Département de l'Isère

Commune de Bourgoin-Jallieu

Modification n°1 du PLU

4. Règlement

4.1.a Carnet des emplacements réservés

+ liste des secteurs de mixité sociale

+ liste des secteurs de projet

+ liste des servitudes de localisation prévue

Remplace la pièce 4.1.a du PLU approuvé le 27/01/2014

Vu pour être annexé à
la délibération du Conseil municipal du 01/02/2016
approuvant la modification n°1 du PLU

Liste des secteurs d'attente de projet

(Article L.123-2 a) du code de l'urbanisme)

Les « secteurs de projet » constituent un outil réglementaire défini par le a) de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme. Il constitue une servitude d'urbanisme et, à ce titre, est générateur d'un droit de délaissement pour le pétitionnaire.

Code de l'urbanisme ; Article L. 123-2, a) :

« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ; »

Le PLU de Bourgoin-Jallieu définit deux secteurs répondant à cette définition du code de l'urbanisme :

N° de secteur	Secteur	Date de levée de la servitude	Constructibilité nouvelle	Extension limitée
Ua_{OA9}, Uaa_{OA9}, Ub_{OA9} , Uac_{OA9},	Gare – pôle multimodal Périmètre délimité par : Au nord : emprise des terrains RFF, incluant la gare SNCF et excluant la place Pierre Semard Au sud : Chemin de Charges A l'ouest : terrains municipaux A l'est : par le Chemin de Charges et le cimetière	5 ans à compter de la date d'approbation du PLU	0 m²	40 m² de surface de plancher au total
Ub_{OA5}	Porcher industrie (périmètre délimité par : Au sud : la rue Lavoisier, Au nord : l'avenue des frères Lumière, A l'est et à l'ouest : par les limites du zonage « Ub_{OA5} »	5 ans à compter de la date d'approbation du PLU	0 m²	40 m² de surface de plancher au total

Liste des secteurs de mixité sociale

(Article L.123-1 16° du code de l'urbanisme)

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut :

16° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le PLU de Bourgoin-Jallieu définit six secteurs répondant à cette définition du code de l'urbanisme :

N° de secteur	Nom du secteur	Pourcentage minimum de logement locatif social (LS)
AUb_{OA4}, $AUab_{OA4}$, Uab_{OA4}	Pont de Jallieu	10 %
Uaa_{OA8}	Paul Bert	10 %
Ub_{OA2}, Uic_{OA2}	Weidmann-Procelis	10 %
Ub_{OA7}	Lilattes	20 %
AUc_{OA6}, AU_{OA6}	Chanoine-Engelvin	20 %
Uic_{OA5}, Ub_{OA5}, Uc_{OA5}	Porcher industrie	30 %
Ua_{OA9}, Uaa_{OA9}, Uac_{OA9}, Ub_{OA9}	Gare-Pôle multimodal	30 %

Liste des servitudes de localisation prévue

(Article L.123-2 c) du code de l'urbanisme)

Les « secteurs de projet » constituent un outil réglementaire défini par le c) de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme. Il constitue une servitude d'urbanisme et, à ce titre, est générateur d'un droit de délaissement pour le pétitionnaire.

Code de l'urbanisme ; Art. L. 123-2, c) :

« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

c) A 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 ; »

Le PLU de Bourgoin-Jallieu définit cinq secteurs répondant à cette définition du code de l'urbanisme, repérés par une étoile numérotée au document graphique du règlement n°4.2.b :

N° d'identification graphique	Localisation géographique	Destination	Dimensionnement indicatif	Terrains pouvant être concernés par les équipements
1	Secteur « Paul Bert », à l'ouest du tribunal	Extension du Tribunal	1 200 m²	AV 1041
2	Secteur « Paul Bert », place des Droits de l'Homme	Stationnements et marché couvert	4 550 m²	AV 1034, 1036, 1039
3	Gare ferroviaire	Plateforme multimodale (stationnement, gare routière, cycles, etc.)	19 263 m²	AT 381
4	Gare ferroviaire		10 621 m²	AT 463
5	Weidmann-Procelis/Halle des sports	Stationnement	9 670 m²	AX 1207
6	La Grive	Extension de l'école et terrains de jeux	3 500 m²	BC 700
7	Le Rivet	Piscine communautaire	41 483 m² dont 1 Ha environ pour l'équipement	AN 395 – AO 245 – 179 - 205 – 209 – 239 – 241 – 245 - 259 – 260 – 261 – 262 - 263 - 264 – 265 – 266 - 293

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 01

Destination :
Station d'épuration

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
28 789 m2

Catégorie :
Equipement public

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 02

Destination :
Parking covoiturage Rivet

Bénéficiaire :
CAPI

Emprise ou superficie :
10 311 m2

Catégorie :
Equipement public

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 03

Destination :
Voie de desserte de la future ZAC

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
12 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 04

Destination :
Prolongement rue des Cartonniers

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
9 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 04

Destination :
Prolongement rue des Cartonniers

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
9 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 05

Destination :
Cheminement modes doux

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
5 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 05

Destination :
Cheminement modes doux

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
5 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 06

Destination :
Voies des quais de Bourbre : Belges et Pré benit

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
9 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 06

Destination :
Voies des quais de Bourbre : Belges et Pré benit

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
9 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

053000BS0058
053000BS0059
053000BN0272
053000BN0270
053000BN0273
053000BS0061
N
053000BS0060
053000BN0226
06
053000BN0300
053000BN0318
053000BN0294
053000BN0321
053000BN0227
053000BN0287
06
053000BN0295
053000BN0296
Uc
053000BN0215
06
053000AK0386
053000AK0384
053000AK0385
053000AK0380
1:1 000

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 06

Destination :
Voies des quais de Bourbre : Belges et Pré benit

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
9 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 06

Destination :
Voies des quais de Bourbre : Belges et Pré benit

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
9 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 06

Destination :
Voies des quais de Bourbre : Belges et Pré benit

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
9 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 06

Destination :
Voies des quais de Bourbre : Belges et Pré benit

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
9 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 06

Destination :
Voies des quais de Bourbre : Belges et Pré benit

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
9 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

053000BN0359
053000BN0161
053000BN0208
053000BN0164
053000BN0210
053000BN0209
053000BN0207
053000BN0205
053000BN0204
Uc
06
053000BN0206
06
06
053000BN0241
053000AL0157
1:500

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 06

Destination :
Voies des quais de Bourbre : Belges et Pré benit

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
9 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 06

Destination :
Voies des quais de Bourbre : Belges et Pré benit

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
9 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 06

Destination :
Voies des quais de Bourbre : Belges et Pré benit

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
9 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

053000BN0211
053000BN0214
053000BN0215
053000BN0295
053000BN0287
053000BN0213
053000BN0212
Uc
06
053000AK0380
1:500

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 06

Destination :
Voies des quais de Bourbre : Belges et Pré benit

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
9 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 07

Destination :
Liaison impasse Beau Soleil - rue de Montaubant

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
5 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

053000AO0239
Uic
053000AO0244
053000AO0245
053000AO0128
Ub
08
053000AO0127
053000AO0104
053000AO0045
1:500

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 08

Destination :
Cheminement piéton

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
3,5 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 09

Destination :
Elargissement rue du dos de l'âne

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
6 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

053000AV0470
053000AV0473
053000AV0474
053000AV0455
053000AV0472
053000AV0612
053000AV0475
10
053000AV0471
053000AV0453
053000AV0476
053000AV0478
Ua
053000AV0477
10
053000AV0502
053000AV0777
053000AV1021
Uc
053000AV0501
053000AV0497
1:500

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 10

Destination :
Prolongement rue Clémenceau

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
5 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

053000AV0456
053000AV0423
053000AV0455
053000AV0937
053000AV0454
053000AV0475
053000AV0425
Ua
10
053000AV0453
053000AV0478
10
053000AV0450
053000AV1021
053000AV0451
1:500

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 10

Destination :
Prolongement rue Clémenceau

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
5 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 11

Destination :
Liaison place du pont de Jallieu - rue de l'Etissey

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
16 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 12

Destination :
Liaison place du pont de Jallieu - rue de l'Etissey

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
12 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 13

Destination :
Prolongement rue Lavoisier (Cheminement piéton)

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
3,5 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 14

Destination :
Piste cyclable

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
4 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

053000AX0859
053000AX1085
22
Uic OA5
053000AX1100
053000AX1099
053000AX0186
053000AX0894
Ub
053000AX1097
15
053000AX0895
Uic
053000AX1173
Uc
053000AX0496
053000AX0498
1:1 000

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 15

Destination :
Liaison rue de l'Oiselet - rue Lavoisier

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
9 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 16

Destination :
Chemin piéton

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
3 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 17

Destination :
Croisement chemin de Mozas - chemin de Saint-Barthélémy

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
119 m2

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

053000AD0292
053000AD0179
053000AD0606
053000AD0293
053000AD0369
Uc
053000AD0294
053000AD0862
053000AD0861
053000AD0309
Uab
18
053000AD0295
053000AD0297
Uc
Ub
1:500

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 18

Destination :
Route de l'Isle d'Abeau - place de la Bourbre

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
12 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 19

Destination :
Elargissement rue du Mollard

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
9 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du 01/02/2016 approuvant la modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 19

Destination :
Elargissement rue du Mollard

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
9 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

053000BM0076
053000BM0085
053000BM0086
053000BM0119
053000BM0082
053000BM0088
053000BM0081
19
Uc
053000AH0967
053000AH0619
053000BM0080
053000AH0968
053000AH0613
053000BM0079
053000AH0001
053000AH0004
053000AH0006
19
053000AH0934
053000AH0549
053000AH0007
053000AH0008
053000AH0013
053000AH0111
1:500

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 19

Destination :
Elargissement rue du Mollard

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
9 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 19

Destination :
Elargissement rue du Mollard

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
9 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 19

Destination :
Elargissement rue du Mollard

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
9 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 20

Destination :
Elargissement rue Pasteur

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
9 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 20

Destination :
Elargissement rue Pasteur

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
9 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 21

Destination :
Elargissement rue de l'Hôtel de Ville

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
8,5 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 21

Destination :
Elargissement rue de l'Hôtel de Ville

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
8,5 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

053000AL0905
053000AL0062
053000AL0072
053000AL0825
053000AL0788
053000AL0073
053000AL0768
053000AL0826
Uc
053000AL0076
053000AL0789
053000AL0058
21
21
Ub
053000AL0873
053000AL0549
Ua
1:500

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 21

Destination :
Elargissement rue de l'Hôtel de Ville

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
8,5 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 21

Destination :
Elargissement rue de l'Hôtel de Ville

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
8,5 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

053000AX0802
053000AX0912
053000AX0736
053000AX1008
Ub_{OA5}
053000AX0214
053000AX0215
053000AX0217
053000AX0220
Uic_{OA5}
22
053000AX0859
053000AX1085
053000AX0894
22
053000AX0186
053000AX1100
053000AX1099
Ub
15
Uic
053000AX1097
053000AX0895
053000AX1172
1:1 000

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 22

Destination :
Rue Lavoisier

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
13 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 22

Destination :
Rue Lavoisier

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
13 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 23

Destination :
Avenue des Frères Lumière

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
12 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 24

Destination :
Avenue des Nations Unies

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
12 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

053000AL0218
053000AL0219
053000AK0045
053000AL0220
053000AL0238
Uc
053000AK0048
053000AL0237
053000AL0236
24
053000AK0051
053000AL0235
24
053000AL0840
053000AL1035
Ub
053000AL1038
053000AL0839
053000AL1034
053000AL0246
053000AL1037
1:500

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 24

Destination :
Avenue des Nations Unies

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
12 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

053000AL0871
053000AL0232
053000AL0907
053000AL0236
Uc
053000AL0233
053000AL0235
24
053000AL0100
053000AL0234
24
Ub
053000AL1035
053000AL1034
053000AL0250
053000AL0246
053000AL0251
053000AL0776
053000AL0259
053000AL0735
053000AL0736
053000AL0775
1:500

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 24

Destination :
Avenue des Nations Unies

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
12 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

053000BR0255
053000BR0236
053000BR0240
053000BR0278
053000BR0239
053000BR0413
053000BR0274
053000BR0242
053000BR0119
Uc
25
053000BR0051
053000BR0052
053000BR0242
25
25
053000BR0053
053000BR0054
053000BR0055
053000BR0439
053000BR0056
053000BR0060
053000BR0057
1:500

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 25

Destination :
Rue du Belvédère

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
11 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

053000BR0447
053000BR0278
053000BR0236
053000BR0239
053000BR0428
053000BR0429
053000BR0413
053000BR0274
053000BR0242
053000BR0119
053000BR0420
053000BR0423
053000BR0422
053000BR0422
25
25
Uc
25
053000BR0283
053000BR0053
053000BR0307
053000BR0054
053000BR0055
053000BR0056
053000BR0279
053000BR0060
053000BR0439
053000BR0303
053000BR0057
1:500

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 25

Destination :
Rue du Belvédère

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
11 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 25

Destination :
Rue du Belvédère

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
11 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 26

Destination :
Chemin de la Bernache

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
9 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 27

Destination :
Projet Lyon-Turin

Bénéficiaire :
RFF

Emprise ou superficie :
206 582 m2

Catégorie :
Equipement public

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 28

Destination :
Elargissement rue de l'Hôtel de ville

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
8,5 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du 01/02/2016 approuvant la modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 29

Destination :
Elargissement du chemin du Chanoine Engelvin

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
9 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 29

Destination :
Elargissement du chemin du Chanoine Engelvin

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
9 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

053000BR0159
053000BR0165
053000BR0163
053000BS0039
053000BR0164
053000BS0038
053000BS0037
053000BR0166
Uc
29
053000BR0167
29
053000BR0168
AUc$_{OA6}$
053000BS0036
29
053000BR0174
1:500

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 29

Destination :
Elargissement du chemin du Chanoine Engelvin

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
9 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 29

Destination :
Elargissement du chemin du Chanoine Engelvin

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
9 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 29

Destination :
Elargissement du chemin du Chanoine Engelvin

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
9 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 29

Destination :
Elargissement du chemin du Chanoine Engelvin

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
9 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

053000BR0159
053000BR0165
053000BR0164
053000BS0038
053000BS0037
053000BR0166
29
053000BR0167
Uc
29
053000BR0168
AUc$_{OA6}$
053000BS0036
29
053000BR0174
29
1:500

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 29

Destination :
Elargissement du chemin du Chanoine Engelvin

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
9 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 30

Destination :
Parking de covoiturage, chemin des Marais

Bénéficiaire :
CAPI

Emprise ou superficie :
8 089 m2

Catégorie :
Equipement public

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 31

Destination :
Parking Mozas

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
1 018 m2

Catégorie :
Equipement public

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

053000AX0078
053000AX0718
053000AX0075
053000AX0719
053000AX1130
053000AX1136
Ub
053000AX1137
053000AX1131
32
053000AX1084
053000AX0402
053000AX0517
053000AX0516
1:500

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 32

Destination :
Elargissement rue du Trianon

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
106 m2

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 33

Destination :
Chemin de Montbernier

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
11 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

053000BW0267
053000BX0019
053000BW0093
053000BW0094
053000BW0095
053000BX0018
053000BW0302
053000BW0301
Uac
Ud
053000BW0244
053000BW0245
33
053000BW0092
053000BW0246
053000BX0011
053000BW0241
33
053000BW0240
053000BW0160
053000BV0014
Ns
053000BV0013
053000BX0008
1:500

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 33

Destination :
Chemin de Montbernier

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
11 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 33

Destination :
Chemin de Montbernier

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
11 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

053000BW0267
053000BW0094
053000BW0095
053000BW0093
053000BX0018
053000BW0302
053000BW0301
053000BW0244
Ud
Uac
053000BW0245
33
053000BW0092
053000BW0246
053000BW0160
053000BW0241
053000BW0240
33
053000BX0011
053000BV0014
Ns
053000BV0013
053000BX0008
053000BX0007
1:500

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 33

Destination :
Chemin de Montbernier

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
11 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 33

Destination :
Chemin de Montbernier

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
11 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 34

Destination :
Agrandissement du cimetière de mozas

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
1 141 m2

Catégorie :
Equipement public

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 35

Destination :
Zone humide autour du Bion

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
14 668 m2

Catégorie :
Espace naturel

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

053000AY0656
053000AY0648
053000AY0671
053000AY1056
Ui
053000AY1057
053000AY1058
35
053000AY0675
053000AY0660
Ns
053000AY0097
35
053000AY0096
1:1 000

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 35

Destination :
Zone humide autour du Bion

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
14 668 m2

Catégorie :
Espace naturel

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 35

Destination :
Zone humide autour du Bion

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
14 668 m2

Catégorie :
Espace naturel

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 36

Destination :
Cheminement modes doux chemin de Rosière

Bénéficiaire :
CAPI

Emprise ou superficie :
5 m

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 37

Destination :
Maillage Route de Lyon - rue Joseph Cugnot

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
1 000 m2

Catégorie :
Voirie

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1a : emplacements réservés

Emplacement réservé n° 38

Destination :
Etang du Loup

Bénéficiaire :
VILLE

Emprise ou superficie :
1 394 m2

Catégorie :
Espace naturel

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Département de l'Isère

Commune de Bourgoin-Jallieu

Modification n°1 du PLU

4. Règlement

4.1.b Carnet des éléments bâtis et urbains remarquables (C1, C2, C3)

