 6 mètres pour les constructions et installations destinées aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*
- 6 mètres pour les extensions des constructions à vocation d'habitation*
- 6 mètres pour les constructions et extensions autorisées **dans le secteur Ai**,
- 3 mètres pour les constructions et extensions autorisées **dans le secteur As**,
- 3 mètres pour les annexes*

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages techniques liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de l'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin dans le périmètre défini par la Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

Une dérogation aux règles de hauteur est autorisée sur les clôtures autoroutières, pour des motifs d'urgence et de sécurité.

Article A 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages techniques liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de l'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin dans le périmètre défini par la Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

Dispositions générales

La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux devra respecter la typologie et le style de la région, ainsi que l'orientation générale des bâtiments existants alentour. Les volumes seront simples.

Implantations

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction avec une marge de + 1 mètre, et à une hauteur au plus égale à 1 mètre par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente, c'est-à-dire inférieure ou égale à 10 %.

Lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes). Dans ce dernier cas, la hauteur est portée à 1,20 mètre maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle, ni aux rampes d'accès aux garages. Les talus devront être plantés. Les enrochements sont interdits à l'exception d'aménagements ou ouvrages hydrauliques spécifiques, ou, sauf s'ils sont végétalisés*.

Dispositions applicables aux bâtiments techniques agricoles et dans le secteur Ai

Afin de s'intégrer au site, les constructions doivent être conçues de façon simple et respecter la topographie de la parcelle.

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes (des verts tendres aux foncés, beiges, ocres, terre) et la même tonalité.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires) est interdit, notamment le blanc.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (briques, plant de ciment,...) est interdit à l'extérieur sauf incompatibilité technique mais qui nécessitera une intégration paysagère (plantations aux abords).

Dispositions applicables aux autres bâtiments existants

Les toitures

Les toitures en terre cuite seront de teinte dominante rouge vieilli ou brune, sauf cas particuliers précisés au nuancier présenté en mairie et en Annexe A du présent règlement. Seules les extensions des autres bâtiments existants étant permises, les toitures présenteront des caractéristiques conformes au bâtiment existant.

Les ouvertures ou capteurs solaires sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente de toit et à la composition architecturale du bâtiment (positionnement cohérent avec le traitement des façades et notamment les ouvertures, en bandeau préférentiellement pour les capteurs solaires), ainsi qu'au site.

Les toitures terrasses sont admises sous réserve d'être végétalisées* ou d'être utilisable c'est-à-dire accessible pour un usage d'agrément (non compris pour des dispositifs techniques), ou de répondre à une conception architecturale de type contemporaine.

Les autres types de couverture peuvent être admis sous conditions d'une bonne insertion paysagère.

Les façades et murs

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité, conformément au nuancier présenté en mairie et en Annexe A du présent règlement.

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux notoirement fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, moellons, etc.) exception faite pour le béton "brut de décoffrage" à condition que sa qualité et la qualité de sa mise en œuvre et de son coffrage, aient été recherchées en vue de cet aspect, exception faite aussi pour d'autres matériaux non mentionnés, sous les mêmes réserves de qualité.

Les installations et ouvrages techniques sont interdits en façades et en toiture lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public sauf s'ils sont intégrés à la conception architecturale du projet.

Les annexes à l'habitation* devront être traitées en harmonie avec la construction principale ou avoir un aspect bois.

Les clôtures

Les clôtures* seront d'une hauteur maximale de 2,00 mètres. Leur traitement devra respecter le milieu environnant agro-naturel ou naturel ; les murs et murets sont proscrits en secteur Co. Les plantations utilisées devront être choisies parmi les espèces buissonnantes locales dont une majorité à feuillage caduque.

Toute clôture nouvelle devra permettre la libre circulation de la petite faune.

Les canisses et autres systèmes occultant rapportés sur une clôture* à claire-voie sont admis seulement dans les cas où une haie aura été plantée et en l'attente du développement de l'écran végétal.

Les murs de clôture en pierre devront être sauvegardés.

Dispositions concernant les constructions traditionnelles anciennes existantes (bâtiments de plus de 80 ans et « éléments remarquables »)

Les bâtiments repérés au règlement graphique et identifiés « éléments bâtis remarquables du paysage » doivent être préservés et gérés de façon à conserver leur aspect initial.

Pour ces bâtiments ainsi que ceux non identifiés mais anciens et caractéristiques d'une architecture traditionnelle, leurs aménagements, extensions et surélévations sont admis sous réserve de préserver les caractéristiques originelles. Ils doivent notamment respecter la simplicité des volumes, la forme du bâtiment, le type de toitures et les modénatures, le type de volets et les formes de fenêtres, éventuellement à croisillons.

Les maçonneries en pierres doivent être sauvegardées, ainsi que les autres éléments identitaires.

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension préservant les caractéristiques originelles.

Dispositions concernant les énergies et le développement durable

Les dispositions énoncées précédemment pourront être adaptées pour répondre à des critères de performance énergétique ou des équipements de production d'énergie renouvelable, ou objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, etc.) doivent être installés en surimposition et adaptés à la logique et à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple : toiture donnant sur cour, masqué visuellement par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc.).

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD). En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

Article A 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Règles particulières

Les haies et arbres

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures*, celles-ci doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes, dont une majorité à feuilles caduques. Il est recommandé de choisir des espèces dans la liste présentée en Annexe B du présent règlement.

Les aires de stationnement plantées

Les places de stationnement à l'air libre ne seront autorisées que si elles bénéficient d'un traitement paysager et limitent l'imperméabilisation des sols. Pour les constructions à usage résidentiel ou tertiaire, le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra permettre l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

Ensembles à protéger

- Espaces boisés classés

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 3.](#)

- Corridors écologiques aquatiques

Cf. Dispositions générales → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 5](#)

- Corridors écologiques terrestres

Cf. Dispositions générales → Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 6

- Zones humides

Cf. Dispositions générales → Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 7

Article A 7 – Stationnement

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 12.](#)

Le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré par des installations propres hors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement existantes doit au moins être maintenu.