Remplace la pièce 4.1.b du PLU approuvé le 27/01/2014

Vu pour être annexé à
la délibération du Conseil municipal du 01/02/2016
approuvant la modification n°1 du PLU

Ub

Ua

Uh

Ns

1:1 000

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C1)

Elément bâti n°

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C1)

Elément bâti n° 1

maison Seignoret
Mozas

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Uc

Uac

Uc

Uc

Ns

1:1 000

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C1)

Elément bâti n° 2

ancienne école
Mozas

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C1)

Elément bâti n° 3

grande propriété de Champfort
Charbonnières

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C1)

Elément bâti n° 4

manoir de la Bâtie
Funas

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C1)

Elément bâti n° 5

la Rajonnière
Montauban

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C1)

Elément bâti n° 6

l'Octroi
Rue de Funas

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C1)

Elément bâti n° 7

château de Petit Mont
Rivoire

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C1)

Elément bâti n° 8

cité ouvrière
La Grive

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C1)

Elément bâti n° 9

propriété Signoret-Lupin
rue de la Libération

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C1)

Elément bâti n° 10

temple de Jallieu

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C1)

Elément bâti n° 11

bâtisse
square Réhau

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Ua

Ub_{OA7}

Ub

1:1 000

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C1)

Elément bâti n° 12

maison du CROS

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C1)

Elément bâti n° 13

maison d'Albert Ribolet

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Ua

Ua

Uaa$_{OA8}$

Uaa

1:1 000

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C1)

Elément bâti n° 14

ancien hôtel de ville

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C1)

Elément bâti n° 15

geôle
Rue de l'Escot

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C1)

Elément bâti n° 16

ancienne chapelle, musée de la ville

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Ua

Ub

1:1 000

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C1)

Elément bâti n° 17

maison et dépendances
5 rue Suzette Couturier

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C1)

Elément bâti n° 18

ancienne brasserie
34 rue Pontcottier

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Uaa

Uaa_{OA9}

Ua_{OA9}

1:1 000

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C1)

Elément bâti n° 19

maison Anglancier
rue de la République

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Uaa

Uaa_{OA9}

Ua_{OA9}

1:1 000

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C1)

Elément bâti n° 20

vestige château Delphinal

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C1)

Elément bâti n° 21

maison Delaunay
rue de la République

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Uaa

Uaa_{OA9}

Ua_{OA9}

Ub_{OA9}

Ub

Nl

1:1 000

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C1)

Elément bâti n° 22

conservatoire Berlioz
avenue des Alpes

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Ub

Ua

Ub

Ua_{OA9}

1:1 000

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C1)

Elément bâti n° 23

cinéma Royal et Halles Cassan
cinéma Royal et Halles Cassan

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C1)

Elément bâti n° 24

propriété
Plan Bourgoin

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C1)

Elément bâti n° 25

maison Loire
Le Rivet

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C1)

Elément bâti n° 26

Villa
angle rue de Verdun

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Uc
Uab
Ub
N
Uab_{OA4}
Uab
AUb_{OA4}
Ub
$AUab_{OA4}$
1:1 000

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C1)

Elément bâti n° 27

ancien atelier de photogravure
33 rue Pasteur

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C1)

Elément bâti n° 28

Commissariat

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Uaa$_{OA8}$

Ua

n° 1

Uaa

1:1 000

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C2)

Elément bâti n° 1

hôtel particulier
9 rue Victor Hugo

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Uaa

n° 2

Uaa_{OA9}

Ua_{OA9}

1:1 000

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C2)

Elément bâti n° 2

ancien couvent des Augustin
angle rue de la République et rue des Collèges

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C2)

Elément bâti n° 3

maison Ougier
angle rue de la Liberté et passage Ougier

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C2)

Elément bâti n° 4

maison à boutique avec enseigne et décors
rue Stalingrad

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C2)

Elément bâti n° 5

maison à boutique
1 rue du tribunal

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Ua

Uaa_{OA8}

n° 6

Uaa

Uaa_{OA9}

1:1 000

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C2)

Elément bâti n° 6

maison sur cour fermée "Patricot"
10 - 12 rue de la Halle

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Ua

Ua

Uaa_{OA8}

n° 7

Uaa

1:1 000

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C2)

Elément bâti n° 7

maison
26 rue de la Liberté

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C2)

Elément bâti n° 8

maison
3 rue Victor Hugo

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C2)

Elément bâti n° 9

immeuble
10b rue Brigadier Megevan

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C2)

Elément bâti n° 10

immeuble
56 avenue Tixier

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C2)

Elément bâti n° 11

maison
72 avenue Tixier

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C2)

Elément bâti n° 12

maison
2 boulevard Jean Jacques Rousseau

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C2)

Elément bâti n° 13

maison
70 avenue Tixier

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C2)

Elément bâti n° 14

maison
68 avenue Tixier

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C2)

Elément bâti n° 15

maison
60 avenue Tixier

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C2)

Elément bâti n° 16

maison
58 avenue Tixier

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C2)

Elément bâti n° 17

piscine Pierre Rajon

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C2)

Elément bâti n° 18

bâtiment gare SNCF

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C2)

Elément bâti n° 19

tribunal

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Ue

n° 20

Ub

Uc

1:1 000

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C2)

Elément bâti n° 20

entrée du stade Pierre Rajon

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C2)

Elément bâti n° 21

bâtiment
14b route de l'Isle-d'Abeau

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1b : éléments bâtis remarquables (C2)

Elément bâti n° 22

bâtiment
14b route de l'Isle-d'Abeau

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

A

A

Uh

Nb

Nb

Ns

1:2 500

Annexe au règlement 4.1b : ensembles patrimoniaux (C3)

Ensemble patrimonial n° 1

Charbonnières
tissu rural

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1b : ensembles patrimoniaux (C3)

Ensemble patrimonial n° 2

Mozas
tissu rural

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1b : ensembles patrimoniaux (C3)

Ensemble patrimonial n° 3

La Grive
ensembles industriels

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Uac

Ns

A

Ub

Uc

Uc

Uc

Uab

1:4 000

Annexe au règlement 4.1b : ensembles patrimoniaux (C3)

Ensemble patrimonial n° 4

Champ Fleuri

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1b : ensembles patrimoniaux (C3)

Ensemble patrimonial n° 5

Petit Mont

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Uic
Uc
Ub
Uc
Uc
Ua
1:3 000

Annexe au règlement 4.1b : ensembles patrimoniaux (C3)

Ensemble patrimonial n° 6

L'Oiselet

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1b : ensembles patrimoniaux (C3)

Ensemble patrimonial n° 7

Pré Bénit
tissu pavillonnaire

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Ns

Uab

Uc

Ub

N

Uc

Uab_{OA4}

Ub

1:2 000

Annexe au règlement 4.1b : ensembles patrimoniaux (C3)

Ensemble patrimonial n° 8

Montauban - Jules Ferry

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1b : ensembles patrimoniaux (C3)

Ensemble patrimonial n° 9

Funas
tissu de faubourg

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1b : ensembles patrimoniaux (C3)

Ensemble patrimonial n° 10

Rue de la Libération
tissu urbain

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

N

Uab

Ub

Uc

Ua

1:2 000

Annexe au règlement 4.1b : ensembles patrimoniaux (C3)

Ensemble patrimonial n° 11

Pivollet - Camus - Durand

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1b : ensembles patrimoniaux (C3)

Ensemble patrimonial n° 12

Rue Pasteur
tissu de faubourg

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1b : ensembles patrimoniaux (C3)

Ensemble patrimonial n° 13

Boussieu
ensemble industriel

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Ub

Uic

Uc

N

Ns

1:2 000

Annexe au règlement 4.1b : ensembles patrimoniaux (C3)

Ensemble patrimonial n° 14

Rivet
tissu pavillonnaire

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1b : ensembles patrimoniaux (C3)

Ensemble patrimonial n° 15

Champagneux
tissu rural

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Annexe au règlement 4.1b : ensembles patrimoniaux (C3)

Ensemble patrimonial n° 16

Montbernier
tissu rural

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 01/02/2016 approuvant la
modification n°1 du PLU

Département de l'Isère

Commune de Bourgoin-Jallieu

Modification n°1 du PLU

4. Règlement

4.1 Règlement et ses annexes

Nuancier

Liste des essences de végétaux recommandées

Remplace la pièce 4.1. du PLU approuvé le 27/01/2014

Vu pour être annexé à
la délibération du Conseil municipal du 01/02/2016
approuvant la modification n°1 du PLU

Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 5

SOUS-TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE **7**
Article 1 - Champ d'Application Territorial **7**
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols. **7**
Article 3 - Division du territoire en zones **12**
Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles **15**

SOUS-TITRE II - DEFINITIONS DE BASE ET MODALITES D'APPLICATION DE CERTAINES REGLES **16**

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 27
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U « à vocation principale d'habitat » **28**
Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui « à vocation d'activités économiques » **55**

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER **69**
Chapitre I -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU **70**
Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU indicée « habitat » secteur AUb **77**
Chapitre III -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUe « équipement » et AUi « économie » **90**

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES **100**
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone A **101**

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES **113**
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N **114**

Nuancier des constructions *127*

Recommandations de végétaux pour l'aménagement des parcelles privées *129*

TITRE I -
DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions des articles R. 123.4 et R. 123.9 du Code de l'Urbanisme.

Le présent titre I est composé de deux parties :

➔ Le sous-titre I, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire,

➔ Le sous-titre II, relatif aux définitions de base.

SOUS-TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

Article 1 - Champ d'Application Territorial

Le présent règlement s'applique au territoire de BOURGOIN JALLIEU. Il comprend un document écrit avec 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).

Il délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1.- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan, notamment en pièce 5.1 à partir des différents documents suivants :

- le plan et la liste récapitulative des servitudes d'utilité publique,
- le Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation (PPRI) de la « Bourbre moyenne »,
- le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de l'établissement PCAS à Bourgoin Jallieu.

2.- Les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15, R 111-21 du Code de l'urbanisme (modifiés par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - en vigueur le 1er octobre 2007) rappelés ci-après et l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme (modifié par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014) :

Art. R. 111-2 *: Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

Art. R. 111-4 *: Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (1).*

Article R 111-15 *: Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

(1) Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal (alerter M. le Directeur Régional des Affaires Culturelles - Le Grenier d'Abondance - 6, Quai Saint Vincent - 69283 LYON CEDEX 01 - ☎ 04.72.00.44.50).

Art. R. 111-21 *: Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Article L 111-4 : *Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.*

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.

3.- *L'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime* *(modifié par Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 240) relatif au « principe de réciprocité » stipule :*

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes et des reconstructions à l'existant.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

4 - Code de l'Environnement

Article L 110-1 *(Modifié par Loi n° 2012-1460 du 27 décembre 2012 - art. 1)*

I. - Les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et paysages, la qualité de l'air, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent font partie du patrimoine commun de la nation.

II. - Leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état et leur gestion sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Elles s'inspirent, dans le cadre des lois qui en définissent la portée, des principes suivants :

1. *- Le principe de précaution, selon lequel l'absence de certitudes, compte tenu des connaissances scientifiques et techniques du moment, ne doit pas retarder l'adoption de mesures effectives et proportionnées visant à prévenir un risque de dommages graves et irréversibles à l'environnement à un coût économiquement acceptable ;*
2. *- Le principe d'action préventive et de correction, par priorité à la source, des atteintes à l'environnement, en utilisant les meilleures techniques disponibles à un coût économiquement acceptable ;*
3. *- Le principe pollueur-payeur, selon lequel les frais résultant des mesures de prévention, de réduction de la pollution et de lutte contre celle-ci doivent être supportés par le pollueur ;*
4. *- Le principe selon lequel toute personne a le droit d'accéder aux informations relatives à l'environnement détenues par les autorités publiques ;*
5. *- Le principe de participation en vertu duquel toute personne est informée des projets de décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement dans des conditions lui permettant de formuler ses observations, qui sont prises en considération par l'autorité compétente.*

III. - L'objectif de développement durable, tel qu'indiqué au II, répond, de façon concomitante et cohérente, à cinq finalités :

1. *La lutte contre le changement climatique ;*
2. *La préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;*
3. *La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;*
4. *L'épanouissement de tous les êtres humains ;*
5. *Une dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables.*

IV. - L'Agenda 21 est un projet territorial de développement durable.

Article L 110-2 *(Ordonnance 2000-914 2000-09-18 JORF 21 septembre 2000)*

Les lois et règlements organisent le droit de chacun à un environnement sain et contribuent à assurer un équilibre harmonieux entre les zones urbaines et les zones rurales.

Il est du devoir de chacun de veiller à la sauvegarde et de contribuer à la protection de l'environnement.

Les personnes publiques et privées doivent, dans toutes leurs activités, se conformer aux mêmes exigences.

5.- Prise en compte du bruit :

L'arrêté du 30 Mai 1996 fixe 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° 2011-322-0005 du 18 novembre 2011 (annulant et remplaçant celui du 26 février 1999) porte révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Isère. L'Arrêté préfectoral n° 2015-064-0016 du 5 mars 2015 le modifie pour le réseau ferroviaire « SNCF réseau » en Isère.

A ce titre sont concernées les :

- ligne SNCF 905000, classée en catégorie 3 (d = 100 mètres)
- A43, catégorie 1, tissu ouvert (d= 300 mètres)
- Avenue Henri Barbusse depuis l'avenue Gambetta jusqu'à la rue Saint-Honoré, catégorie 3, tissu ouvert (d = 100 mètres)
- Quai des Belges depuis la rue de la Rivoire jusqu'au chemin de la rosière, catégorie 4, tissu ouvert (d = 30 mètres)
- Rue Robert Belmont depuis la place du 23 août 44 jusqu'à la rue des rotoirs à chanvre, catégorie 3, rue en U (d = 100 mètres)
- Quai de la Bourbre depuis la rue de la Libération jusqu'à la rue du plan, catégorie 4, tissu ouvert (d = 30 mètres)
- Quai de la Bourbre depuis la rue du plan jusqu'à la rue de la Rivoire, catégorie 3, tissu ouvert (d = 100 mètres)
- Boulevard de Champaret depuis le boulevard Jean-Jacques Rousseau jusqu'à l'avenue du professeur Tixier, catégorie 3, tissu ouvert (d = 100 mètres)
- D1006 du PR 20.180 au PR 21.850, catégorie 4, tissu ouvert (d = 30 mètres)
- D1006 du PR 18.572 au PR 20.180, catégorie 3, tissu ouvert (d = 100 mètres)
- D1006 de l'échangeur nouvelle N6-D208 au PR 18.572, catégorie 2, tissu ouvert (d = 250 mètres)
- D1085 du PR 0.000 au PR 2.845, catégorie 3, tissu ouvert (d = 100 mètres)
- D208 depuis l'avenue des Alpes jusqu'à la rue de rue de la Libération, catégorie 3, tissu ouvert (d = 100 mètres)
- D208 du PR 2.700 au PR 3.935, catégorie 3, tissu ouvert (d = 100 mètres)
- D208 du PR 3.935 au PR 5.513, catégorie 4, tissu ouvert (d = 30 mètres)
- D312 (tronçons 1 à 5) depuis la D1006 jusqu'à la D1006, catégorie 3, tissu ouvert (d = 100 mètres)
- D312 de la D208 à la D1006, catégorie 4, tissu ouvert (d = 30 mètres)
- D312 de la D1006+100m à la D1006+360m, catégorie 3, tissu ouvert (d = 100 mètres)
- D312 de la D1006+360m à l'avenue Gambetta, catégorie 4, tissu ouvert (d = 30 mètres)
- D522 du PR 23.920 au PR 17.272, catégorie 3, tissu ouvert (d = 100 mètres)
- D522 du PR 17.272 au PR 15.985, catégorie 4, tissu ouvert (d = 30 mètres)
- D522 du PR 15.985 au chemin Les grands tournants, catégorie 4, tissu ouvert (d = 30 mètres)
- D54B du PR 9.967 au PR 10.918, catégorie 3, tissu ouvert (d = 100 mètres)
- Avenue du Maréchal Leclerc depuis la rue Pontcottier jusqu'à la rue des Moulins, catégorie 4, tissu ouvert (d = 30 mètres)
- Avenue du Maréchal Leclerc depuis la rue des Moulins jusqu'à l'avenue du Professeur Tixier, catégorie 3, tissu ouvert (d = 100 mètres)
- Avenue du Maréchal Leclerc depuis l'avenue du Professeur Tixier jusqu'à la rue de la Résidence, catégorie 4, tissu ouvert (d = 30 mètres)
- Avenue Alsace-Lorraine depuis la RD1006 jusqu'à la rue de Verdun, catégorie 3, rue en U (d = 100 mètres)
- Avenue des Frères Lumières depuis l'avenue des Marronniers jusqu'à la rue de la Libération, catégorie 4, tissu ouvert (d = 30 mètres)
- Avenue des Marronniers depuis le boulevard Joliot Curie jusqu'à l'avenue des Frères Lumières, catégorie 4, tissu ouvert (d = 30 mètres)
- Place du Champ de Mars depuis la rue de la Libération jusqu'à la rue de la Rivoire, catégorie 4, tissu ouvert (d = 30 mètres)
- Rue du Docteur Polosson depuis l'avenue Gambatta jusqu'à la rue Diet, catégorie 4, tissu ouvert (d = 30 mètres)
- Rue Pontcottier depuis la rue Robert Belmont jusqu'à la rue Jean Moulin, catégorie 3, rue en U (d = 100 mètres)
- Rue Pontcottier depuis la rue Jean Moulin jusqu'au croisement D1006, catégorie 4, tissu ouvert (d = 30 mètres).

6.- Articulation entre les règles de lotissement et celles du Plan Local d'Urbanisme :

Les dispositions des articles L 442-9, L 442-10, L 442-11, L 442-13, L 442-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

7 - 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.

8 - Risques naturels :

La commune est concernée par des risques :
- d'inondation de pied de versant,
- de crue rapide des rivières,
- de crue de ruisseau à caractère torrentiel,
- de ruissellement sur versant et ravinement,
- de glissement de terrain,
- de suffosion.

Les différents documents pris en compte sont présentés en annexe du PLU et sont :

- une carte provisoire des aléas à l'échelle du 1/5 000ème de novembre 2010, réalisée dans le cadre de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Naturels multirisques hors inondation de la Bourbre moyenne (pièce 5.3 du PLU) ;
- le Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation (PPRI) de la « Bourbre moyenne » (pièce 5.1).

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.

Concernant ces autres risques naturels, un Plan de Prévention des Risques Naturels multirisques hors inondation de la Bourbre moyenne a été prescrit par arrêté préfectoral n° 2010/ 05641 du 13 juillet 2010. En l'attente de son approbation (le document approuvé s'imposant comme servitude d'utilité publique), des dispositions transitoires sont définies. Elles se basent sur le « guide prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme » (version 3.10 du 17 décembre 2009 établi par la Direction Départementale des Territoires de l'Isère) appliqué à la carte provisoire des aléas à l'échelle du 1/5 000ème de novembre 2010, réalisée dans le cadre de l'élaboration du plan de prévention des risques naturels prévisibles et des réponses apportées sur son contenu à la suite des observations de l'expertise du bureau d'études HTV. A noter, les dispositions liées au risque de suffosion ont été adaptées aux caractéristiques du secteur affecté concernant les rejets. En effet ces derniers ne sont pas interdits car se faisant dans une nappe affleurante ou subaffleurante, ils sont sans effet sur le phénomène de suffosion. De même, certaines interdictions et prescriptions ne sont pas inscrites de par la prise en compte des occupations admises dans chacune des zones afin de limiter toute incohérence (ne pas lister dans l'article 2 des prescriptions au titre des risques naturels, des aménagements, installations ou constructions interdites).

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

Les règles de construction spécifiques à la nature du risque sont données à titre de recommandation en annexe du Plan Local d'Urbanisme. Leur prise en compte reste de la responsabilité du maître d'ouvrage de la construction.

9 - Risques liées 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, zone des premiers effets létaux, zone des effets létaux significatifs) sont portées sur un document graphique du règlement conformément aux fiches DRIRE et aux prescriptions de GRTgaz présentées (à titre d'information) en annexes du PLU (pièce 5.1).

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.

10 - Risques technologiques liés aux installations classées :

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 5.1).

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé, en zones délimitées par un tiret, et repérées au plan par les indices suivants :

Zones urbaines

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. (Article R.123.5 du Code de l'Urbanisme modifié par décret n°2001-260 du 27 mars 2001).

Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. (Article R.123.6 du Code de l'Urbanisme modifié par décret n°2012-290 du 29 février 2012).

Zones agricoles

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;*
- *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5. (cf page suivante)

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.* (Article R.123.7 du Code de l'Urbanisme modifié par décret n°2012-290 du 29 février 2012)

Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. (Article R.123.12-2° alinéa du Code de l'Urbanisme modifié par décret n°2012-290 du 29 février 2012)

Zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

a) *soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
b) *soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
c) *soit de leur caractère d'espaces naturels.*

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;*
- *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5. (rédaction antérieure au 24 mars 2014)

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. (Article R.123.8 du Code de l'Urbanisme modifié par décret n°2012-290 du 29 février 2012)

***Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières**, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.*

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. (Article L.123.1-5 deuxième alinéa du 14° du Code de l'Urbanisme modifié par la loi ENE du 12 juillet 2010 - *rédaction antérieure au 24 mars 2014, en vigueur en date de l'approbation du PLU*)

Il est rappelé la nouvelle rédaction de l'Article L.123.1-5 II. alinéa du 6° du Code de l'Urbanisme modifié par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 puis par la loi AAAF n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 :

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières*, le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisées :*

a) des constructions ;

b) des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

c) des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. 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 prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. (Article L.123.1-5 II. alinéa du 6° du Code de l'Urbanisme modifié par la loi AAAF n° 2014-1170 du 13 octobre 2014)

Nota Bene : dès lors qu'une zone comprend plusieurs secteurs, la règle générale de la zone s'applique à chacun d'eux, sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable au secteur visé en complément ou en substitution à la règle générale.

Le Plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L 130-1 et 130-2 du Code de l'Urbanisme.

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi qu'éventuellement en zone urbaine des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logements (L 123-2 b) 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.123-1-5 II. 4 du Code de l'urbanisme).

- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

- Des secteurs où l'existence de risques naturels (indice R et B) justifie que les constructions ou installations de toute nature soient interdites (R) ou soumises à des conditions spéciales (B).

- Des secteurs où l'existence de risques technologiques justifie que les constructions et/ou installations de toute nature soient interdites ou soumises à des conditions spéciales.

- Des périmètres de projet d'aménagement global dénommés « secteurs d'attente de projet » dans lesquels, pour une durée au plus de cinq ans en l'attente de l'approbation du projet par la collectivité, la constructibilité est limitée (article L.123-2 a) du Code de l'urbanisme).

- Des secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

Article 4 - 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.

SOUS-TITRE II - DEFINITIONS DE BASE ET MODALITES D'APPLICATION DE CERTAINES REGLES

*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.

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

1. Définition

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des parties non enterrées de la construction (de haut en bas) sur une surface horizontale. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol :

a. les sous-sols et les parties de la construction (ouvrages extérieurs et terrasses) ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel portée à 1,20 mètre lorsqu'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée. Ces hauteurs correspondent au niveau fini sur dalle, non compris la terre végétale et les clôtures ;

b. les débords de toiture, les balcons, les oriels 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 ;

c. les couvertures des rampes d'accès des parkings lorsque celles-ci ne sont pas incluses dans le bâtiment ;

d. les clôtures ;

e. les piscines*.

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.

2. Champ d'application

Les dispositions édictées à l'article 9 du règlement des zones ne sont pas applicables :

a. 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 9.3 ci-après,

b. aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;

c. 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.

Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes (m^3) susceptible d'être construits par mètre carré (m^2) de sol.
NB : Le règlement du PLU ne prévoit aucun COS dans les zones.

Destinations des locaux (articles 1, 2, 12, 14)

Pour l'application des articles 1, 2, 12 et 14 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 ; les décisions et actes administratifs résultant de la législation relative aux changements d'usage de locaux seront notamment pris en compte.

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.

Habitation :
Cette destination comprend tous les logements. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier et celles de l'artisanat, de l'industrie et de l'entrepôt. Elle inclut les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre. Elle inclut les résidences ou foyers séniors ou jeunes et résidences étudiants qui font l'objet de dispositions particulières en matière de stationnement. Elle comprend également les locaux et installations liés au fonctionnement de l'habitation, tels que les annexes* (garage, abri de jardin, bûchers, etc.) et les piscines*.

Hébergement hôtelier :
Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Elle comprend également les logements meublés donnés en location qui ne relèvent pas de l'article L.632-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Bureaux :
Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique.

Commerce :
Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après ou des bureaux liés à des services exclus de la destination de commerces, tels que banques, assurances, etc). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale. Elle ne recouvre pas les destinations correspondant aux catégories suivantes rattachées aux bureaux :

- agences bancaires ;
- agence d'assurances ;
- agences immobilières ;
- agences de téléphonie.

Artisanat :
Cette destination comprend les locaux et leurs annexes, y compris les locaux accessoires, tels que des bureaux, des aires de stockage ou entrepôts, une loge, où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'exposition et/ou de vente ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale. Sera également réputé avoir la même destination le logement du gardien intégré au volume principal de la construction dans laquelle s'exerce l'activité, à condition qu'il soit lié et nécessaire à celle-ci (justification à apporter lors de la demande), et qu'il n'excède pas 70 m².

Industrie :
Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits, mais aussi les locaux accessoires, tels que des bureaux, des aires de stockage ou entrepôts, une loge. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale. Sera également réputé avoir la même destination le logement du gardien intégré au volume principal de la construction dans laquelle s'exerce l'activité, à condition qu'il soit lié et nécessaire à celle-ci (justification à apporter lors de la demande), et qu'il n'excède pas 70 m².

Entrepôt :
Cette destination comprend les locaux d'entreposage et/ou de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage non liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Agricole :
Il s'agit des constructions et installations ainsi que les occupations et utilisations du sol strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles ; l'implantation des constructions dans la zone A doit être reconnue nécessaire à l'activité agricole et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.

Equipements et services publics ou d'intérêt collectif :
Ils recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes, y compris les locaux accessoires, tels que des bureaux, aires de stockage ou entrepôts, loge ou logement, sous réserve d'être lié et nécessaire :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, intercommunaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- les établissements judiciaires ;
- les établissements de santé ou en lien avec le service public de la santé : hôpitaux, y compris les locaux affectés à la recherche, cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les résidences sociales ou autres établissements d'accueil des personnes en situation de dépendance sociale ;
- les hébergements utiles au fonctionnement des constructions visées aux deux alinéas précédents (par exemple, hébergements relais pour les membres de la famille…) ;
- les établissements d'action sociale (par exemple, association caritative telle qu'Emmaüs) ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle ;
- les établissements sportifs ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains (assainissement, ordures ménagères, chauffage urbain…) ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (pépinières par exemple) ;
- les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État ;
- les parcs photovoltaïques ;
- ouvrages de stationnement.

Espaces végétalisés 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 végétalisés des surfaces enherbées, engazonnées, recouvertes de plantes tapissantes ou couvre-sol, animées par des arbustes et arbres et dont la profondeur de terre est au moins égale à 0,80 mètre. Entrent également dans la quantification, en totalité ou pondérées par un coefficient :

- les toitures végétalisées et les dalles de couverture à hauteur de :
  - la totalité des surfaces (100 %) à condition d'une épaisseur de terre au moins égale à 0,50 mètre, et d'un arrosage automatique,
  - la moitié des surfaces (pondération par application d'un coefficient de 0,50) pour un tapis végétal de type toundra ou autres bénéficiant de petites plantes à faible système racinaire (qualité environnementale des réalisations végétales),
- 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 13 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 2 m^3 en condition de pleine-terre (terrain naturel) ou de 9 m^3 en milieu urbain (sol « stérile »), cas des parkings notamment, avec une surface minimale de 8 m^2. 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.

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 11.

Hauteur minimale du rez-de-chaussée

1. Définition

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.

2. Modalités de calcul

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.

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 des dites voies et places.

Toutefois ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements spécifiques piétons (hors trottoir) et/ou cyclistes (piste).

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 ;
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 oriels 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 existante 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 pourra être imposée ;
f. les descentes d'eaux pluviales.

Limite séparative (latérale et de fond de parcelle)

Les dispositions de l'article 7 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 6 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 retrait serait 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 B2 et la catégorie de ménage composé d'un 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.

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 1,5 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 (article L. 111.3 du Code de l'Urbanisme).

Secteurs de mixité sociale (article L.123-1-5 II. 4° 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.123-1-5 II. 4° 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.

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.123-1-5 II. 4° » 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 et vélo) sont destinées à l'accueil des visiteurs.

Stationnement automobile

1. Règle générale

Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles exigées à l'article 12 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…).

Dans les secteurs Ua, Uaa et Ub,et/ou dans les secteurs concernés par les « orientations d'aménagement et de programmation », les espaces de stationnement seront préférentiellement aménagés en sous-sol, en particulier pour les projets comportant plus de deux niveaux. Une surélévation des rez-de-chaussée, notamment dans le cas de logements, est alors admise, limitée à 1,20 mètre. Toutefois, des places pourront être recherchées 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).

Dans les secteurs Uc et Ud, afin d'assurer une qualité urbaine (fonctionnement et cadre de vie) de certaines opérations de logements, la mutualisation des places de stationnement peut être imposée, en particulier à l'entrée du projet d'ensemble.

2. 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 dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,50 mètres par 5,00 mètres.

Les places de stationnement seront réalisées en ouvrage (souterrain et silo) :

- 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 12, 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 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).

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 les règles du PPRi de « la Bourbre moyenne », le niveau de la nappe phréatique et de ses fluctuations, ainsi que les autres documents de connaissance du risque. Les ouvrages de ventilation en surface seront intégrés.

Dans les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, la mutualisation, totale ou partielle, des emplacements de stationnement exigés à l'article 12 des chapitres des zones, est autorisée sous réserve que les places soient aménagées (création de nouvelles places) ou existantes à moins de 300 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.

Dans la zone Ua,
Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques démontrées (nature du sous-sol…), d'ordre architectural (préservation d'un bâtiment existant), aux obligations imposées par l'article 12, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de moins de 300 mètres) de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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 des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Stationnement vélo (et poussettes)

La surface minimale destinée au stationnement des vélos exigée à l'article 12 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.

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 3).

RESI

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

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

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

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

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

Exemple :

$$RESI = \frac{M+T+G+A+R}{P}$$

$$RESI = \frac{100+30+35+80+115}{1200} = 0{,}30$$

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.

Façades exposées

La notion de « façade exposée » notamment dans le cas d'écoulements avec charges solides (crues torrentielles) 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 $0° \leq \alpha < 90°$
- indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles $90° \leq \alpha \leq 180°$

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.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U « à vocation principale d'habitat »

La zone U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs ou 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, Uab coïncidant avec son extension ancienne dénommée « faubourg », et, Uac pour les cœurs de hameaux,
- Ub correspondant au confortement du centre-ville,
- Uc correspondant à des zones d'extension pavillonnaire,
- Ud correspondant au développement des hameaux,
- Ue pour les équipements collectifs ou services publics,
- Uh correspondant au hameau de Charbonnières et quartier de Comberadix,
- Ur correspondant aux barrières de péages et autres installations nécessaires au fonctionnement de l'activité autoroutière lié à l'autoroute A 43.

Les secteurs concernés par des « orientations d'aménagement et de programmation » pour la requalification de quartier correspondent aux indices $_{OA}$ suivant le nom de la zone (liste des secteurs présentée en pièce « annexe 4.1a » du Règlement du PLU).

Deux autres sous-secteurs sont identifiés par un indice en fin de nom de secteur ou zone :

- Co correspondant à une continuité écologique,
- Zh correspondant à une zone humide.

La zone comprend également les sous-secteurs exposés à des risques naturels indicés :

- *sous-secteurs soumis à des prescriptions spéciales :*
  - *Bf liés à des risques faibles de suffosion,*
  - *Bg liés à des risques faibles de glissement de terrain,*
  - *Bi'1 liés à des risques faibles d'inondation de pied de versant,*
  - *Bt liés à des risques faibles de crue torrentielle,*
  - *Bv liés à des risques faibles de ravinement ou ruissellement sur versant,*
- *sous-secteurs inconstructibles sauf exceptions :*
  - *RC liés à des risques forts de crue rapide rivière,*
  - *RG liés à des risques moyens ou forts de glissement de terrain,*
  - *RI' liés à des risques forts d'inondation de pied de versant,*
  - *RT liés à des risques moyens ou forts de crue torrentielle,*
  - *RV liés à des risques forts de ravinement ou ruissellement sur versant.*

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 5.1) ;***
- ***la carte des aléas, présentée en annexe du PLU (pièce 5.3), affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales ; les projets de constructions devront respecter les documents risques en vigueur.***

Il est également rappelé que tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au zonage du P.L.U. en application de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

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

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les terrains de camping et de caravanages, sauf aires d'accueil des gens du voyage dans la zone Ue.
2. Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
3. Les dépôts de véhicules.
4. Les résidences mobiles de loisirs.
5. Les parcs d'attraction.
6. Les entrepôts.
7. Les hébergements hôteliers* sauf en Ua et Ub.
8. Les démolitions et surélévations des bâtiments à préserver identifiés « éléments bâtis remarquables » de catégorie C1 (repérés en « annexe 4.1b »), ainsi que leurs extensions sauf pour les équipements et services publics ou d'intérêt collectif*.
9. Les démolitions et surélévations des bâtiments à préserver identifiés « éléments bâtis remarquables » de catégorie C2 (repérés en « annexe 4.1b »).
10. Les surélévations des constructions principales concernées par un « ensemble urbain remarquable » de catégorie C3 (repérés en « annexe 4.1b »).

11. **Au droit des rues identifiées en linéaire commercial ou toutes activités au document graphique 4.2b,** le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée ayant leur accès* public sur rue :
    - à usage artisanal* ou de commerce*, pour une destination de bureaux* ou d'habitation*,
    - à usage de bureaux*, pour une destination d'habitation*.