Dans le secteur Ai, pour les constructions à usage d'activités artisanales*, il est exigé une place pour 50 m² de surface de plancher toutes surfaces comprises.

SECTION III – Equipements et réseaux

Article A 8 - Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 8](#)

Accès*

En l'absence de système automatisé ou pour des raisons d'urbanisme et d'architecture, les accès* automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de référence* ou être aménagés de façon à permettre l'arrêt hors du domaine public.

Article A 9 - Desserte par les réseaux

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 9](#)

Eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque les besoins agricoles ne peuvent être assurés par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Assainissement

Les installations doivent être réalisées en réseaux séparatifs.

Eaux usées domestiques

En zone définie en assainissement collectif au zonage d'assainissement (pièce 5 « Annexes – Tome 4 » du PLU), toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. En zone définie en assainissement non-collectif au zonage d'assainissement, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme au zonage d'assainissement est obligatoire.

Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement (pièce 5 « Annexes – Tome 4 » du PLU).

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle ou unité foncière avec un rejet dans le sous-sol après traitement visant à assurer la qualité des rejets et dimensionnement suffisant du système d'infiltration sous réserve de la faisabilité technique de l'infiltration et/ou de la possibilité réglementaire d'infiltrer (PPRI ou risques de glissement de terrain).

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau...) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur avec un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, un débit de fuite limité et une rétention conformément au zonage d'assainissement.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible et en cas d'impossibilité de rejet au milieu superficiel, un rejet dans un réseau de collecte sera admis sous réserve que le raccordement soit gravitairement possible, d'un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, d'une rétention et d'un débit de fuite limité.

Des prescriptions techniques particulières, notamment l'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics*, pourront être recommandées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics ou privés et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Electricité

L'installation des réseaux d'électricité sera subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site. Dans la mesure du possible, ils seront enterrés.

Chapitre VII - Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone N

Il s'agit d'une 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, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), où il n'est pas porté atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages pour la gestion du bâti existant, que d'autoriser :

- le sous-secteur Na, pour le maintien et le confortement des installations liées à l'exploitation agricole existante.

Trois autres sous-secteurs identifiés au sein de la zone N ne constituent pas de STECAL :

- le sous-secteur Nrb, correspondant à la réalisation en cours de la renaturation de la Bourbre,
- le sous-secteur Ns, où ne sont autorisés que des aménagements compatibles avec les enjeux du milieu naturel,
- le sous-secteur NI, correspondant à des sites d'équipements de loisirs et sportifs au sein desquelles aucune constructibilité supplémentaire n'est attendue.

Les secteurs concernés NI et N par des « orientations d'aménagement et de programmation » correspondent respectivement aux indices « OA2 » et « OA12 », suivant le nom de la zone.

A noter, la zone N est ponctuellement affectée par les zones des dangers graves (zones des premiers effets létaux) et les zones des dangers très graves (zones des effets létaux significatifs) liées aux canalisations de transport de matières dangereuses.

Il est rappelé que :

- *le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation (PPRI) de la Bourbre moyenne constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRI et d'appliquer le règlement correspondant (pièce 5 « Annexes – Tome 1 » du PLU) ;*
- *La carte de constructibilité constitue un document opposable. Il convient en zone de risque de se reporter à la carte de constructibilité présentée au règlement graphique (pièce 4.2.f) ;*
- *le Plan de Prévention des Risques Technologiques de l'établissement PCAS constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRT et d'appliquer le règlement correspondant (pièce 5 « Annexes – Tome 1 » du PLU).*

Il est également rappelé que tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au zonage du P.L.U. et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- les définitions et dispositions communes prévues dans le Titre II du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux règlements graphiques.

Le Plan comporte aussi :

- Des éléments bâtis ou ensembles patrimoniaux à protéger, identifiés et localisés au règlement graphique en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à préserver leur caractère traditionnel, à favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien à usage principal d'habitat, tout en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités.
- Des éléments bâtis et naturels à protéger, identifiés et localisés au règlement graphique en application des articles L.151-19 ou L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à les préserver.
- Des Espaces Boisés Classés (EBC) au titre des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Des emplacements réservés en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.
- Des secteurs dans lesquels sont instituées des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements (article L151-41 du code de l'urbanisme).
- Un secteur couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation en application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, récapitulé dans le tableau ci-dessous :

Orientations d'aménagement et de programmation		ZONE « N »				
		N	Na	Nrb	NI	Ns
OAP n°2	Avenue Barbusse					
OAP n°12	La Grive					

SECTION I - Nature de l'occupation des sols

Tableau récapitulatif des nouvelles constructions et des changements de destination dans les zones naturelles :

Destinations	Sous-destinations	ZONE « N »				
		N	Na	Nrb	NI	Ns
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole					
	Exploitation forestière					
Habitation	Logement					
	Hébergement					
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail					
	Restauration					
	Commerce de gros					
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle					
	Hôtels					
	Autres hébergements touristiques					
	Cinéma					
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés					
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés					
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale					
	Salles d'arts et de spectacles					
	Équipements sportifs					
	Autres équipements recevant du public					
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie					
	Entrepôt					
	Bureau					
	Centre de congrès et exposition					

	Nouvelles constructions et changements de destination autorisés
	Nouvelles constructions et changements de destination autorisés sous conditions particulières
	Nouvelles constructions et changements de destination interdits

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

S'ajoutent au tableau récapitulatif des nouvelles constructions et changements de destination dans la zone urbaine et ses secteurs à vocation d'habitat, les interdictions suivantes :

- La réhabilitation des ruines*

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

En complément du tableau récapitulatif ci-avant, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et forestière ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ;
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et qu'ils soient uniquement en lien avec l'activité agricole et forestière ou avec les équipements, constructions, installations et infrastructures strictement nécessaires aux services publics qui sont autorisés dans la zone ;
- Les clôtures (non agricoles et forestières) dès lors qu'elles sont doublées par une haie et perméables à la faune;

Pour l'ensemble de la zone et ses sous-secteurs à l'exception des secteurs Ns :

- Les constructions à vocation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et forestière du terrain sur lequel elles s'implantent et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont notamment compris :

- Les constructions, autres qu'éoliennes, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface de plancher ou qui ont pour effet de créer une emprise au sol* inférieure ou égale à deux mètres carrés.
- Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est supérieure à soixante-trois mille volts.
- Les constructions, aménagements, exhaussements et affouillements, ouvrages et installations liés à l'activité autoroutière ainsi qu'au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires.
- Les installations, travaux, ouvrages et activités, y compris affouillements, exhaussements et dépôts nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin, dans le périmètre prévu par la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), ainsi que tous les rétablissements de voirie* nécessaires, y compris dans le secteur Ns.
- Les clôtures*.