12. **Dans le secteur Ub_{OA2}**, les nouvelles constructions à destination de commerce* et le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée en commerce*.

13. Dans les secteurs Ue et Uh, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U 2.

14. Dans le secteur Ur, toutes les constructions et utilisations du sol non liées à l'activité autoroutière.

15. **Dans les secteurs indicés Co**, tous travaux, y compris constructions et aménagements, constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune et à la propagation de la flore, non compatibles avec la préservation des continuités écologiques.

16. ***Dans les sous-secteurs indicés Bt et RT***, 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.

17. ***Dans les sous-secteurs indicés RC, RG, RI', RT et RV,*** tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article U 2.

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

Sont admises sous conditions :

1. Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.

2. Les constructions, extensions et installations sous condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées :
    - à usage d'artisanat*,
    - à usage industriel* sous réserve d'être liées et nécessaires à une activité industrielle existante,
    - à usage agricole* sous réserve d'être liées et nécessaires à une exploitation agricole existante.

3. Les modifications de façades des bâtiments à préserver, identifiés « éléments bâtis remarquables » de catégorie C1 (repérés en « annexe 4.1b »), sous réserve de sauvegarder les caractéristiques originelles du bâtiment.

4. Les modifications de façades et les extensions des bâtiments à préserver, identifiés « éléments bâtis remarquables » de catégorie C2 (repérés en « annexe 4.1b »), sous réserve de sauvegarder les caractéristiques originelles du bâtiment.

5. Les modifications de façades et les extensions des bâtiments à préserver, implantés dans un « ensemble urbain remarquable » de catégorie C3 (repérés en « annexe 4.1b »), 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.

6. Les constructions nouvelles dans un « ensemble urbain remarquable » de catégorie C3 (repérés en « annexe 4.1b »), sous réserve de sauvegarder les caractéristiques originelles de l'îlot, en particulier le pianotement des hauteurs de façade en limite de référence.

7. Dans les secteurs identifiés en « renouvellement urbain » (repérés en « annexe 4.1b »), les constructions nouvelles sous réserve d'un permis de démolir des bâtiments identifiés.

8. **Dans le secteur Ue**, seuls sont autorisés les équipements et services publics ou d'intérêt collectif*, y compris leurs constructions et installations d'accompagnement.

9. **Dans le secteur Uh**, seuls sont autorisés pour les bâtiments existants* sous réserve de préserver le patrimoine architectural :
   - l'aménagement dans le volume existant avec ou sans changement de destination, pour un usage :
     - d'habitation* limité à 200 m² de surface de plancher y compris l'existant,
     - de bureaux*, d'activités artisanales*,ou d'hébergement* compatibles avec le voisinage,
   - leur extension limitée à 200 m² de surface de plancher y compris l'existant,
   - leurs annexes* limitées à 20 m² au total,
   - la piscine*.

10. **Dans les secteurs Uaa_{OA8}, Ua_{OA9}, Uac_{OA9}, Ub_{OA9}, Uab_{OA4}, Ub_{OA1}, Ub_{OA2} et Ub_{OA5},** concernés par les « orientations d'aménagement et de programmation », définis également « secteurs de mixité sociale »* sauf pour les secteurs Ub_{OA1} et Ue_{OA1}, les aménagements et constructions devront respecter les schémas et principes inscrits aux « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU, ainsi que les servitudes liées au programme de logements à réaliser conformément au « carnet des secteurs de mixité sociale article L.123-1-5 II. 4° du code de l'urbanisme » (pièce du PLU « annexe 4.1a »).

11. **Excepté dans les secteurs visés à l'alinéa précédent**, toute opération ou tout projet comportant plus de 1500 m² de surface de plancher à usage d'habitation* doit prévoir d'affecter à des catégories de logement social* dans le respect des objectifs de mixité sociale :
    - en Ua et Ub, 30 % des surfaces de plancher d'habitation* destinés à des logements locatifs sociaux*,
    - en Uc, 25 % des lots ou logements correspondant à des logements locatifs sociaux* ou à des logements en accession sociale*.

12. **Dans les « éléments naturels remarquables du paysage »**, seules sont admises :
    - les constructions limitées à 10 m² d'emprise au sol* au total,
    - les piscines*,
    - les aménagements et installations liés aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif*.

13. **Dans les « secteurs d'attente de projet »**, seule l'extension des constructions existantes est admise sous réserve d'être limitée à 40 m² de surface de plancher au total (cf pièce « annexe 4.1a » du PLU).

14. **Dans le secteur Ur**, seules sont admises les constructions et utilisations de sol liées à l'activité autoroutière et aux besoins des usagers de l'autoroute.

15. **Au droit des rues identifiées en linéaire commercial ou toutes activités au document graphique 4.2.b,** les « nouvelles » constructions à usage de bureaux* ou d'habitation*, sous réserve que des locaux à usage artisanal* ou de commerce* soient aménagés en rez-de-chaussée, avec leur accès* public sur la rue et dans une profondeur d'au moins 10 mètres.

16. **Dans les secteurs indicés Zh**, seuls pourront être admis les projets prenant en compte la zone humide.

17. ***Dans les sous-secteurs indicés Bf,*** <u>à condition d'être admis aux alinéas précédents</u>, sont autorisés :
    - la construction sous réserve de se prémunir contre les tassements différentiels,
    - l'exhaussement sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

18. ***Dans les sous-secteurs indicés Bg,*** à condition d'être autorisés précédemment :
    - la construction sous réserve de :
      - rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux,
      - adaptation à la nature du terrain,

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

19. ***Dans les sous-secteurs indicés Bi'1***, à condition d'être admis aux alinéas précédents :

- les constructions sous réserve que le niveau habitable ou utilisable soit situé à + 0,50 mètre par rapport au terrain naturel. Toutefois, pour les modifications de bâtiments existants* et extensions de moins de 20 m², la surélévation à + 0,50 mètre n'est imposée que pour des équipements et matériels vulnérables.
- les projets dont le RESI*, tel que défini dans les « dispositions générales », est :
  - inférieur ou égale à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes,
  - inférieur ou égale à 0,50 pour les permis groupés, les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments).
- les remblais si strictement limités à la mise en œuvre de l'aménagement,
- les clôtures*, plantations* et espaces verts effectués sans remblaiement.

20. ***Dans les sous-secteurs indicés Bt***, à condition d'être admis dans la zone, sont autorisés :

- les projets dont le RESI*, tel que défini dans les « dispositions générales », est :
  - inférieur ou égale à 0,30 pour les constructions individuelles à usage d'habitation* et leurs annexes,
  - inférieur ou égale à 0,50 pour :
    - ✓ les permis groupés,
    - ✓ les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments),
    - ✓ les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments),
    - ✓ les bâtiments d'activités artisanales* ou commerciales*, ou de bureaux*,
- les constructions à condition de :
  - surélévation du premier niveau utilisable de 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel*. Toutefois, pour les modifications de bâtiments existants* et extensions de moins de 20 m², la surélévation à + 0,50 mètre n'est imposée que pour des équipements et matériels vulnérables,
  - adaptation de la construction à la nature du risque, notamment accès par une façade non exposée.
- les affouillements et exhaussements sous réserve d'être liés à des travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.

19. ***En bordure de fossé, canal ou chantourne***, pour tout projet autorisé précédemment à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :
    - pour les canaux et chantournes : à 10 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m 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 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 implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulable de largeur égale à 4 mètres minimum.

20. ***Dans les sous-secteurs indicés Bv***, les constructions sont autorisées sous réserve que les ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales soient situées à + 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel ou soient protégées par des ouvrages déflecteurs.

21. ***Dans les sous-secteurs indicés RC,*** sous réserve de l'absence de remblaiement :
    - les clôtures* à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel,
    - 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.

22. ***Dans les sous-secteurs indicés RC, RI', RG, RT et RV,*** sous réserve d'être admis aux alinéas précédents, seuls peuvent être autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en créer de nouveaux, avec la condition supplémentaire en RC de répondre à des travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du code de l'environnement :

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

b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
   - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
   - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée,

c) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées,

d) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
   - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation* d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines* non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines* ne sont pas autorisés en RG,
   - les constructions et installations nécessaires à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité,

e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
   - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
   - les infrastructures et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent,

f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article U 3 - Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

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.

Le nombre des accès* véhicules sur les voies publiques est limité à un par voie. 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.

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.

3.1 – Accès*

Dans les secteurs Ua et Ub, y compris leurs sous-secteurs, 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.

Dans les secteurs Uc et Ud, 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.

3.2 – La voirie*

3.2.1 - Voirie nouvelle publique ou privée

Les voiries* nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 4,50 mètres. Une largeur inférieure peut être admise sans toutefois être inférieure à 4 mètres dès lors que la voie est en sens unique ou dessert au plus cinq logements.

3.2.2 - Les voies 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 4 - Desserte par les réseaux

I - 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.

II – Assainissement

Les installations doivent être réalisées en réseaux séparatifs.

1 - Eaux usées

Eaux domestiques ou assimilées
En zone définie en assainissement collectif au zonage d'assainissement (document présenté en pièce 5.2 « Annexes » 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.

2 - Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la règlementation en vigueur et au zonage d'assainissement (document présenté en pièce 5.2 « Annexes » 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.

Dans les secteurs exposés à un risque de glissement de terrain (Bg et RG), 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 compatible avec le projet et capable de les recevoir.

III – Electricité

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

Article U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Règles générales

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

Dans le secteur Ua et les sous-secteur Uaa, Uab et Uac,

- Dans une bande de 18 mètres de profondeur, 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*.

  Ce recul est porté à 5 mètres minimum le long de la rue de la Rivoire (dans sa section Nord / avenue des Nations Unies) et de la rue de l'Hôtel de Ville.

  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 (avant-cour délimitée par un mur ou muret en Uab et Uac en particulier, ou jardinet par exemple).

- Au-delà de la bande de constructibilité des 18 mètres, pour les constructions réalisées directement à l'arrière des constructions implantées à la limite de référence* ou en recul inférieur à 5 mètres, un espace libre (défini à l'article U 13) doit être respecté. Il est défini :
  - **dans le secteur Ua**, par un recul fixé à 28 mètres par rapport à la limite de référence,
  - **dans les sous-secteurs Uaa, Uab et Uac,** par une largeur au moins égale à la hauteur maximale de la construction implantée dans la bande de constructibilité des 18 mètres moins 4 mètres, sans être inférieure à 10 mètres (D ≥ H – 4 m ≥ 10 m).
    Cette disposition ne s'applique pas au **sous-secteur Uaa** sous réserve d'une continuité bâtie avec le bâtiment implanté dans la bande de constructibilité des 18 mètres et d'une hauteur limitée à 10 mètres au-delà des 18 mètres.

ZONE Ua - Parkings souterrains surélevés

ZONE Uaa

ZONE Uaa - Parkings souterrains surélevés

ZONE Uab

ZONE Uab - Parkings souterrains surélevés

ZONE Uac

Dans le cas où la parcelle supportant le bâtiment à édifier ne bénéficie pas de limite de référence ou limitée à un accès pour l'opération, un recul minimum du bâtiment devra être respecté par rapport à la limite de référence. Il est fixé à :

- 20 mètres **en Uaa**,
- 28 mètres **en Ua, Uab et Uac**.

PARCELLE SANS LR - Etat initial

PARCELLE SANS LR - Ua Projet

PARCELLE SANS LR - Uaa Projet

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

- <u>dans une bande de 18 mètres de profondeur</u>, les bâtiments devront être implantés soit en limite de référence*, soit avec un recul maximum de 5 mètres. Toutefois, en bordure des voies où la hauteur des constructions* est admise jusqu'à 18,50 mètres, les nouvelles constructions devront s'implanter obligatoirement à la limite de référence*.

- <u>Au-delà de la bande de constructibilité des 18 mètres,</u> pour les constructions réalisées directement à l'arrière des constructions implantées à la limite de référence* ou en recul inférieur à 5 mètres, un espace libre (défini à l'article U 13) d'une largeur au moins égale à 15 mètres doit être respecté (D ≥ 15 m).

ZONE Ub

ZONE Ub - Parkings souterrains surélevés

<u>Dans les autres secteurs</u>, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de référence*, existante, modifiée ou à créer.

6.2 Règles particulières

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 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 6.1,

2. Pour des raisons de sécurité et/ou d'urbanisme, dans les secteurs Uc et Ud, 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.

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. Pour des raisons d'urbanisme, dans un « ensemble urbain remarquable » de catégorie C3 (repérés en « annexe 4.1b »), une implantation différente pourra être admise sous réserve de cohérence avec la forme urbaine à préserver.

5. Les piscines* devront être implantées avec un recul minimum de 1,50 mètre.

6. **En limite de l'emprise de la ligne SNCF,** les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 10 mètres.

7. **En limite de l'emprise de l'autoroute A 43,** les constructions devront être implantées avec un recul minimum :
   - par rapport à l'alignement de la voie, dans le seul secteur Ur, de 3 mètres, sauf contraintes techniques justifiant d'une implantation dans la bande de recul de 0 à 3 mètres,
   - par rapport à l'axe de l'autoroute A 43, dans les autres secteurs, de :
     - 40 mètres pour les hangars, les entrepôts* sans occupation humaine,
     - 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 sous réserve de justifier que le projet ne permet pas d'augmenter le nombre de personnes dans ce secteur.

8. Afin de favoriser une cohérence urbaine (alignement des façades), une implantation différente pourra être admise pour un bâtiment à construire en mitoyenneté d'un bâtiment existant sur la parcelle voisine sous réserve d'un recul identique.

9. Dans les secteurs Uc et Ud, si la pente du terrain naturel est supérieure à 15 %, l'implantation des constructions peut être admise dans la bande de recul de 5 mètres, y compris en limite de référence.

10. En bordure de la RD 312, une implantation des constructions en recul de 5 mètres peut être admise pour assurer une meilleure cohérence urbaine.

11. Pour tenir compte des contraintes liées aux risques naturels, en particulier des prescriptions du PPRI de la Bourbre Moyenne, des implantations différentes pourront être imposées.

12. Dans le secteur Uaa_{OA8}, pour les équipements et services publics ou d'intérêt collectif*, une implantation des bâtiments en recul de la limite de référence pourra être admise pour des raisons de mise en valeur du projet ou de fonctionnement (sécurité notamment).

13. **Dans le secteur Ub**, pour les équipements et services publics ou d'intérêt collectif*, une implantation différente des bâtiments pourra être admise pour des raisons de cohérence avec la morphologie urbaine environnante.

Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront selon les règles suivantes.

Les ouvertures sur les façades implantées en limite séparative sont interdites dans la bande de constructibilité des 18 mètres.

7.1 – Règles générales

<u>Dans le sous-secteur Uaa</u>,

- <u>Dans une bande de constructibilité de 18 mètres à partir de la limite de référence*</u> ou comptés depuis le recul de la construction par rapport à la limite de référence*, la construction en ordre continu est obligatoire, 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 ≥ 4 m).

- <u>Au-delà de la bande de constructibilité définie des 18 mètres</u>, 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 fonds 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 ≥ 5 m).

<u>Dans le secteur Ua</u>,

➢ <u>Dans une bande de constructibilité de 18 mètres à partir de la limite de référence*</u> ou comptés depuis le recul de la construction par rapport à la limite de référence*, la construction en ordre continu est obligatoire, 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 ≥ 4 m).

➢ <u>Au-delà de la bande de constructibilité définie des 18 mètres</u>, 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 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 fonds 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 ≥ 5 m).

➢ <u>En limite séparative de fond de parcelle</u>, 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.

<u>Dans le sous-secteur Uab</u>,

➢ <u>Dans une bande de constructibilité de 18 mètres à partir de la limite de référence*</u> ou comptés depuis le recul de la construction par rapport à la limite de référence*, 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 ≥ 4 m).

➢ <u>Au-delà de la bande de constructibilité définie des 18 mètres</u>, 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 ≥ H/2 et D ≥ 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 sous-secteur Uac,

➢ Dans une bande de constructibilité de 18 mètres à partir de la limite de référence* ou comptés depuis le recul de la construction par rapport à la limite de référence*, la construction en ordre discontinu ou en ordre semi-continu est admise, c'est-à-dire, au plus, sur une seule des limites séparatives latérales. 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 ≥ 4 m).

➢ Au-delà de la bande de constructibilité définie des 18 mètres, la construction est autorisée :

- sur une seule des limites séparatives latérales*, 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 9 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 ≥ H/2 et D ≥ 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 le secteur Ub,

➢ Dans une bande de constructibilité de 18 mètres à partir de la limite de référence* ou comptés depuis le recul de la construction par rapport à la limite de référence*, 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 ≥ H/3 et D ≥ 4 m).

Toutefois, la construction sur une seule des limites séparatives latérales* pourra être 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 celle mesurée sur la limite du bâtiment existant si cette hauteur est inférieure à 14 mètres.

- Au-delà de la bande de constructibilité définie des 18 mètres, 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 ≥ H/2 et D ≥ 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 5 mètres.

Dans les secteurs Uc, Ud 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 ≥ H/2 et D ≥ 3 m).

Toutefois, la construction sur limite séparative* 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.

Dans les zones Ue et Ur, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres. Une implantation dans la bande de recul de 0 à 3 mètres est toutefois admise pour des contraintes techniques.

7.2 – 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 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 7.1.

2. 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.

3. Les piscines* devront respecter une distance minimum de 1,50 mètre par rapport à la limite séparative*.

4. Dans le secteur Uaa_{OA8}, des discontinuités de l'ordre continu sont autorisées pour respecter les ouvertures de cœur d'îlot végétalisé à créer.

5. Dans le seul secteur Ua (hors sous-secteurs), des discontinuités ponctuelles peuvent être autorisées pour l'aménagement d'un accès ou d'ouvertures de cœur d'îlot végétalisé à créer. La distance de recul (D) comptée horizontalement de tout point du bâtiment réalisé à tout point de la limite séparative*, sera au moins égale à 4 mètres (D ≥ 4 m).

6. **Dans le secteur Ub**, pour les équipements et services publics ou d'intérêt collectif*, une implantation différente des bâtiments pourra être admise pour des raisons de cohérence avec la morphologie urbaine environnante.

Article U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article U 9 - 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 Ud.

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

Article U 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toit (hors acrotère pour une toiture-terrasse), est limitée à :

- 17 mètres dans les secteurs Ua, Ub et Ue, ainsi que pour les équipements et services publics ou d'intérêt collectif*, portée à 18,50 mètres le long des linéaires spécifiques identifiés au document graphique, dans la bande de constructibilité des 18 mètres comptés depuis la limite de référence et sous réserve d'un linéaire de façade respectivement supérieur à 17 mètres ou à 18,50 mètres.
  A l'angle de rues où les hauteurs maximales admises sont différentes, la hauteur la plus haute sera autorisée dans la bande constructible de 18 mètres au droit de la limite de référence*.
- 16 mètres dans le sous-secteur Uaa dans la bande de constructibilité des 18 mètres comptés depuis la limite de référence, portée à 18,50 mètres le long des linéaires spécifiques identifiés au document graphique, sous réserve d'un linéaire de façade supérieur à 16 mètres.
- 14 mètres dans le secteur Ub pour les constructions implantées au-delà de la bande de constructibilité des 18 mètres,
- 10 mètres dans le sous-secteur Uab, ainsi que, pour les constructions implantées au-delà de la bande de constructibilité des 18 mètres, dans le secteur Ua sous réserve d'un niveau de rez-de-chaussée* surélevé à au moins 3,50 mètres (dessus du plancher du 1er étage) au droit des rues identifiées en linéaire commercial ou toutes activités au document graphique 4.2b,
- 9 mètres dans le sous-secteur Uac,
- 8 mètres dans les secteurs Uc, Ud et Ur,
- 3 mètres dans le secteur Uh.

En Uaa, Ua et en Ub, une hauteur inférieure pourra être imposée 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.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée :
- pour une extension d'un bâtiment existant ; la hauteur ne dépassera pas celle du bâtiment existant,
- dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 20 % ; la hauteur maximale sera au plus majorée de 2 mètres du côté du point le plus bas,
- pour des constructions à valeur de signal architectural, ainsi que pour celles atténuant les nuisances sonores liées à la voie ferrée ou à l'autoroute A 43.

La hauteur des clôtures* est limitée à 2 mètres.

Article U 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des éléments remarquables

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

DISPOSITIONS GENERALES

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.

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 les sous-secteurs Uab et Uac, les attiques sont interdites.

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. La pente des talus ne doit pas excéder + 40 % par rapport à la pente naturelle du terrain avant travaux. Les talus devront être plantés. Les enrochements sont interdits à l'exception d'aménagements ou ouvrages hydrauliques spécifiques, ou, sauf s'ils sont végétalisés.

VOLUMES

Les toitures

Les toitures en terre cuite seront de teinte dominante rouge vieilli ou brune, sauf cas particuliers précisés au nuancier déposé en mairie. 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*.

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

Les toitures en pointe de diamant sont interdites.

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.

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.

Rue de Funas, les toitures n'auront qu'un seul sens de faîtage qui sera obligatoirement perpendiculaire ou parallèle à la limite de référence*.

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 architecture contemporaine et d'une bonne insertion urbaine.

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 façades et murs

Pour toute nouvelle construction comprenant au moins trois niveaux (R+2 minimum) et implantée dans la bande de constructibilité des 18 mètres définie à l'article 6, 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 au droit des rues identifiées en linéaire commercial ou toutes activités au document graphique 4.2b.

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.

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 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.

LES CLOTURES

Les clôtures* seront d'une hauteur maximale de 2,00 mètres 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.

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 (BATIMENTS ANTERIEURS A 1930 ET « ELEMENTS BATIS (C1 ET C2) OU ENSEMBLES URBAINS (C3) REMARQUABLES »)

Les bâtiments repérés au plan de zonage 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.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

ENERGIE ET DEVELOPPEMENT 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 intégrés 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 autre 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 posées au sol, etc…).

Article U 12 - Stationnement

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

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

Il est exigé pour les véhicules motorisés :

a) 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, sauf en zone Ua, y compris sous-secteurs, où ce plafond est abaissé à 1 place et à 1,5 place en zone Ub.

  En cas d'impossibilité technique démontrée en Ua, y compris sous-secteurs, et en cas d'aménagement d'un bâtiment existant avec ou sans changement de destination, la présente disposition sera adaptée avec, au minimum, le maintien des places existantes et la création, autant que possible, de places complémentaires en cohérence avec l'importance du projet. Un nombre de places supérieur à celui existant ne sera imposé que lorsque le projet visera à produire au moins deux logements.

  De plus, en cas d'impossibilité technique démontrée en secteur Uab, les exigences en matière de places de stationnement pourront être abaissées à une place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher créée, y compris pour une construction nouvelle.

- une place supplémentaire banalisée* pour 5 lots et/ou logements, sauf en zone Ua, y compris sous-secteurs.

- une place de stationnement par logement pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat.

b) Pour les constructions à usage de bureaux*, une place pour 30 m² de surface de plancher toutes surfaces comprises, portée à 40 m² en Ue et à 50 m² en Ua et Ub.

c) Pour les commerces*, une place pour 30 m² de surface de plancher créée de surface de vente, portée à 50 m² en Ua et sous-secteurs et en Ub. En cas d'impossibilité technique démontrée, la présente disposition sera adaptée avec, au minimum, le maintien des places existantes et la création, autant que possible, de places complémentaires en cohérence avec l'importance du projet.

d) Pour les constructions à usage d'activités artisanales* et industrielles*, une place pour 50 m² de surface de plancher toutes surfaces comprises. Toutefois, le nombre de places ainsi défini pourra être adapté sous réserve de démontrer que les besoins liés au stationnement des véhicules du personnel, de fonctionnement et des visiteurs sont satisfaits, y compris dans le cadre d'un aménagement mutualisant les places.

e) Pour les autres destinations*, selon les besoins de l'opération.

Les places de stationnement seront réalisées en ouvrage (souterrain et silo) dès lors que le nombre de places à réaliser sera supérieur à 50 pour un projet développant des surfaces de plancher affectées à de l'habitation* et/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 50.

Il est exigé, pour tout projet de plus de 300 m² de surface de plancher créés, un local ou emplacement couvert, d'une surface de plancher au moins égale à 8 m², affecté aux vélos et poussettes et spécialement aménagé à cet effet, réalisé au rez-de-chaussée prioritairement et dans l'enceinte du bâtiment, de :

a) Pour les constructions à usage de logement, 1,5 m² pour 70 m² de surface de plancher créée.

b) Pour les constructions à usage de bureaux*, 1,5 m² pour 40 m² de surface de plancher créée.

c) Pour les commerces* supérieurs à 300 m² de surface de vente, 0,5 m² pour 50 m² de surface de plancher créée.

d) Pour les autres destinations*, selon les besoins de l'opération.

Article U 13 - Espaces libres et plantations

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

13.1 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.

13.2 Paysagement des espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente et servir pour la gestion des eaux pluviales.

Sont interdits les gazons synthétiques et surfaces en textile vert sauf pour les équipements et services publics ou d'intérêt collectif*.

13.2.1 En ce qui concerne l'aspect quantitatif

La superficie du terrain doit être aménagée avec un minimum de **20 % d'espaces plantés**, d'un seul tenant sauf en cas d'impossibilité démontrée, et comporter des arbres de haute tige et des arbustes. Cette superficie de 20 % est portée à **30 % en Uc et Ud**. Elle est réduite à **10 % en Uab et Uac**. Ces dispositions ne s'appliquent pas en Ua et Uaa.

En Uc et Ud, il est exigé un arbre de haute-tige ou cépée par tranche de 0 à 500 m² de terrain.

13.2.2 En ce qui concerne l'aspect qualitatif

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence* définie à l'article 6 du présent règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue. Des parties minérales ponctuelles ne seront autorisées que pour l'aménagement des accès et voies, ou, également autres sous réserve de démontrer l'impossibilité de les réaliser en dehors de cette bande de retrait.

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations repérées aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces naturels remarquables du paysage », ou les plantations de qualité existantes sur le terrain.

13.3 Dispositions particulières

13.3.1 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.

13.3.2 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.

13.3.3 Les aires de stationnement plantées

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.

13.3.4 L'espace libre imposé à l'article 6

A l'arrière des constructions implantées dans la bande de constructibilité des 18 mètres, un espace libre d'une largeur minimum définie à l'article 6 doit être respecté, sans bâtiment ou ni ouvrage, agrémenté de plantations.

Toutefois, pour tout bâtiment à implanter dans la bande de constructibilité comprenant au moins trois niveaux (R+2 minimum), une construction (ou ouvrage) nécessaire au besoin de stationnement du projet peut y être autorisée sous réserve d'une toiture-terrasse végétalisée (jardin) réalisée avec une épaisseur de terre au moins égale à 0,50 mètre et munie d'un arrosage automatique. La hauteur maximale de cette construction est fixée à 1,20 mètre mesurée par rapport à la cote altimétrique de la limite de référence conformément aux modalités définies pour la hauteur minimale des rez-de-chaussée*.

En outre, dans le secteur Uab, l'aménagement de places de stationnements peut être autorisé sous réserve que cet espace soit planté à raison d'un arbre de haute tige pour six places de stationnement.

13.4 Ensembles à protéger

13.4.1 Espaces boisés classés

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

13.4.2 Eléments remarquables du paysage

Les haies, parcs ou arbres identifiés en éléments remarquables du paysage aux documents graphiques sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme. Aussi, les constructions, les aménagements de voirie*, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la conservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être supprimés à condition d'être reconstitués dans un voisinage immédiat en veillant au respect de son intérêt initial.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article U 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols* ; il résulte de l'application des articles U 3 à U 13.

SECTION IV – Autres obligations

Article U 15 - Performances énergétiques et environnementales

15.1 Imperméabilisation des sols limitée

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

Il est exigé une surface minimale d'espaces perméables proportionnelle à la surface du terrain du projet ou de l'opération :

- 20 % en Uac,
- 30 % en Uab et Ub,
- 50 % en Uc et Ud.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en Uaa et en Ua.

Pour cette surface minimale, sont notamment considérées comme espaces perméables :

- les surfaces végétalisées,
- les surfaces minérales dont les revêtements laissent traverser ou pénétrer l'eau (platelage bois, graviers, stabilisé, pavés joints enherbés, dalles alvéolées… éventuellement sur sol décaissé et remplacé par du sable ou des graviers en réservoir tampon avant infiltration),
- la surface d'une toiture végétalisée, pondérée par le coefficient de perméabilité du traitement choisi (à titre d'exemple, si le coefficient de perméabilité d'une toiture végétalisée de 100 m² est égal à 30 %, la surface prise en compte pour le calcul de la surface minimale d'espaces perméables sera égale à 30 m²).

15.2 Bacs à ordures ménagères et conteneurs de tri sélectif

Il est exigé un local, abri ou emplacement pour les bacs à ordures ménagères et les conteneurs de tri sélectif. Il devra être implanté en bordure du domaine public.
Sa conception 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 l'EPCI en charge de la collecte des ordures ménagères.

Article U 16 – 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.

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

Il s'agit de zones équipées réservées aux activités économiques.

Elle se subdivise en secteurs :

- Uic, où sont admis les commerces, les bureaux et l'artisanat, dont le sous-secteur Uicd où sont de plus autorisés les hébergements hôteliers,
- Uie à vocation dominante d'équipements et activités liés à la santé ou activités d'accompagnement.

Les secteurs concernés par des « orientations d'aménagement et de programmation » pour la requalification de quartier correspondent aux indices $_{OA}$ suivant le nom de la zone (liste des secteurs présentée en pièce « annexe 4.1a » du Règlement du PLU).

Deux autres sous-secteurs sont identifiés par un indice en fin de nom de secteur ou zone :

- Co correspondant à une continuité écologique,
- Zh correspondant à une zone humide.

La zone comprend également les sous-secteurs exposés à des risques naturels, indicés :

- *sous-secteurs soumis à des prescriptions spéciales :*
  - *Bf liés à des risques faibles de suffosion,*
  - *Bc_1 et Bc_2 liés à des risques faibles et moyens de crue rapide de rivière,*
  - *Bt liés à des risques faibles de crue torrentielle,*
  - *Bv liés à des risques faibles de ravinement ou ruissellement sur versant,*
- *sous-secteurs inconstructibles sauf exceptions :*
  - *RC liés à des risques forts de crue rapide rivière,*
  - *RI' liés à des risques forts d'inondation de pied de versant,*
  - *RT liés à des risques moyens ou forts de crue torrentielle,*
  - *RV liés à des risques forts de ravinement ou ruissellement sur versant.*

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 5.1) ;***

- ***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 5.1) ;***
- ***la carte des aléas, présentée en annexe du PLU (pièce 5.3), affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales ; les projets de constructions devront respecter les documents risques en vigueur.***

Il est également rappelé que tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au zonage du P.L.U. en application de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

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

Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les terrains de camping et de caravanages.
2. Les garages collectifs ou aires de stationnement de caravanes.
3. Les résidences mobiles de loisirs.
4. Les nouvelles constructions à usage de logement.
5. Les nouvelles constructions et installations à destination agricole*.
6. Les nouvelles constructions et installations à destination d'entrepôt*.
7. Les nouvelles aires de stockage à l'air libre.
8. Les nouvelles constructions à usage d'hébergement hôtelier* *sauf dans le secteur Uicd*.
9. *Dans la zone Ui :*
   - les nouvelles constructions et installations à usage de commerce*,
   - les parcs d'attraction, constructions ou aires à usage de jeux et de sports ouvertes au public.
10. *Dans les secteurs Uic et Uie :*
    - les dépôts de véhicules,
    - le changement de destination des locaux à usage d'industrie*.

Sont de plus interdits :

11. **Dans les secteurs indicés Co**, tous travaux, y compris constructions et aménagements, constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune et à la propagation de la flore, non compatibles avec la préservation des continuités écologiques.
12. ***Dans les sous-secteurs indicés Bc_1 et Bc_2,*** les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après.

13. ***Dans le sous-secteur indicés Bc$_1$,*** les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

14. ***Dans le sous-secteur indicés Bc$_2$,*** les aires de stationnement.

15. ***Dans les sous-secteurs indicés Bt et RT***, 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.

16. ***Dans les sous-secteurs indicés RC, Rl', RT et RV,*** tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article Ui 2.

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

Dans la mesure où ils sont compatibles avec leur proche environnement urbain et/ou naturel, sont admis :

1. 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.

2. Les équipements et services publics ou d'intérêt collectif* d'infrastructure et de superstructure.

3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ou d'intérêt collectif.

4. Les constructions, ouvrages et installations à usage de stationnement.

5. Pour les constructions existantes à usage d'habitation*, à condition que le clos et le couvert soient assurés :
   - leur aménagement dans la limite du volume existant,
   - leurs annexes* limitées à 40 m² d'emprise au sol* et/ou surface de plancher au total.

6. *Dans la zone Ui,*
   - les constructions et installations à usage de :
     - industrie*,
     - artisanat*,
     - bureaux*,
     - dépôts de véhicules limités à 8 000 m² de surface de terrain.
   - les aménagements des commerces* existants.

7. *Dans le secteur Uicd,* les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier*.

8. *Dans les secteurs Ui$_{OA1}$ et Uic$_{OA5}$,* concernés par des « orientations d'aménagement et de programmation », les aménagements et constructions devront respecter les schémas et principes inscrits aux « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.

9. *Dans le secteur Uie,* les constructions et installations à usage de :
   - équipements et services publics ou d'intérêt collectif* liés à la santé et à l'accueil des personnes en situation de dépendance sociale, et d'hébergement utile au fonctionnement des équipements admis,
   - bureaux*,
   - commerces* liés aux activités du pôle de santé.

10. Les constructions, aménagements, exhaussements et affouillements, ouvrages et installations liés à l'activité autoroutière.

11. **Dans les secteurs indicés Zh**, seuls pourront être admis les projets prenant en compte la zone humide.