Sont de plus autorisés :

1. Dans la zone N,

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière*, à l'exploitation agricole uniquement pour des besoins d'extension des bâtiments agricoles existants (à la date d'approbation du PLU), ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des

espaces naturels et des paysages ;

- L'extension des constructions existantes (à la date d'approbation du PLU, ou résultant d'un changement de destination autorisé par ce PLU) à usage d'habitation* dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale de la construction avant travaux, à condition de ne pas modifier fortement leur aspect général (insertion dans le paysage) et à condition que :
 - la surface de plancher initiale de la construction avant travaux soit supérieure à 40 m² ;
 - la surface de plancher totale de la construction après travaux n'excède pas 170 m² (existant + extension) ;
 - Les annexes*, sous réserve que ces annexes soient implantées avec une distance maximale de 30 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent (distance mesurée horizontalement de tout point des murs externes du bâtiment au point de l'annexe qui en est le plus proche), à condition que :
 - la surface de plancher et l'emprise au sol (hors piscine) soient inférieures à 20 m² par bâti ;
 - la surface de plancher d'annexes créée au total (à compter de la date d'approbation du PLU) n'excède pas 40 m² cumulés ;
 - Les piscines* dès lors que la superficie de leur bassin est limitée à 50 m² et qu'elles sont implantées avec une distance maximale de 10 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent (distance mesurée horizontalement de tout point des murs externes du bâtiment au point de la piscine qui en est le plus proche) ;
 - Le changement de destination à vocation d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* du bâtiment identifié au document graphique (CD n°1 – Domaine des Marais) en application de l'article L.151 11 2° du Code de l'urbanisme, dans la mesure où il ne compromet pas le caractère agricole des environs, qu'il ne gêne pas une exploitation agricole et forestière, qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que le projet préserve les caractéristiques architecturales et patrimoniales dudit bâtiment) ;
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatible au milieu environnant ;
2. **Dans le secteur Nrb**, les installations, les ouvrages, les travaux, les accès, les activités y compris exhaussements, affouillements, extractions, déboisements /défrichements (sousréserve du respect de la réglementation) et plantations à conditions d'être :
- soit nécessaires à la réalisation du projet de renaturation de la Bourbre. Les plantations proposées doivent être cohérentes avec le milieu et les paysages du site.
 - soit liés à une activité de valorisation de la Bourbre : valorisation touristique, paysagère ou environnementale.
 - soit nécessaires à l'entretien de la Bourbre, de ses berges, des équipements techniques et touristiques qui y sont liés.
 - soit nécessaires la gestion des eaux pluviales autoroutières.
3. **Dans le secteur Na**, les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole existante.
4. **Dans le secteur NI**, les adaptations des équipements et installations de sports et de loisirs de plein air existants, restant liés aux occupations actuelles, pour des besoins de réfection ou de mise en conformité.
5. **Dans les secteurs Ns**, les aménagements, équipements et installations limités à 10 m² d'emprise au sol*, liés à la mise en valeur du site sous réserve d'être compatibles avec l'existence des enjeux naturels. Sont également autorisés les installations, ouvrages, travaux, accès, activités visés au précédent alinéa 2 du présent article N 2.

Prise en compte des divers risques et nuisances

Au sein des secteurs délimités au règlement graphique et correspondant à diverses zones de risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du Titre II du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Prise en compte des dispositions particulières au titre des Eléments Naturels Remarquables du Paysage

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au Titre II du présent règlement.

Article N 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

SECTION II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article N 4 – Volumétrie et implantation des constructions

4.1 - Principe d'implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Règles générales

Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées avec un recul (D) minimum de 5 mètres par rapport à la limite de référence* ($D \geq 5$ m).

Règles particulières d'implantation

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le projet ne sera accordé que :
 - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de l'immeuble,
 - pour son extension limitée, sous réserve d'être admise (section I), en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante) sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.), ou implantée conformément aux prescriptions du présent article.
2. L'implantation des petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une emprise au sol* inférieure à 10 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres, pourra être autorisée avec un recul inférieur à 2 mètres pour être adossées à un système de clôture*, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.
3. Lorsqu'un espace boisé classé ou un « élément naturel remarquable du paysage » est inscrit le long d'une voie, les constructions doivent alors respecter un recul minimum au moins équivalent à l'espace boisé classé ou l'« élément naturel remarquable du paysage » sans toutefois être inférieur à 5 mètres par rapport à la limite de référence*.
4. **En limite de l'emprise des routes départementales**, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite de référence*.
5. **En limite de l'emprise de l'autoroute A 43**, les nouvelles constructions devront être implantées avec un recul minimum de 100 mètres, sauf constructions, aménagements ou installations liés ou nécessaires à l'activité autoroutière, ou services publics ou réseaux d'intérêt public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages techniques liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de l'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin dans le périmètre défini par la Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

La distance (D) comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points par rapport au terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($D \geq H$ et $D \geq 3$ m).

Règles particulières

Des implantations différentes de celle fixée ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le projet ne sera accordé que :
 - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de l'immeuble,
 - pour son extension limitée en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante) sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (visibilité, accès, etc.), ou implantée conformément aux prescriptions du présent article.
2. L'implantation des petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une emprise au sol* inférieure à 10 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres, pourra être autorisée avec un recul inférieur à 2 mètres pour être adossées à un système de clôture*, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages techniques liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de l'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin dans le périmètre défini par la Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

4.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre la construction principale et toute nouvelle piscine* ne pourra être supérieure à 10 mètres et celle entre la construction principale et toute nouvelle annexe* ne pourra être supérieure à 20 mètres.