12. ***Dans les sous-secteurs indicés Bf***, à condition d'être admis aux alinéas précédents, sont autorisés :
   - la construction sous réserve de se prémunir contre les tassements différentiels,
   - l'exhaussement sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

13. ***Dans les sous-secteurs indicés Bc_1 et Bc_2***, à condition d'être admis aux alinéas précédents, sont autorisés :
   - les constructions sous réserve de :
     - surélévation du premier niveau utilisable à + 0,50 mètre par rapport au terrain naturel, porté à 1 mètre en Bc_2,
     - indication et mise en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (bâtardeaux, cuvelage étanche, etc.) permettant d'apporter par leur mise en œuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant d'une surélévation à + 0,50 mètre par rapport au terrain naturel, porté à 1 mètre en Bc_2.
   - les projets dont le RESI*, tel que défini dans les « dispositions générales », est inférieur ou égale à 0,50 pour :
     - les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
     - les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles ou existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
     - les zones d'activités existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
     - les bâtiments d'activités artisanales*, industrielles*, commerciales* ou de bureaux*.

     Pour les lotissements et opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.
   - les ouvertures des bâtiments doivent avoir leur base à + 0,50 mètre par rapport au terrain naturel, porté à 1 mètre en Bc_2,
   - les clôtures*, plantations* et espaces verts effectuées sans remblaiement.

14. ***Dans les sous-secteurs indicés Bt***, à condition d'être admis dans la zone, sont autorisés :
   - les projets dont le RESI*, tel que défini dans les « dispositions générales », est :
     - inférieur ou égale à 0,30 pour les constructions individuelles à usage d'habitation* et leurs annexes*,
     - inférieur ou égale à 0,50 pour :
       - ✓ les permis groupés,
       - ✓ les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments),
       - ✓ les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments),
       - ✓ les bâtiments d'activités artisanales* ou commerciales*, ou de bureaux*,
   - les constructions à condition de :
     - surélévation du premier niveau utilisable de 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel*. Toutefois, pour les modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², la surélévation à + 0,50 mètre n'est imposée que pour des équipements et matériels vulnérables,
     - adaptation de la construction à la nature du risque, notamment accès par une façade non exposée.
   - les affouillements et exhaussements sous réserve d'être liés à des travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.

14. ***En bordure de fossé, canal ou chantourne***, pour tout projet autorisé précédemment à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :
   - pour les canaux et chantournes : à 10 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges,

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

Le long de 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 implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulable de largeur égale à 4 mètres minimum.

15. ***Dans les sous-secteurs indicés Bv***, les constructions sont autorisées sous réserve que les ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales soient situées à + 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel ou soient protégées par des ouvrages déflecteurs.

16. ***Dans les sous-secteurs indicés RC,*** sous réserve de l'absence de remblaiement :
    - les clôtures* à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel,
    - 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.

17. ***Dans les sous-secteurs indicés RC, RI', RT et RV,*** sous réserve d'être admis aux alinéas précédents, seuls peuvent être autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en créer de nouveaux, avec la condition supplémentaire en RC de répondre à des travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du code de l'environnement :

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

    b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
        - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
        - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée,

    c) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées,

    d) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
        - les abris légers, annexes* des bâtiments d'habitation* d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines* non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines* ne sont pas autorisés en RG,
        - les constructions et installations nécessaires à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité,

    e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
        - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
        - les infrastructures et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent,

    f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ui 3 - Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

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.

Le nombre des accès* véhicules sur les voies publiques est limité à un par voie. 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.

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.

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 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.

Article Ui 4 - Desserte par les réseaux

I - Alimentation en eau

Toute construction 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.

II - Assainissement

Les installations doivent être réalisées en réseaux séparatifs.

1 - Eaux usées

Eaux domestiques ou assimilées
En zone définie en assainissement collectif au zonage d'assainissement (document présenté en pièce 5.2 « Annexes » 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.

2 - Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la règlementation en vigueur et au zonage d'assainissement (document présenté en pièce 5.2 « Annexes » 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.

III – Electricité

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

Article Ui 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article Ui 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 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 ≥ 5 m). Toutefois, ce recul minimum est porté à 10 mètres en bordure de la RD 522.

6.2 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 pourront être 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 de l'article 6.1.

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 » sans toutefois être inférieur à 5 mètres par rapport à la limite de référence*.

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 :
   - 40 mètres pour les hangars, les entrepôts* sans occupation humaine,
   - 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.

Article Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront selon les règles suivantes.

7.1 – 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 ≥ 5 m).

7.2 – 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 7.1.

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.

Article Ui 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ui 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ui 10 - Hauteur maximale 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 :
- 20 mètres sauf en Uie,
- 30 mètres en Uie.

Sauf en Uie, une hauteur supérieure pourra être 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 22 mètres.
- pour des constructions intégrant au moins 80 % d'un niveau en parking ; la hauteur ne dépassera pas 25 mètres.

La hauteur des clôtures* est limitée à 2 mètres. Toutefois, des hauteurs différentes pourront être 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).

Article Ui 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des éléments remarquables

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

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

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire au fonctionnement du projet et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction. Si la différence de hauteur devait dépasser 0,70 mètre, le projet devra justifier de sa conception et de son implantation en le limitant au plus, et en veillant à son intégration paysagère et/ou architecturale. Cette hauteur n'excédera pas 2,50 mètres dans le périmètre de la ZAC de La Maladière.

La pente des talus ne doit pas excéder +40 % par rapport à la pente du terrain naturel. Les talus devront être plantés. Les murs de soutènement sont admis sous réserve d'être intégrés à la conception architecturale du projet. Les enrochements sont interdits à l'exception d'aménagements ou ouvrages hydrauliques spécifiques, ou, sauf s'ils sont végétalisés*.

1) Qualité architecturale des constructions

Est interdit : le blanc en grande surface et 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.

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.

2) Toiture

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 dépassés 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.

3) Les 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. 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.

Article Ui 12 - 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 générales, hors périmètre de la ZAC de La Maladière :

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Le nombre des places de parking sera calculé pour les véhicules automobiles sur la base de la surface de plancher totale, toutes surfaces comprises :

a) Pour les constructions à usage de bureaux*, une place pour 40 m².

b) Pour les commerces*, une place pour 30 m².

c) Pour les constructions à usage d'activités artisanales* et industrielles*, une place pour 50 m².

d) Pour les autres destinations*, selon les besoins de l'opération.

Les places de stationnement seront réalisées en ouvrage (souterrain et silo) dès lors que le nombre de places à réaliser sera supérieur à 75 pour un projet développant des surfaces de plancher affectées 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 75.

Il est exigé un local ou emplacement couvert, d'une surface de plancher au moins égale à 8 m², affecté aux vélos et spécialement aménagé à cet effet, réalisé au rez-de-chaussée prioritairement, de :

a) Pour les constructions à usage de bureaux*, 1,5 m² pour 40 m² de surface de plancher créée.

b) Pour les commerces*, 0,5 m² pour 50 m² de surface de plancher créée.

c) Pour les autres destinations*, selon les besoins de l'opération.

Règles applicables à la ZAC de La Maladière :

Des emplacements pour le stationnement des véhicules doivent être réservés et correspondre aux besoins des occupations et utilisations des sols indépendamment de toute division ultérieure.

Le nombre des places de parking sera calculé pour les véhicules automobiles sur la base de la surface de plancher totale, toutes surfaces comprises :

a) Pour les constructions à usage de bureaux*, commerces* et services, une place pour 40 m².

b) Pour le commerce* lié à la restauration, une place pour 20 m².

c) Pour les équipements et services publics ou d'intérêt collectif* liés à la santé et à l'accueil des personnes en situation de dépendance sociale, et d'hébergement utile au fonctionnement des équipements admis, une place pour deux lits,

d) Pour les constructions à usage d'entrepôt*, d'activités artisanales* et industrielles*, et d'équipement*, une place pour 100 m².

e) Pour les établissements d'hébergement hôtelier*, une place par chambre.

f) Pour un logement : deux places par logement

g) Pour les autres destinations*, selon les besoins de l'opération.

Le stationnement des deux roues s'il est prévu doit être réalisé dans un local couvert, d'accès aisé, permettant de satisfaire aux besoins de l'opération.

Article Ui 13 - Espaces libres et plantations

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

13.1 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.

13.2 Paysagement des espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Sont interdits les gazons synthétiques et surfaces en textile vert sauf pour les équipements et services publics ou d'intérêt collectif*.

13.2.1 En ce qui concerne l'aspect quantitatif

La superficie du terrain doit être aménagée avec un minimum de 20 % d'espaces plantés, dont au moins 50 % (soit 10 %) d'un seul tenant, et comporter des arbres de haute tige et des arbustes.

13.2.2 En ce qui concerne l'aspect qualitatif

La marge définie par le retrait des constructions par rapport à la limite de référence* (article Ui 6) doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue. L'espace vert à réaliser devra être d'une profondeur minimale de 5 mètres depuis la limite de référence*. Toutefois, lorsque la marge de recul imposée à l'article 6.1 est supérieure à 5 mètres, celui-ci devra représenter au moins 65 % de la zone non aedificandi. Des parties minérales ponctuelles ne seront autorisées que pour l'aménagement des accès et voies.

Le long du Boulevard Frédéric et Irène Joliot-Curie, les éventuelles aires de livraison seront masquées aux vues des usagers de la voie par des aménagements particuliers (modelé de terrain, plantations...).

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations repérées aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels - arbre remarquable » ou sous la légende « espaces naturels remarquables du paysage », ou les plantations de qualité existantes sur le terrain.

13.3 Dispositions particulières

13.3.1 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.

13.3.2 Les aires de stationnement plantées

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.

13.3 Ensembles à protéger

13.3.1 Espaces boisés classés

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

13.3.2 Eléments remarquables du paysage

Les haies, parcs ou arbres identifiés en éléments remarquables du paysage aux documents graphiques seront conservés. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie*, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la conservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être supprimés à condition d'être reconstitués dans un voisinage immédiat en veillant au respect de son intérêt initial.

SECTION III - Possibilités Maximales d'occupation du sol

Article Ui 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols* ; il résulte de l'application des articles Ui 3 à Ui 13.

SECTION IV – Autres obligations

Article Ui 15 - Performances énergétiques et environnementales

15.1 Imperméabilisation des sols limitée

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

L'utilisation de matériaux perméables* et/ou semi-perméables* sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

Il est exigé une surface minimale d'espaces perméables* correspondant à 40 % de la surface du terrain du projet ou de l'opération, limitée à 30 % en Uie.

Pour cette surface minimale, sont notamment considérées comme espaces perméables :

- les surfaces végétalisées,
- les surfaces minérales dont les revêtements laissent traverser ou pénétrer l'eau (platelage bois, graviers, stabilisé, pavés joints enherbés, dalles alvéolées… éventuellement sur sol décaissé et remplacé par du sable ou des graviers en réservoir tampon avant infiltration),
- la surface d'une toiture végétalisée, pondérée par le coefficient de perméabilité du traitement choisi (à titre d'exemple, si le coefficient de perméabilité d'une toiture végétalisée de 100 m² est égal à 30 %, la surface prise en compte pour le calcul de la surface minimale d'espaces perméables sera égale à 30 m²).

Article Ui 16 – 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.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre I -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Il s'agit de zones non urbanisées destinées à être ouvertes à l'urbanisation, non constructibles en l'état actuel du PLU. Elles peuvent être urbanisées à l'occasion d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme ou d'une déclaration de projet portant mise en compatibilité du PLU ; dans ce cadre, les Orientations d'aménagement et de programmation les concernant devront être précisées. Leur urbanisation est conditionnée à la mise en œuvre d'équipement de desserte. S'agissant du secteur AU_{OA3} dénommé « zone Les Sétives », son aménagement et son urbanisation ne pourront, de plus, être réalisés que si la compensation des volumes de stockage des eaux de crues perdus dans le cadre du projet global mis en œuvre est assurée en préalable.

Les secteurs concernés par des « orientations d'aménagement et de programmation » correspondent aux indices $_{OA}$ suivant le nom de la zone.

Un autre sous-secteur est identifié par un indice Zh, correspondant à une zone humide.

La zone comprend également les sous-secteurs exposés à des risques naturels, indicés :

- *sous-secteurs soumis à des prescriptions spéciales :*
  - *Bf liés à des risques faibles de suffosion,*
  - *Bc_1 liés à des risques faibles de crue rapide de rivière,*
  - *Bg liés à des risques faibles de glissement de terrain,*
  - *Bv liés à des risques faibles de ravinement ou ruissellement sur versant,*
- *sous-secteurs inconstructibles sauf exceptions :*
  - *RC liés à des risques forts de crue rapide rivière,*
  - *RG liés à des risques moyens de glissement de terrain,*
  - *RV liés à des risques forts de ravinement ou ruissellement sur versant.*

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 5.1) ;***
- ***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 5.1) ;***
- ***la carte des aléas, présentée en annexe du PLU (pièce 5.3), affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales ; les projets de constructions devront respecter les documents risques en vigueur.***

Il est également rappelé que tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au zonage du P.L.U. en application de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

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

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2 sont interdites.

Dans le secteur AU_{OA3} dénommé « zone Les Sétives », tous travaux et aménagements sont interdits en l'absence de compensation préalable des volumes de stockage des eaux de crues perdus dans le cadre du projet global mis en œuvre.

Sont de plus interdits :

- ***Dans le sous-secteur indicé Bc_1,***
  - 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 dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

- ***Dans les sous-secteurs indicés RC, RG et RV,*** tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article AU 2.

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

Sont admis sous conditions d'être compatibles avec vocation de la zone et les « orientations d'aménagement et de programmation » :

1. La réalisation des équipements et services publics ou d'intérêt collectif* d'infrastructure.

2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements et services publics ou d'intérêt collectif*.

3. Les clôtures*.

4. **Dans les secteurs AU_{OA3} et AU_{OA6},** concernés par les « orientations d'aménagement et de programmation », les aménagements et constructions devront respecter les schémas et principes inscrits aux « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.

5. **Dans les secteurs indicés Zh**, seuls pourront être admis les projets prenant en compte la zone humide.

6. ***Dans les sous-secteurs indicés Bf***, à condition d'être admis aux alinéas précédents, sont autorisés :
   - la construction sous réserve de se prémunir contre les tassements différentiels,
   - l'exhaussement sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

6. ***Dans les sous-secteurs indicés Bc₁,*** <u>à condition d'être admis aux alinéas précédents</u>, sont autorisés :

   - les constructions sous réserve de :
     - surélévation du premier niveau utilisable à + 0,50 mètre par rapport au terrain naturel,
     - indication et mise en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (bâtardeaux, cuvelage étanche, etc.) permettant d'apporter par leur mise en œuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant d'une surélévation à + 0,50 mètre par rapport au terrain naturel.
   - les projets dont le RESI*, tel que défini dans les « dispositions générales », est inférieur ou égale à 0,50 pour :
     - les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
     - les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles ou existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
     - les zones d'activités existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
     - les bâtiments d'activités artisanales*, industrielles*, commerciales* ou de bureaux*.

     Pour les lotissements et opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.
   - les ouvertures des bâtiments doivent avoir leur base à + 0,50 mètre par rapport au terrain naturel,
   - les clôtures*, plantations* et espaces verts effectuées sans remblaiement.

7. ***Dans les sous-secteurs indicés Bg,*** à condition d'être autorisés précédemment :
   - la construction sous réserve de :
     - rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux,
     - adaptation à la nature du terrain,
   - l'affouillement et l'exhaussement compatibles avec la zone sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

8. ***En bordure de fossé, canal ou chantourne***, pour tout projet autorisé précédemment à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :
   - pour les canaux et chantournes : à 10 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges,
   - pour les fossés : à 5 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges.

   Le long de 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 implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulable de largeur égale à 4 mètres minimum.

9. ***Dans les sous-secteurs indicés Bv***, les constructions sont autorisées sous réserve que les ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales soient situées à + 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel ou soient protégées par des ouvrages déflecteurs.

10. ***Dans les sous-secteurs indicés RC,*** sous réserve de l'absence de remblaiement :
    - les clôtures* à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel,
    - 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.

11. ***Dans les sous-secteurs indicés RC, RG et RV,*** sous réserve d'être admis aux alinéas précédents, seuls peuvent être autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en créer de nouveaux, avec la condition supplémentaire en RC de répondre à des travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du code de l'environnement :

   a) 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,
      - les bassins sauf en RG,

   b) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
      - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
      - les infrastructures et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent,

   c) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article AU 3 - Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

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.

Le nombre des accès* véhicules sur les voies publiques est limité à un par voie. 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.

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.

Article AU 4 - Desserte par les réseaux publics

I - Eau

Non réglementé.

II - Assainissement

Les installations doivent être réalisées en réseaux séparatifs.

1 - Eaux usées
En zone définie en assainissement collectif au zonage d'assainissement (document présenté en pièce 5.2 « Annexes » du PLU), toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

2 - Eaux pluviales
L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la règlementation en vigueur et au zonage d'assainissement (document présenté en pièce 5.2 « Annexes » du PLU).

III – Electricité

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

Article AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 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 ≥ 5 m).

6.2 Règles particulières d'implantation

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

1. 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.

2. 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*.

Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire en tout point du bâtiment, 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 trois mètres (D = 0 ou D ≥ 3 m).

Article AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AU 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article AU 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions* est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 3 mètres mesurés à l'égout de toiture.

La hauteur des clôtures* est limitée à 2 mètres.