4.4 - Emprise au sol des constructions

Dans le secteur NI, l'emprise au sol* ne devra pas excéder celle des constructions et installations existantes.

4.5 –Hauteur des constructions

La hauteur des constructions* correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout de toit le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant travaux.

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques dès lors qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

La hauteur maximale des constructions, sauf équipements et services publics ou d'intérêt collectif*, mesurée à l'égout de toit, est limitée à :

- 6 mètres pour les constructions et extensions autorisées dans la zone N et les secteurs Nrb et Na,
- 3 mètres pour les constructions et extensions autorisées dans le secteur Ns.
- 3 mètres pour les annexes*

Dans le secteur NI, la hauteur ne devra pas excéder celle des constructions et installations existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages techniques liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de l'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin dans le périmètre défini par la Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

Une dérogation aux règles de hauteur est autorisée sur les clôtures autoroutières, pour des motifs d'urgence et de sécurité.

Article N 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages techniques liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de l'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin dans le périmètre défini par la Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

Dispositions générales

La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux devra respecter la typologie et le style de la région, ainsi que l'orientation générale des bâtiments existants alentour. Les volumes seront simples.

Implantations

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction avec une marge de + 1 mètre, et à une hauteur au plus égale à 1 mètre par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente, c'est-à-dire inférieure ou égale à 10 %.

Lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes). Dans ce dernier cas, la hauteur est portée à 1,20 mètre maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle, ni aux rampes d'accès aux garages. Les talus devront être plantés. Les enrochements sont interdits à l'exception d'aménagements ou ouvrages hydrauliques spécifiques, ou, sauf s'ils sont végétalisés*.

Dispositions applicables aux bâtiments techniques agricoles ou forestiers

Afin de s'intégrer au site, les constructions doivent être conçues de façon simple et respecter la topographie de la parcelle.

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes (des verts tendres aux foncés, beiges, ocres, terre) et la même tonalité.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires ex. : blanc) est interdit.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (briques, plâtre de ciment,...) est interdit à l'extérieur sauf incompatibilité technique mais qui nécessitera une intégration paysagère (plantations aux abords).

Dispositions applicables aux autres bâtiments existants

- **Volumes**

Les toitures

Les toitures en terre cuite seront de teinte dominante rouge vieilli ou brune, sauf cas particuliers précisés au nuancier présenté en mairie et en Annexe A du présent règlement. Seules les extensions des autres bâtiments existants étant permises, les toitures présenteront des caractéristiques conformes au bâtiment existant.

Les ouvertures ou capteurs solaires sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente de toit et à la composition architecturale du bâtiment (positionnement cohérent avec le traitement des façades et notamment les ouvertures, en bandeau préférentiellement pour les capteurs solaires), ainsi qu'au site.

Les toitures-terrasses sont admises sous réserve d'être végétalisées* ou d'être utilisable (non compris pour des dispositifs techniques), ou de répondre à une conception architecturale de type contemporaine.

Les autres types de couverture peuvent être admis sous conditions d'une architecture contemporaine et d'une bonne insertion paysagère.

Les façades et murs

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité, conformément au nuancier présenté en mairie et en Annexe A du présent règlement.

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux notoirement fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, moellons, etc.) exception faite pour le béton "brut de décoffrage" à condition que sa qualité et la qualité de sa mise en œuvre et de son coffrage, aient été recherchées en vue de cet aspect, exception faite aussi pour d'autres matériaux non mentionnés, sous les mêmes réserves de qualité.

Les volets roulants sont interdits en remplacement des volets originaux (battants, persiennes...) lorsqu'ils sont apposés sur des façades visibles depuis le domaine public.

Les installations et ouvrages techniques sont interdits en façades et en toiture lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public sauf s'ils sont intégrés à la conception architecturale du projet.

Les annexes à l'habitation* devront être traitées en harmonie avec la construction principale ou avoir un aspect bois.

Les clôtures

Les clôtures* seront d'une hauteur maximale de 2,00 mètres. Leur traitement devra respecter le milieu environnant agro-naturel ou naturel ; les murs et murets sont proscrits. Les plantations utilisées devront être choisies parmi les espèces buissonnantes locales dont une majorité à feuillage caduque.

Toute clôture nouvelle devra permettre la libre circulation de la petite faune.

Les canisses et autres systèmes occultants rapportés sur une clôture* à claire-voie sont admis seulement dans les cas où une haie aura été plantée et en l'attente du développement de l'écran végétal.

Les murs de clôture en pierre devront être sauvegardés.

Dispositions concernant les constructions traditionnelles anciennes existantes (bâtiments antérieurs à 1930 et « éléments bâtis (c1 et c2) remarquables »)

Les bâtiments repérés au règlement graphique et identifiés « éléments bâtis remarquables du paysage » doivent être préservés et gérés de façon à conserver leur aspect initial.

Pour ces bâtiments ainsi que ceux non identifiés mais anciens et caractéristiques d'une architecture traditionnelle, leurs aménagements, extensions et surélévations sont admis sous réserve de préserver les caractéristiques originelles. Ils doivent notamment respecter la simplicité des volumes, la forme du bâtiment, le type de toitures et les modénatures, le type de volets et les formes de fenêtres, éventuellement à croisillons.

Les maçonneries en pierres doivent être sauvegardées, ainsi que les autres éléments identitaires.

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension préservant les caractéristiques originelles.

Dispositions concernant les énergies et le développement durable

Les dispositions énoncées précédemment pourront être adaptées pour répondre à des critères de performance énergétique ou des équipements de production d'énergie renouvelable, ou objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, etc.) doivent être installés en surimposition et adaptés à la logique et à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple : toiture donnant sur cour, masqué visuellement par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc.).

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD). En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

Article N 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Règles particulières

Les haies et arbres

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures*, celles-ci doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes, dont une majorité à feuilles caduques. Il est recommandé de choisir des espèces dans la liste présentée en Annexe B du présent règlement.

Les aires de stationnement plantées

Les places de stationnement à l'air libre ne seront autorisées que si elles bénéficient d'un traitement paysager et limitent l'imperméabilisation des sols. Pour les constructions à usage résidentiel ou tertiaire, le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra permettre l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

Ensembles à protéger

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum. L'utilisation de matériaux perméables* et/ou semi-perméables* sera favorisée.

Il est exigé une surface minimale d'espaces perméables* proportionnelle à la surface du terrain du projet ou de l'opération fixée à 60 %.

- Espaces boisés classés

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 3.](#)

- Corridors écologiques aquatiques

Cf. Dispositions générales → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 5](#)

- Corridors écologiques terrestres

Cf. Dispositions générales → Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 6

- Zones humides

Cf. Dispositions générales → Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 7

Article N 7 – Stationnement

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 12.](#)

Le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré par des installations propres hors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement existantes doit au moins être maintenu.

Il est exigé pour les véhicules motorisés pour les constructions à usage de logement, une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher créée sans qu'il ne puisse être exigé plus de 2 places par logement.

SECTION III – Equipements et réseaux

Article N 8 - Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 8](#)

Accès*

En l'absence de système automatisé ou pour des raisons d'urbanisme et d'architecture, les accès* automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de référence* ou être aménagés de façon à permettre l'arrêt hors du domaine public.

Article N 9 - Desserte par les réseaux

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 9](#)

Eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Les installations doivent être réalisées en réseaux séparatifs.

Eaux usées domestiques

En zone définie en assainissement collectif au zonage d'assainissement (pièce 5 « Annexes – Tome 4 » du PLU), toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. En zone définie en assainissement non-collectif au zonage d'assainissement, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme au zonage d'assainissement est obligatoire.

Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement (pièce 5 « Annexes – Tome 4 » du PLU).

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle ou unité foncière avec un rejet dans le sous-sol après

traitement visant à assurer la qualité des rejets et dimensionnement suffisant du système d'infiltration sous réserve de la faisabilité technique de l'infiltration et/ou de la possibilité réglementaire d'infiltrer (PPRI ou risques de glissement de terrain).

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau...) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur avec un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, un débit de fuite limité et une rétention conformément au zonage d'assainissement.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible et en cas d'impossibilité de rejet au milieu superficiel, un rejet dans un réseau de collecte sera admis sous réserve que le raccordement soit gravitairement possible, d'un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, d'une rétention et d'un débit de fuite limité.

Des prescriptions techniques particulières, notamment l'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements et services publics ou d'intérêt collectif*, pourront être recommandées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics ou privés et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Eaux de vidange des piscines

Les eaux de vidange des piscines* privées ne sont admises au réseau d'eaux pluviales que de manière exceptionnelle après avis technique de service : le principe du rejet au milieu naturel est à privilégier après élimination naturelle des produits de traitement et suivant un débit limité.

Electricité

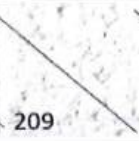
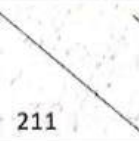
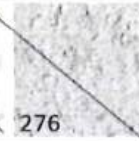
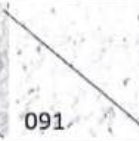
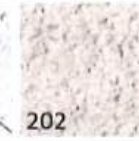
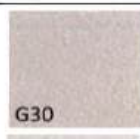
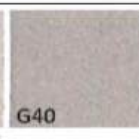
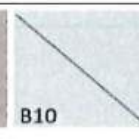
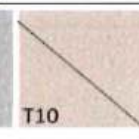
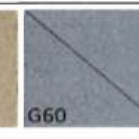
L'installation des réseaux d'électricité sera subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site. Dans la mesure du possible, ils seront enterrés.

Annexe A du règlement

Nuancier des constructions

PALETTE DE COULEURS

Secteur	Fournisseur	Palette
Secteur : UA Sous- secteurs: UAA, UAB Façades et murs	Weber	
	Parex lancko	
Secteur : UC, UB, UH Façades et murs	Weber	
	Parex lancko	

Secteur : UC	Weber	     
	Parex lancko	       
Zones d'activité Toitures Façades	///	Nuances de gris Brun/gris RAL 6019, vert RAL 6021, 6011,6013 Rouge/terre cuite au contact des zones d'habitat Blanc interdit

NB : Ces références sont données à titre indicatif. Les teintes choisies doivent être équivalentes.

Il est ajouté s'agissant du « blanc » que :

- le blanc cassé est admis,
- le blanc pur peut être admis sous conditions d'intégration urbaine du projet d'architecture contemporaine, et, de prise en compte de l'histoire, c'est-à-dire du paysage urbain. La justification, en particulier de l'insertion au paysage urbain, devra être détaillée dans le dossier de demande d'autorisation.

GUIDE SUR L'UTILISATION DE LA COULEUR GRISE SUR LES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Cette nouvelle palette de couleur grise remplace la palette existante uniquement pour les RAL en gris.

LISTE DES TEINTES GRISSES AUTORISÉES ET INTERDITES

						UTILISATION EN REVÊTEMENT DE FAÇADES : Enduit, bardage, panneau, peinture, lasure, éléments préfabriqués	
RAL	NOM	Code HEX	Code RGB	Code CMJN		BÂTIMENTS LOGEMENTS / HABITATION /ANNEXES/CLÔTURES	BÂTIMENTS ACTIVITÉS / INDUSTRIELS COMMERCIAUX et DEVANTURES
7000	Gris Petit-gris	#7a888e	Rouge: 122 (48%) Vert: 136 (53%) Bleu: 142 (56%)	Cyan: 35% Magenta: 5% Jaune: 10% Noir: 40%		OUI	OUI
7001	Gris Argent	#8c969d	Rouge: 140 (55%) Vert: 150 (59%) Bleu: 152 (62%)	Cyan: 25% Magenta: 10% Jaune: 5% Noir: 45%		OUI	OUI
7002	Gris Olive	#817863	Rouge: 129 (51%) Vert: 120 (47%) Bleu: 99 (39%)	Cyan: 0% Magenta: 5% Jaune: 40% Noir: 60%		OUI	OUI
7003	Gris Mousse	#7a7669	Rouge: 122 (48%) Vert: 116 (46%) Bleu: 105 (41%)	Cyan: 45% Magenta: 35% Jaune: 45% Noir: 45%		OUI	OUI
7004	Gris Sécurité	#9b9b9b	Rouge: 155 (61%) Vert: 155 (61%) Bleu: 155 (61%)	Cyan: 15% Magenta: 10% Jaune: 5% Noir: 45%		OUI	OUI
7005	Gris Souris	#6c6e6b	Rouge: 108 (42%) Vert: 110 (43%) Bleu: 107 (42%)	Cyan: 35% Magenta: 20% Jaune: 30% Noir: 40%		OUI	OUI
7006	Gris Beige	#766a5e	Rouge: 118 (46%) Vert: 105 (42%) Bleu: 94 (37%)	Cyan: 40% Magenta: 40% Jaune: 50% Noir: 40%		OUI	OUI