Article AU 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des éléments remarquables

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.
Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire au fonctionnement du projet et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction. Si la différence de hauteur devait dépasser 0,70 mètre, le projet devra justifier de sa conception et de son implantation en le limitant au plus, et en veillant à son intégration paysagère et/ou architecturale. La pente des talus ne doit pas excéder 40 %. Les talus devront être plantés. Les enrochements sont interdits à l'exception d'aménagements ou ouvrages hydrauliques spécifiques, ou, sauf s'ils sont végétalisés*.

1) Qualité architecturale des constructions

Les constructions et installations feront l'objet d'un traitement architectural, de végétalisation en périphérie ou d'implantation de dispositifs appropriés pour intégrer le projet au site existant et futur.

2) Les clôtures

Les clôtures* doivent respecter le milieu environnant urbain, agro-naturel ou naturel. Les plantations utilisées devront être choisies parmi les espèces buissonnantes locales dont une majorité à feuillage caduque. Les canisses et autres systèmes occultants rapportés sur une clôture* à claire-voie sont interdits.

Article AU 12 - Stationnement

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

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

Article AU 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

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.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

SECTION IV – Autres obligations

Article AU 15 - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article AU 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU indicée « habitat » - secteurs AUab, AUb et AUc

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 AU (indicée habitat) comprend les secteurs :

- AUab et AUb correspondant pour partie au secteur de développement urbain de Pont de Jallieu,
- AUc de Chanoine Angelvin.

Ces secteurs sont concernés par des « orientations d'aménagement et de programmation » correspondant aux indices $_{OA}$ suivant le nom de la zone (liste des secteurs présentée en pièce « annexe 4.1a » du Règlement du PLU).

La zone comprend également les sous-secteurs exposés à des risques naturels indicés :

- *sous-secteurs soumis à des prescriptions spéciales :*
  - *Bg liés à des risques faibles de glissement de terrain,*
  - *Bv liés à des risques faibles de ravinement.*
- *sous-secteurs inconstructibles sauf exceptions :*
  - *RG liés à des risques moyens de glissement de terrain,*
  - *RV liés à des risques forts de ravinement.*

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 5.1) ;***
- ***la carte des aléas, présentée en annexe du PLU (pièce 5.3), affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales ; les projets de constructions devront respecter les documents risques en vigueur.***

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

Article AUab-AUb-AUc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUab-AUb-AUc 2 sont interdites.

Dans les sous-secteurs indicés RG et RV, tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article AUab-AUb-AUc 2.

Article AUab-AUb-AUc 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Sous réserve d'être compatibles avec leur proche environnement urbain et/ou naturel, sont admis sous conditions particulières :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,

- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés,

- si l'opération respecte l'aménagement global et la cohérence de la zone ainsi que les principes définis par les « orientations d'aménagement et de programmation » :

1. Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.

2. Les équipements et services publics ou d'intérêt collectif* d'infrastructure et de superstructure.

3. Les constructions, ouvrages et installations à usage de stationnement.

4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

5. Les opérations et constructions à usage principal d'habitation*, leurs annexes* et piscines*.

6. Les constructions, extensions et installations sous condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées à usage de :
   - commerce*,
   - artisanat*,
   - bureaux*.

7. **Dans les secteurs $AUab_{OA4}$, AUb_{OA4} et AUc_{OA6},** concernés par les « orientations d'aménagement et de programmation », définis également « secteurs de mixité sociale »*, les aménagements et constructions devront respecter les schémas et principes inscrits aux « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU, ainsi que les servitudes liées au programme de logements à réaliser conformément au « carnet des secteurs de mixité sociale article L.123-1-5 II. 4° du code de l'urbanisme » (pièce du PLU « annexe 4.1a »).

8. ***Dans les sous-secteurs indicés Bg,*** à condition d'être autorisés précédemment :
   - la construction sous réserve de :
     - rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux,
     - adaptation à la nature du terrain,
   - l'affouillement et l'exhaussement compatibles avec la zone sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

9. ***Dans les sous-secteurs indicés Bv***, les constructions sont autorisées sous réserve que les ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales soient situées à + 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel ou soient protégées par des ouvrages déflecteurs.

10. ***Dans les sous-secteurs indicés RG et RV,*** sous réserve d'être admis aux alinéas précédents, seuls peuvent être autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en créer de nouveaux :

   a) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
      - les abris légers, annexes* des bâtiments d'habitation* d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines* non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines* ne sont pas autorisés en RG,
      - les installations nécessaires à l'activité de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité,

   b) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
      - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
      - les infrastructures et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent,

   c) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article AUab-AUb-AUc 3 - Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

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.

Le nombre des accès* véhicules sur les voies publiques est limité à un par voie. 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.

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.

3.1 – 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.

Dans les secteurs AUab et AUb, le ou les accès automobiles seront obligatoirement à l'alignement des bâtiments. Les rampes d'accès aux ouvrages de stationnement devront être intégrées aux bâtiments.

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.

3.2 – La voirie*

3.2.1 - Voirie* nouvelle publique ou privée

Les voiries* nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 4,50 mètres. Une largeur inférieure peut être admise sans toutefois être inférieure à 4 mètres dès lors que la voie est en sens unique ou dessert au plus cinq logements.

3.2.2 - Les voies 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.

Article AUab-AUb-AUc 4 - Desserte par les réseaux

I - 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.

II – Assainissement

Les installations doivent être réalisées en réseaux séparatifs.

1 - Eaux usées

Eaux domestiques ou assimilées
En zone définie en assainissement collectif au zonage d'assainissement (document présenté en pièce 5.2 « Annexes » 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.

2 - Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la règlementation en vigueur et au zonage d'assainissement (document présenté en pièce 5.2 « Annexes » 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.

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.

Dans les secteurs exposés à un risque de glissement de terrain (Bg et RG), 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 compatible avec le projet et capable de les recevoir.

III – Electricité

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

Article AUab-AUb-AUc 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article AUab-AUb-AUc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Règles générales

Dans le sous-secteur AUab, l'implantation sur la limite de référence* est obligatoire (D = 0).

Pour les constructions réalisées à l'arrière des constructions implantées à la limite de référence* ou en recul inférieur à 5 mètres, un espace libre (défini à l'article AUab-AUb-AUc 13) d'une largeur au moins égale à la hauteur maximale de la plus haute des constructions du terrain sans être inférieure à 10 mètres doit être respecté au-delà de la bande de constructibilité des 18 mètres.

Dans le secteur AUb, les constructions s'implanteront soit en limite de référence*, soit avec un recul (D) de 3 mètres (D = 0 ou D = 3 m).

Dans le secteur AUc, les constructions doivent être implantées avec un recul (D) minimum de 5 mètres par rapport à la limite de référence*, existante, modifiée ou à créer (D ≥ 5 m).

6.2 Règles particulières d'implantation

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

1. Pour des raisons de sécurité et/ou d'urbanisme, dans le secteur AUc, 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.

2. Les piscines* devront être implantées avec un recul minimum de 1,50 mètres.

3. Dans le secteur AUc, si la pente du terrain naturel est supérieure à 15 %, l'implantation des constructions peut être admise dans la bande de recul de 5 mètres, y compris en limite de référence.

Article AUab-AUb-AUc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront selon les règles suivantes.

Les ouvertures sur les façades implantées en limite séparative sont interdites pour les bâtiments édifiés :
- dans la bande de constructibilité des 18 mètres en AUab,
- en première ligne (sur limite de référence ou en recul de 3 mètres) en AUb.

7.1 – Règles d'implantation

Dans le sous-secteur AUab, la construction en ordre continu est admise, d'une limite latérale à l'autre, ou semi-continu, dans une bande de constructibilité de 18 mètres à partir de la limite de référence* ou comptés depuis le recul de la construction par rapport à la limite de référence*. La hauteur des constructions* sur limite séparative* sera au plus celle autorisée à l'article 10.

Dans les secteurs AUb et AUc, 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 entre ces deux points par rapport au terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D \geq H/2$ et $D \geq 3$ m).

Toutefois, la construction sur limite séparative* 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* n'excède pas 3,50 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 3,50 mètres et sera au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10.

7.2 – Règles particulières

1. L'implantation des petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des 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.

2. Les piscines* devront respecter une distance minimum de 1,50 mètre par rapport à la limite séparative*.

Article AUab-AUb-AUc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AUab-AUb-AUc 9 - Emprise au sol des constructions

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

-0,50 dans le secteur AUc.

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

Article AUab-AUb-AUc 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, sauf équipements et services publics ou d'intérêt collectif*, mesurée à l'égout de toit (hors acrotère pour une toiture-terrasse), est limitée à :

- 17 mètres dans le secteur AUb, portée à 20 mètres sur les boulevard Henri Barbusse, conformément aux indications des documents graphiques. A l'angle de rue où les hauteurs maximales admises sont différentes, la hauteur la plus haute sera autorisée dans la bande constructible de 18 mètres au droit de la limite de référence*.
- 10 mètres dans le secteur AUab,
- 8 mètres dans le secteur AUc.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée :
- dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 20 % ; la hauteur maximale sera au plus majorée de 2 mètres du côté du point le plus bas,
- pour des constructions à valeur de signal architectural, ainsi que pour celles atténuant les nuisances sonores liées à la voie ferrée ou à l'autoroute A 43.

La hauteur des clôtures* est limitée à 2 mètres.

Article AUab-AUb-AUc 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des éléments remarquables

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

DISPOSITIONS GENERALES

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. 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.
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. La pente des talus ne doit pas excéder + 40 % par rapport à la pente naturelle du terrain avant travaux. Les talus devront être plantés. Les enrochements sont interdits à l'exception d'aménagements ou ouvrages hydrauliques spécifiques, ou, sauf s'ils sont végétalisés*.

Dans le secteur AUc, les sens principaux des faîtages seront parallèles aux courbes de niveaux de la pente.

VOLUMES

Les toitures

Les toitures en terre cuite seront de teinte dominante rouge vieilli ou brune, sauf cas particuliers précisés au nuancier déposé en mairie. 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*.

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

Les toitures en pointe de diamant sont interdites.

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 architecture contemporaine et d'une bonne insertion urbaine.

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 façades et murs

~~Pour toute nouvelle construction comprenant au moins trois niveaux (R+2 minimum) et implantée dans la bande de constructibilité des 18 mètres définie à l'article 6, 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 au droit des rues identifiées en linéaire commercial ou toutes activités au document graphique 4.2b.~~

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.

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*, c'est-à-dire les petites constructions isolées de la construction principale, devront être traitées en harmonie avec la construction principale ou avoir un aspect bois.

LES CLOTURES

Les clôtures* seront d'une hauteur maximale de 2,00 mètres 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.

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 PARTICULIERES

ENERGIE ET DEVELOPPEMENT 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 intégrés 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 autre 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 posées au sol, etc…).

Article AUab-AUb-AUc 12 - Stationnement

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

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

Il est exigé pour les véhicules motorisés :

a) Pour les constructions à usage de logement :
   - une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher sans qu'il ne puisse être exigé plus de 2 places par logement, sauf en secteurs AUab et AUb, où ce plafond est abaissé à 1,5 place par logement.
   - une place supplémentaire banalisée* pour 5 lots et/ou logements.
   - une place de stationnement par logement pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat.

b) Pour les constructions à usage de bureaux*, une place pour 40 m² de surface de plancher en AUc et à 50 m² en AUab et AUb.

c) Pour les commerces* et les constructions à usage d'activités artisanales*, une place par tranche de 30 m² de surface de plancher créée de surface de vente. Toutefois, le nombre de places ainsi défini pourra être adapté sous réserve de démontrer que les besoins liés au stationnement des véhicules du personnel, de fonctionnement et des visiteurs sont satisfaits, y compris dans le cadre d'un aménagement mutualisant les places.

d) Pour les autres destinations*, selon les besoins de l'opération.

Les places de stationnement seront réalisées en ouvrage (souterrain et silo) dès lors que le nombre de places à réaliser sera supérieur à 50 pour un projet développant des surfaces de plancher affectées à de l'habitation* et/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 50.

Il est exigé, pour tout projet de plus de 300 m² de surface de plancher créés, un local ou emplacement couvert, d'une surface de plancher au moins égale à 8 m², affecté aux vélos et poussettes et spécialement aménagé à cet effet, réalisé au rez-de-chaussée prioritairement et dans l'enceinte du bâtiment, de :

a) Pour les constructions à usage de logement, 1,5 m² pour 70 m² de surface de plancher créée.

b) Pour les constructions à usage de bureaux*, 1,5 m² au minimum pour 40 m² de surface de plancher créée.

c) Pour les commerces* et les constructions à usage d'activités artisanales*, 0,5 m² pour 50 m² de surface de plancher créée.

d) Pour les autres destinations*, selon les besoins de l'opération.

Article AUab-AUb-AUc 13 - Espaces libres et plantations

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

13.1 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.

13.2 Paysagement des espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente et servir pour la gestion des eaux pluviales.

Sont interdits les gazons synthétiques et surfaces en textile vert sauf pour les équipements et services publics ou d'intérêt collectif*.

13.2.1 En ce qui concerne l'aspect quantitatif

La superficie du terrain doit être aménagée avec un minimum de **20 % d'espaces plantés**, d'un seul tenant sauf en cas d'impossibilité démontrée, et comporter des arbres de haute tige et des arbustes. Cette superficie de 20 % est réduite à **15 % en AUc** et à **10 % en AUab**.

En AUb et AUc, il est exigé un arbre de haute-tige ou cépée par tranche de 0 à 500 m² de terrain.

13.2.2 En ce qui concerne l'aspect qualitatif

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence* définie à l'article 6 du présent règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue. Des parties minérales ponctuelles ne seront autorisées que pour l'aménagement des accès et voies, ou, également autres sous réserve de démontrer l'impossibilité de les réaliser en dehors de cette bande de retrait.

13.3 Dispositions particulières

13.3.1 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.

13.3.2 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.

13.3.3 Les aires de stationnement plantées

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.

13.3.4 L'espace libre imposé à l'article 6

A l'arrière des constructions implantées dans la bande de constructibilité des 18 mètres, un espace libre d'une largeur minimum définie à l'article 6 doit être respecté, sans bâtiment ou ni ouvrage, agrémenté de plantations.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUab-AUb-AUc 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

SECTION IV – Autres obligations

Article AUab-AUb-AUc 15 - Performances énergétiques et environnementales

15.1 Imperméabilisation des sols limitée

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

L'utilisation de matériaux perméables* et/ou semi-perméables* sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

Il est exigé une surface minimale d'espaces perméables* proportionnelle à la surface du terrain du projet ou de l'opération :

- 30 % en AUab et AUb,
- 50 % en AUc.

Pour cette surface minimale, sont notamment considérées comme espaces perméables :

- les surfaces végétalisées,
- les surfaces minérales dont les revêtements laissent traverser ou pénétrer l'eau (platelage bois, graviers, stabilisé, pavés joints enherbés, dalles alvéolées… éventuellement sur sol décaissé et remplacé par du sable ou des graviers en réservoir tampon avant infiltration),
- la surface d'une toiture végétalisée, pondérée par le coefficient de perméabilité du traitement choisi (à titre d'exemple, si le coefficient de perméabilité d'une toiture végétalisée de 100 m² est égal à 30 %, la surface prise en compte pour le calcul de la surface minimale d'espaces perméables sera égale à 30 m²).

15.2 Bacs à ordures ménagères et conteneurs de tri sélectif

Il est exigé un local, abri ou emplacement pour les bacs à ordures ménagères et les conteneurs de tri sélectif. Il devra être implanté en bordure du domaine public.
Sa conception 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 l'EPCI en charge de la collecte des ordures ménagères.

Article AUab-AUb-AUc 16 – 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.

Chapitre III -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUe « équipement » et AUi « économie »

Il s'agit d'une zone nécessitant la réalisation d'équipements internes, réservée aux activités économiques qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent.

La zone AUe vise le développement des équipements publics et services d'intérêt collectif la réalisation d'une aire de stationnement de co-voiturage.
La zone AUi_{OA1} correspond au Parc d'activités dénommé PER Parc des Energies Renouvelables. Elle est concernée par une « orientation d'aménagement et de programmation ».

Un sous-secteur identifie avec l'indice Zh l'existence d'une zone humide.

La zone comprend également les sous-secteurs exposés à des risques naturels indicés :

- *sous-secteurs soumis à des prescriptions spéciales :*
  - *Bf liés à des risques faibles de suffosion,*
- *sous-secteurs inconstructibles sauf exceptions :*
  - *RC liés à des risques forts de crue rapide rivière.*

A noter, la zone AUi_{OA1} 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 5.1) ;***
- ***la carte des aléas, présentée en annexe du PLU (pièce 5.3), affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales ; les projets de constructions devront respecter les documents risques en vigueur.***

Il est également rappelé que tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au zonage du P.L.U. en application de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

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

Article AUe-AUi 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUe-AUi 2 sont interdites.

Dans les sous-secteurs indicés RC, tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article AUe-AUi 2.

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

Sous réserve d'être compatibles avec leur proche environnement urbain et/ou naturel, sont admis sous conditions particulières :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.

- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

- si l'opération respecte l'aménagement global et la cohérence de la zone :

1. Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.