UTILISATION EN REVÊTEMENT DE FAÇADES :
Enduit, bardage, panneau, peinture, lasure, éléments préfabriqués

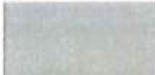
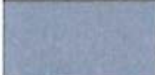
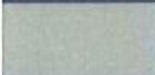
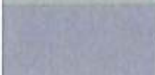
RAL	NOM	Code HEX	Code RGB	Code CMJN		BÂTIMENTS LOGEMENTS / HABITATION /ANNEXES/CLÔTURES	BÂTIMENTS ACTIVITÉS / INDUSTRIELS COMMERCIAUX et DEVANTURES
7008	Gris Kaki	#745e3d	Rouge: 118 (45%) Vert: 94 (37%) Bleu: 61 (24%)	Cyan: 40% Magenta: 50% Jaune: 50% Noir: 40%		OUI	OUI
7009	Gris Vert	#5d6058	Rouge: 93 (36%) Vert: 96 (38%) Bleu: 83 (33%)	Cyan: 50% Magenta: 15% Jaune: 50% Noir: 50%		NON	OUI
7010	Gris Tente	#505c56	Rouge: 83 (33%) Vert: 92 (36%) Bleu: 86 (34%)	Cyan: 50% Magenta: 30% Jaune: 45% Noir: 60%		NON	OUI
7011	Gris Fer	#52595d	Rouge: 82 (32%) Vert: 89 (35%) Bleu: 93 (36%)	Cyan: 40% Magenta: 15% Jaune: 15% Noir: 60%		NON	OUI
7012	Gris Basalte	#575d5e	Rouge: 87 (34%) Vert: 93 (36%) Bleu: 94 (37%)	Cyan: 30% Magenta: 10% Jaune: 10% Noir: 70%		NON	OUI
7013	Gris Basalte	#575044	Rouge: 87 (34%) Vert: 80 (31%) Bleu: 68 (27%)	Cyan: 30% Magenta: 15% Jaune: 50% Noir: 70%		OUI	OUI
7015	Gris Ardoise	#4f5358	Rouge: 79 (31%) Vert: 83 (33%) Bleu: 88 (35%)	Cyan: 45% Magenta: 30% Jaune: 15% Noir: 70%		NON	OUI

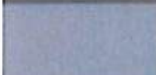
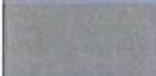
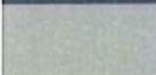
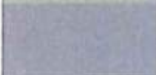
UTILISATION EN REVÊTEMENT DE FAÇADES :
Enduit, bardage, panneau, peinture, lasure, éléments préfabriqués

RAL	NOM	Code HEX	Code RGB	Code CMJN	BÂTIMENTS LOGEMENTS / HABITATION /ANNEXES/CLÔTURES	BÂTIMENTS ACTIVITÉS / INDUSTRIELS COMMERCIAUX et DEVANTURES
7016	Gris Anthracite	#383e42	Rouge: 56 (22%) Vert: 62 (24%) Bleu: 66 (26%)	Cyan: 60% Magenta: 30% Jaune: 20% Noir: 80%	NON	NON
7021	Gris Noir	#2f3234	Rouge: 47 (18%) Vert: 50 (20%) Bleu: 52 (20%)	Cyan: 60% Magenta: 15% Jaune: 10% Noir: 90%	NON	NON
7022	Gris Terre d'ombre	#4c4e44	Rouge: 76 (30%) Vert: 74 (29%) Bleu: 68 (27%)	Cyan: 80% Magenta: 30% Jaune: 40% Noir: 80%	NON	NON
7023	Gris Béton	#80807b	Rouge: 128 (50%) Vert: 128 (50%) Bleu: 119 (46%)	Cyan: 5% Magenta: 0% Jaune: 20% Noir: 50%	OUI	OUI
7024	Gris Graphite	#45494c	Rouge: 69 (27%) Vert: 73 (29%) Bleu: 78 (31%)	Cyan: 30% Magenta: 20% Jaune: 0% Noir: 80%	NON	NON
7026	Gris Granit	#374345	Rouge: 55 (22%) Vert: 62 (26%) Bleu: 69 (27%)	Cyan: 50% Magenta: 15% Jaune: 15% Noir: 80%	NON	NON
7030	Gris Pierre	#92b6b5	Rouge: 146 (57%) Vert: 142 (56%) Bleu: 133 (52%)	Cyan: 5% Magenta: 5% Jaune: 15% Noir: 50%	OUI	OUI

UTILISATION EN REVÊTEMENT DE FAÇADES :
Enduit, bardage, panneau, peinture, lasure, éléments préfabriqués

RAL	NOM	Code HEX	Code RGB	Code CMJN	BÂTIMENTS LOGEMENTS / HABITATION /ANNEXES/CLÔTURES	BÂTIMENTS ACTIVITÉS / INDUSTRIELS COMMERCIAUX et DEVANTURES
7031	Gris Bleu	#5b686d	Rouge: 91 (36%) Vert: 101 (41%) Bleu: 109 (43%)	Cyan: 50% Magenta: 20% Jaune: 15% Noir: 60%	NON	OUI
7032	Gris Silex	#b5b0a1	Rouge: 181 (71%) Vert: 176 (69%) Bleu: 161 (63%)	Cyan: 55% Magenta: 10% Jaune: 25% Noir: 20%	OUI	OUI
7033	Gris Ciment	#7f8274	Rouge: 127 (50%) Vert: 130 (51%) Bleu: 116 (45%)	Cyan: 25% Magenta: 10% Jaune: 30% Noir: 40%	OUI	OUI
7034	Gris Jaune	#92866f	Rouge: 146 (57%) Vert: 136 (53%) Bleu: 111 (44%)	Cyan: 15% Magenta: 20% Jaune: 40% Noir: 40%	OUI	OUI
7035	Gris Clair	#c5c7c4	Rouge: 192 (77%) Vert: 199 (78%) Bleu: 196 (77%)	Cyan: 20% Magenta: 10% Jaune: 15% Noir: 5%	OUI	OUI
7036	Gris Platine	#979392	Rouge: 153 (59%) Vert: 147 (58%) Bleu: 146 (57%)	Cyan: 35% Magenta: 30% Jaune: 30% Noir: 10%	OUI	OUI
7037	Gris Poussière	#7a7b7d	Rouge: 122 (48%) Vert: 123 (48%) Bleu: 122 (48%)	Cyan: 30% Magenta: 20% Jaune: 20% Noir: 40%	NON	OUI

					UTILISATION EN REVÊTEMENT DE FAÇADES : Enduit, bardage, panneau, peinture, lasure, éléments préfabriqués	
					BÂTIMENTS LOGEMENTS / HABITATION /ANNEXES/CLÔTURES	BÂTIMENTS ACTIVITÉS / INDUSTRIELS COMMERCIAUX et DEVANTURES
RAL	NOM	Code HEX	Code RGB	Code CMJN		
	7038 Gris Agate	#b0b0a9	Rouge: 176 (69%) Vert: 176 (69%) Bleu: 169 (65%)	Cyan: 5% Magenta: 0% Jaune: 10% Noir: 30%	OUI	OUI
	7039 Gris Quartz	#6b665e	Rouge: 107 (42%) Vert: 102 (40%) Bleu: 94 (37%)	Cyan: 25% Magenta: 20% Jaune: 30% Noir: 60%	NON	OUI
	7040 Gris Fenêtre	#989ea1	Rouge: 152 (60%) Vert: 158 (62%) Bleu: 161 (63%)	Cyan: 20% Magenta: 10% Jaune: 5% Noir: 35%	NON	OUI
	7042 Gris Signalisation A	#8e9291	Rouge: 142 (56%) Vert: 146 (57%) Bleu: 145 (57%)	Cyan: 30% Magenta: 20% Jaune: 30% Noir: 30%	NON	OUI
	7043 Gris Signalisation B	#4f5250	Rouge: 79 (31%) Vert: 82 (32%) Bleu: 80 (31%)	Cyan: 20% Magenta: 5% Jaune: 0% Noir: 80%	NON	NON
	7044 Gris Sole	#b7b3a8	Rouge: 161 (72%) Vert: 179 (70%) Bleu: 168 (66%)	Cyan: 20% Magenta: 1% Jaune: 25% Noir: 15%	OUI	OUI
	7045 Gris Télégris 1	#8d9295	Rouge: 141 (55%) Vert: 146 (57%) Bleu: 149 (58%)	Cyan: 5% Magenta: 0% Jaune: 0% Noir: 45%	NON	OUI

					UTILISATION EN REVÊTEMENT DE FAÇADES : Enduit, bardage, panneau, peinture, lasure, éléments préfabriqués	
					BÂTIMENTS LOGEMENTS / HABITATION /ANNEXES/CLÔTURES	BÂTIMENTS ACTIVITÉS / INDUSTRIELS COMMERCIAUX et DEVANTURES
RAL	NOM	Code HEX	Code RGB	Code CMJN		
	7038 Gris Agate	#b0b0a9	Rouge: 176 (69%) Vert: 176 (69%) Bleu: 169 (65%)	Cyan: 5% Magenta: 0% Jaune: 10% Noir: 30%	OUI	OUI
	7039 Gris Quartz	#6b665e	Rouge: 107 (42%) Vert: 102 (40%) Bleu: 94 (37%)	Cyan: 25% Magenta: 20% Jaune: 30% Noir: 60%	NON	OUI
	7040 Gris Fenêtre	#989ea1	Rouge: 152 (60%) Vert: 158 (62%) Bleu: 161 (63%)	Cyan: 20% Magenta: 10% Jaune: 5% Noir: 35%	NON	OUI
	7042 Gris Signalisation A	#8e9291	Rouge: 142 (56%) Vert: 146 (57%) Bleu: 145 (57%)	Cyan: 30% Magenta: 20% Jaune: 30% Noir: 30%	NON	OUI
	7043 Gris Signalisation B	#4f5250	Rouge: 79 (31%) Vert: 82 (32%) Bleu: 80 (31%)	Cyan: 20% Magenta: 5% Jaune: 0% Noir: 80%	NON	NON
	7044 Gris Sole	#b7b3a8	Rouge: 161 (72%) Vert: 179 (70%) Bleu: 168 (66%)	Cyan: 20% Magenta: 1% Jaune: 25% Noir: 15%	OUI	OUI
	7045 Gris Télégris 1	#8d9295	Rouge: 141 (55%) Vert: 146 (57%) Bleu: 149 (58%)	Cyan: 5% Magenta: 0% Jaune: 0% Noir: 45%	NON	OUI

UTILISATION EN REVÊTEMENT DE FAÇADES :
Enduit, bardage, panneau, peinture, lasure, éléments préfabriqués

	RAL	NOM	Code HEX	Code RGB	Code CMJN	BÂTIMENTS LOGEMENTS / HABITATION /ANNEXES/CLÔTURES	BÂTIMENTS ACTIVITÉS / INDUSTRIELS COMMERCIAUX et DEVANTURES
	7046	Gris Télégris 2	#7f868a Rouge: 122 (46%) Vert: 114 (43%) Bleu: 110 (44%)	Cyan: 30% Magenta: 20% Jaune: 20% Noir: 40%		NON	OUI
	7047	Gris Télégris 4	#c0c0c7 Rouge: 200 (78%) Vert: 200 (78%) Bleu: 199 (74%)	Cyan: 5% Magenta: 5% Jaune: 5% Noir: 20%		OUI	OUI
	7048	Gris Souris nacré	#817b73 Rouge: 129 (51%) Vert: 123 (48%) Bleu: 115 (45%)	Cyan: 15% Magenta: 15% Jaune: 25% Noir: 60%		OUI	OUI

GUIDE SUR LES FINITIONS D'ENDUITS DE FAÇADES

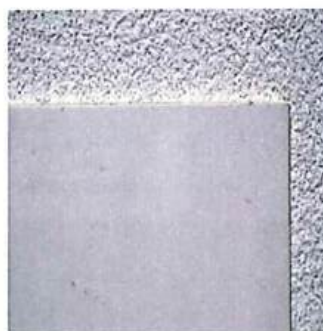
Taloché écrasé



Taloché épongé



Taloché fin-lissé



Projeté brut tyrolien



Ribbé



Frottassé



Grésé



Brossé-lavé



Gratté gros grains



Gratté moyen



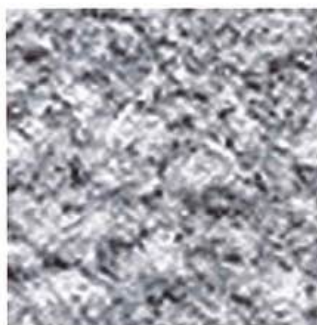
Gratté fin



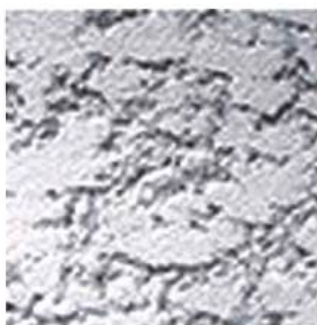
GUIDE SUR LES FINITIONS D'ENDUITS DE FAÇADES

Techniques anciennes pouvant être utilisées pour la rénovation du bâti ancien

Brut de projection



Brut écrasé



Fouetté balayé



Fouetté



Rustique écrasé



Graissé



Jeté recoupé - truelle



Pierre vue ou apparente



Annexe B du règlement

Recommandations de végétaux pour l'aménagement des parcelles privées

LISTE DES ESSENCES DE VEGETAUX POUR L'AMENAGEMENT DES PARCELLES PRIVEES

Les haies ne devront pas dépasser 1,5 mètre de haut, elles devront être taillées régulièrement si nécessaire.

Pour une haie taillée :

Aubépine blanche, Bourdaine, Cornouiller sanguin, Erable champêtre, Nerprun purgatif, Noisetier, Prunelier, Buis, Charme commun, Marcescent Chèvrefeuille des bois, Fragon petit houx, Houx vert, Nerprun alaterne, Troène Champêtre.



Pour une haie libre :

Amélanchier, Argousier, Camériser à balais, Fusain d'Europe, Groseiller des Alpes, Lilas, Poirier sauvage, Pommier commun, Sureau Noir, Sureau rouge, Viorne lantane, Viorne obier, Buis, Charme commun, marcescent chèvrefeuille des bois, Fragon petit houx, Houx vert, Nerprun alalterne, Troène champêtre,



Haie en saule tressé :

Salix alba vitellina ou Salix tiandra « Noir de Vilaines » (système racinaire important à éviter aux abords des dallages, piscines et murets)



Les arbres :

Les fruitiers, (cerisiers, pommiers, poiriers, cognassier etc...) les merisiers, les noisetiers.



Les couvre-sol :

Géranium couvre-sol (petites fleurs), Lierre (Hedera colchica), pervenche, vinca minor



Les grimpantes :

Toutes les grimpantes sont autorisées. Les hortensias grimpants, les chèvrefeuilles du Japon et les clématites sont conseillés.



Annexe C du règlement

Déclinaison des matériaux perméables selon leur usage

Voie de circulation véhicules	Stationnement	Piétons	PMR / Poussettes / Cycles	Observations
bétons de résines drainants	bétons de résines drainants	bétons de résines drainants	Oui	Portance à adapter à l'usage – Nécessité de décolmatage régulier pour garantir la perméabilité initiale
bétons drainants	bétons drainants	bétons drainants	Oui	Portance à adapter à l'usage – Nécessité de décolmatage régulier pour garantir la perméabilité initiale
enrobés poreux	enrobés poreux	enrobés poreux	Oui	Portance à adapter à l'usage – Nécessité de décolmatage régulier pour garantir la perméabilité initiale – Chaussée à structure réservoir ou fondation de chaussée drainante
X	matériaux modulaires pavés drainants ou à joints poreux	matériaux modulaires pavés drainants ou à joints poreux	Moyen	
X	dalles alvéolées remplies de matériaux minéraux	X	Non	
X	dalles alvéolées remplies de terre végétale + herbe	X	Non	Attention à ne pas utiliser si forte pression de stationnement pour assurer une rotation et permettre la reprise du couvert végétal ... sinon, les stationnement deviendront rapidement de la terre battue.
X	X	platelages bois	Oui	
revêtements minéraux portant (stabilisé, concassé avec % de fines important)	revêtements minéraux portant (stabilisé, concassé avec % de fines important)	revêtements minéraux portant (stabilisé, concassé avec % de fines important)	Oui	A noter que plus un matériau est compacté, moins il est perméable (compromis entre PMR et perméabilité à trouver)...Concernant la circulation de véhicules, risque important d'orniérage et nécessité d'entretien régulier
X	revêtements meubles minéraux (graviers, concassé avec faible % de fines, gravillons)	revêtements meubles minéraux (graviers, concassé avec faible % de fines, gravillons)	Non	
X	mélanges organo-minéraux et couverts enherbés (terre pierre enherbé ou stabilisé enherbé)	X	Non	Attention à ne pas utiliser si forte pression de stationnement pour assurer une rotation et permettre la reprise du couvert végétal ... sinon, les stationnement deviendront rapidement de la terre battue.