2. Les équipements et services publics ou d'intérêt collectif* d'infrastructure et de superstructure.

3. Les constructions, ouvrages et installations à usage de stationnement.

4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

5. *Dans la zone AUi$_{OA1}$,* sous réserve de respecter les schémas et principes inscrits à l'« orientation d'aménagement et de programmation » du PLU, les constructions et installations à usage de :
   - industrie*,
   - artisanat*,
   - bureaux*,
   - entrepôt*.

6. **Dans les secteurs indicés Zh**, seuls pourront être admis les projets prenant en compte la zone humide.

7. ***Dans les sous-secteurs indicés Bf***, à condition d'être admis aux alinéas précédents, sont autorisés :
   - la construction sous réserve de se prémunir contre les tassements différentiels,
   - l'exhaussement sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

8. ***En bordure de fossé, canal ou chantourne***, pour tout projet autorisé précédemment à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :
   - pour les canaux et chantournes : à 10 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges,
   - pour les fossés : à 5 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges.

   Le long de 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 implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulable de largeur égale à 4 mètres minimum.

9. ***Dans les sous-secteurs indicés RC du secteur AUe,***

- sous réserve de l'absence de remblaiement :
  - les clôtures* à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel,
  - les espaces verts, et, dans la limite d'une emprise au sol* totale de 20 m², les installations sanitaires nécessaires au secteur.
- sous réserve d'être admis aux alinéas précédents, seuls peuvent être autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en créer de nouveaux et à condition de répondre à des travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du code de l'environnement :

a) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
   - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
   - les infrastructures et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent,

b) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article AUe-AUi 3 - Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

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.

Le nombre des accès* véhicules sur les voies publiques est limité à un par voie. 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.

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, ou dès lors que le terrain n'est pas contigu sur une longueur au moins égale à 8 mètres à une voie publique ou privée directement ou par une servitude.

3.1 – Accès*

Les accès* automobiles directs sur la RD 1006 et la RD 522 sont interdits.

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 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.

Article AUe-AUi 4 - Desserte par les réseaux

I - Alimentation en eau

Toute construction 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.

II - Assainissement

Les installations doivent être réalisées en réseaux séparatifs.

1 - Eaux usées

Eaux domestiques ou assimilées
En zone définie en assainissement collectif au zonage d'assainissement (document présenté en pièce 5.2 « Annexes » du PLU), toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

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.

2 - Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la règlementation en vigueur et au zonage d'assainissement (document présenté en pièce 5.2 « Annexes » 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.

III – Electricité

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

Article AUe-AUi 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article AUe-AUi 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 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 ≥ 5 m). Toutefois, ce recul minimum est porté à 10 mètres en bordure de la RD 522.

6.2 Règles particulières d'implantation

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

1. 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.

2. Lorsqu'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'« élément naturel remarquable du paysage » sans toutefois être inférieur à 5 mètres par rapport à la limite de référence*.

Article AUe-AUi 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront selon les règles suivantes.

7.1 – 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 ≥ 5 m).

7.2 – Règles particulières

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.

Article AUe-AUi 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AUe-AUi 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article AUe-AUi 10 - Hauteur maximale 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 :

- 5 mètres AUe,
- 30 mètres en AUi.

La hauteur des clôtures* est limitée à 2 mètres.

Article AUe-AUi 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des éléments remarquables

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.
Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire au fonctionnement du projet et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction. Si la différence de hauteur devait dépasser 0,70 mètre, le projet devra justifier de sa conception et de son implantation en le limitant au plus, et en veillant à son intégration paysagère et/ou architecturale. La pente des talus ne doit pas excéder 40 %. Les talus devront être plantés. Les enrochements sont interdits à l'exception d'aménagements ou ouvrages hydrauliques spécifiques, ou, sauf s'ils sont végétalisés*.

1) <u>Qualité architecturale des constructions</u>

Les façades devront clairement exprimer leur appartenance à un secteur industriel à la fois par leur volume et l'expression des matériaux employés.

Est interdit : le blanc en grande surface et 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.

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 la route départementale 522. 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.

2) Les 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. 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.

Article AUe-AUi 12 - Stationnement

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

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.

Le nombre des places de parking sera calculé pour les véhicules automobiles sur la base de la surface de plancher totale, toutes surfaces comprises :

a) Pour les constructions à usage de bureaux*, une place pour 30 m².

b) Pour les constructions à usage d'activités artisanales* et industrielles*, une place pour 50 m².

c) Pour les autres destinations*, selon les besoins de l'opération.

Les places de stationnement seront réalisées en ouvrage (souterrain et silo) dès lors que le nombre de places à réaliser sera supérieur à 75 pour un projet développant des surfaces de plancher affectées 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 75.

Il est exigé un local ou emplacement couvert, d'une surface de plancher au moins égale à 8 m², affecté aux vélos et spécialement aménagé à cet effet, réalisé au rez-de-chaussée prioritairement, de :

a) Pour les constructions à usage de bureaux*, 1,5 m² pour 40 m² de surface de plancher créée.

b) Pour les autres destinations*, selon les besoins de l'opération.

Article AUe-AUi 13 - Espaces libres et plantations

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

13.1 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.

13.2 Paysagement des espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Sont interdits les gazons synthétiques et surfaces en textile vert sauf pour les équipements et services publics ou d'intérêt collectif*.

13.2.1 En ce qui concerne l'aspect quantitatif

La superficie du terrain doit être aménagée avec un minimum de 20 % d'espaces plantés, dont au moins 50 % (soit 10 %) d'un seul tenant, et comporter des arbres de haute tige et des arbustes.

13.2.2 En ce qui concerne l'aspect qualitatif

La marge définie par le retrait des constructions par rapport à la limite de référence* (article Ui 6) doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue. L'espace vert à réaliser devra être d'une profondeur minimale de 5 mètres depuis la limite de référence*. Toutefois, lorsque la marge de recul imposée à l'article 6.1 est supérieure à 5 mètres, celui-ci devra représenter au moins 65 % de la zone non aedificandi. Des parties minérales ponctuelles ne seront autorisées que pour l'aménagement des accès et voies.

Les espaces verts ne devront pas être remblayés.

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations repérées aux documents graphiques sous la légende « espaces naturels remarquables du paysage », ou les plantations de qualité existantes sur le terrain.

13.3 Dispositions particulières

13.3.1 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.

13.3.2 Les aires de stationnement plantées

Dans les zones de stationnement aménagées en aérien (sauf en toiture-terrasse), il est exigé un arbre de haute tige pour trois places de stationnement.

13.3 Ensembles à protéger

Eléments remarquables du paysage

Les haies ou arbres identifiés en éléments remarquables du paysage aux documents graphiques seront conservés. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie*, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la conservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être supprimés à condition d'être reconstitués dans un voisinage immédiat en veillant au respect de son intérêt initial.

SECTION III - Possibilités Maximales d'occupation du sol

Article AUe-AUi 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols* ; il résulte de l'application des articles AUe-AUi 3 à AUe-AUi 13.

SECTION IV – Autres obligations

Article AUe-AUi 15 - Performances énergétiques et environnementales

15.1 Imperméabilisation des sols limitée

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

L'utilisation de matériaux perméables* et/ou semi-perméables* sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

Il est exigé une surface minimale d'espaces perméables* correspondant à 40 % de la surface du terrain du projet ou de l'opération.

Pour cette surface minimale, sont notamment considérées comme espaces perméables :

- les surfaces végétalisées,
- les surfaces minérales dont les revêtements laissent traverser ou pénétrer l'eau (platelage bois, graviers, stabilisé, pavés joints enherbés, dalles alvéolées… éventuellement sur sol décaissé et remplacé par du sable ou des graviers en réservoir tampon avant infiltration),
- la surface d'une toiture végétalisée, pondérée par le coefficient de perméabilité du traitement choisi (à titre d'exemple, si le coefficient de perméabilité d'une toiture végétalisée de 100 m² est égal à 30 %, la surface prise en compte pour le calcul de la surface minimale d'espaces perméables sera égale à 30 m²).

Article AUe-AUi 16 – 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.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I - Dispositions applicables à 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 les secteurs :

- Ai, permettant la gestion d'activités artisanales existantes,
- As, d'intérêt scientifique de par leur caractère environnemental patrimonial.

Deux autres sous-secteurs sont identifiés par un indice en fin de nom de secteur ou zone :

- Co correspondant à une continuité écologique,
- Zh correspondant à une zone humide.

La zone comprend également des sous-secteurs exposés à des risques naturels indicés :

- *sous-secteurs soumis à des prescriptions spéciales :*
  - *Bf liés à des risques faibles de suffosion,*
  - *Bi'1 liés à des risques faibles d'inondation de pied de versant,*
  - *Bi'2 liés à des risques moyens d'inondation de pied de versant,*
  - *Bg liés à des risques faibles de glissement de terrain,*
  - *Bt liés à des risques faibles de crues de ruisseaux torrentiels,*
  - *Bv liés à des risques faibles de ravinement ou ruissellement sur versant,*
- *sous-secteurs inconstructibles sauf exceptions :*
  - *RC liés à des risques faibles, moyens ou forts de crue rapide rivière,*
  - *RG liés à des risques moyens ou forts de glissement de terrain,*
  - *RI' liés à des risques forts d'inondation de pied de versant,*
  - *RT liés à des risques moyens ou forts de crue torrentielle,*
  - *RV liés à des risques moyens ou forts de ravinement ou ruissellement sur versant.*

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 5.1) ;***

- ***la carte des aléas, présentée en annexe du PLU (pièce 5.3), affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales ; les projets de constructions devront respecter les documents risques en vigueur.***

Il est également rappelé que tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au zonage du P.L.U. en application de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

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

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Toutes constructions, installations, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sauf celles énumérées à l'article A 2.

- La réhabilitation des ruines*.

- **Dans les secteurs indicés Co**, tous travaux, y compris constructions et aménagements, constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune et à la propagation de la flore, non compatibles avec la préservation des continuités écologiques.

- **Dans les secteurs indicés Zh**, les affouillements, les exhaussements et tous les travaux non compatibles avec une bonne gestion des milieux humides impactant une surface supérieure ou égale à 1000 m².

- ***Dans les sous-secteurs indicés Bi'1***, les affouillements ou exhaussements de sol, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.

- ***Dans les sous-secteurs indicés Bt et RT***, 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.

- ***Dans les sous-secteurs indicés RC, RI', RG, RT et RV,*** tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article A 2.

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

Sont admis sous conditions :

1. Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol agricoles - y compris les installations classées pour la protection de l'environnement - si strictement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements et services publics ou d'intérêt collectif*, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
   Sont notamment compris :

   a) 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.

   b) Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est supérieure à soixante-trois mille volts.

   c) 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.

3. 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.

4. **Dans le secteur Ai**, seules sont admises sous réserve d'être strictement liées et nécessaires à l'activité de l'entreprise artisanale existante, les aménagements et les extensions limitées à 300 m² au total des bâtiments existants, ainsi que les installations provisoires.

5. **Dans les secteurs As**, seuls 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 à l'alinéa 3 du présent article A 2.

6. **Dans les secteurs indicés Co**, les clôtures* sous réserve de ne pas être fermées dans leur partie basse à moins de 0,20 mètre au-dessus du sol et ne pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre.

7. ***Dans les sous-secteurs indicés Bf**,* <u>à condition d'être admis aux alinéas précédents</u>, sont autorisés :
   - la construction sous réserve de se prémunir contre les tassements différentiels,
   - l'exhaussement sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

8. ***Dans les sous-secteurs indicés Bg,*** à condition d'être autorisés précédemment :
   - la construction sous réserve de :
     - rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux,
     - adaptation à la nature du terrain,
   - l'affouillement et l'exhaussement compatibles avec la zone sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

9. ***Dans les sous-secteurs indicés Bi'1 et Bi'2**,* <u>à condition d'être admis aux alinéas précédents</u>, sont autorisés :
   - les constructions sous réserve que le niveau habitable ou utilisable soit situé à + 0,50 mètre par rapport au terrain naturel en Bi'1, porté à +1 mètre en Bi'2. Toutefois, pour les modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², la surélévation à + 0,50 mètre en Bi'1, ou + 1 mètre en Bi'2, n'est imposée que pour des équipements et matériels vulnérables. De même, les hangars agricoles* ouverts seront réalisés sans remblaiement.
   - les projets dont le RESI*, tel que défini dans les « dispositions générales », est :
     - inférieur ou égale à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes*,
     - inférieur ou égale à 0,50 pour les bâtiments d'activités agricoles*.
   - les remblais si strictement limités à la mise en œuvre de l'aménagement,

- les clôtures* ou plantations* effectuées sans remblaiement.

10. ***En bordure de fossé, canal ou chantourne***, pour tout projet autorisé précédemment à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :
    - pour les canaux et chantournes : à 10 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges,
    - pour les fossés : à 5 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges.

    Le long de 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 implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulable de largeur égale à 4 mètres minimum.

11. ***Dans les sous-secteurs indicés Bt***, à condition d'être admis dans la zone, sont autorisés :
    - les projets dont le RESI*, tel que défini dans les « dispositions générales », est :
        - inférieur ou égale à 0,30 pour les constructions individuelles à usage d'habitation* et leurs annexes*,
        - inférieur ou égale à 0,50 pour :
            - ✓ les permis groupés,
            - ✓ les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments),
            - ✓ les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments),
            - ✓ les bâtiments d'activités artisanales* ou commerciales*, ou de bureaux*,
    - les constructions à condition de :
        - surélévation du premier niveau utilisable de 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel*. Toutefois, pour les modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², la surélévation à + 0,50 mètre n'est imposée que pour des équipements et matériels vulnérables,
        - adaptation de la construction à la nature du risque, notamment accès par une façade non exposée.
    - les affouillements et exhaussements sous réserve d'être liés à des travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.

12. ***Dans les sous-secteurs indicés Bv***, les constructions <u>précédemment admises</u> sont autorisées sous réserve que les ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales soient situées à + 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel ou soient protégées par des ouvrages déflecteurs.

13. ***Dans les sous-secteurs indicés RC,*** sous réserve de l'absence de remblaiement :
    - les clôtures* à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel,
    - les espaces verts, les aires de jeux.

14. ***Dans les sous-secteurs indicés RC, RI', RG, RT et RV,*** <u>sous réserve d'être admis aux alinéas précédents</u>, seuls peuvent être autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en créer de nouveaux, avec la condition supplémentaire en RC de répondre à des travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du code de l'environnement :

    a) 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 agricole ou forestière, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité,

    b) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
        - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
        - les infrastructures et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent,

    c) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 - Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

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.

Le nombre des accès* véhicules sur les voies publiques est limité à un par voie. 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.

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.

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 4 - Desserte par les réseaux

I- 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.

II - Assainissement

Les installations doivent être réalisées en réseaux séparatifs.

1.- Eaux usées domestiques

En zone définie en assainissement collectif au zonage d'assainissement (document présenté en pièce 5.2 « Annexes » 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.

2.- Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la règlementation en vigueur et au zonage d'assainissement (document présenté en pièce 5.2 « Annexes » 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.

Dans les secteurs exposés à un risque de glissement de terrain (Bg et RG), 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 compatible avec le projet et capable de les recevoir.

III - 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.

Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Règle générale

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 ≥ 5 m).

6.2 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 de l'article 6.1.

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 80 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).

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 – 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 ≥ H et D ≥ 3 m).

7.2 – 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 7.1.

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).

Article A 8 - 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.

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Ai, l'emprise au sol* des constructions et installations provisoires est limitée à 40 %.

Article A 10 - Hauteur maximale 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 le logement,
- 12 mètres pour les équipements et services publics ou d'intérêt collectif*,
- 6 mètres dans le secteur Ai,
- 3 mètres dans le secteur As.

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).

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des éléments remarquables

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

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 GENERALES

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. La pente des talus ne doit pas excéder + 40 % par rapport à la pente naturelle du terrain avant travaux. 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 BATIMENTS 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 BATIMENTS EXISTANTS

Les toitures

Les toitures en terre cuite seront de teinte dominante rouge vieilli ou brune, sauf cas particuliers précisés au nuancier déposé en mairie. Elles auront des caractéristiques, adaptées au type de couverture retenu en lien avec les aspects des matériaux.

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 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 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.

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 (BATIMENTS DE PLUS DE 80 ANS ET « ELEMENTS REMARQUABLES »)

Les bâtiments repérés au plan de zonage 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 PARTICULIERES

ENERGIE ET DEVELOPPEMENT 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 intégrés 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 autre 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 posées au sol, etc…).

Article A 12 - Stationnement

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

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.

Article A 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

13.1 Paysagement des espaces libres

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence* définie à l'article 6 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 « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces naturels remarquables du paysage », ou les plantations de qualité existantes sur le terrain.

13.2 Dispositions particulières

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures* aux abords des constructions et/ou installations, 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.

13.4 Ensembles à protéger

13.4.1 Espaces boisés classés

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

13.4.2 Eléments remarquables du paysage

Les haies, parcs ou arbres identifiés en éléments remarquables du paysage aux documents graphiques sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme. Aussi, les constructions, les aménagements de voirie*, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la conservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, pour des raisons de sécurité ou des raisons sanitaires, mais aussi de fonctionnement agricole, ces éléments paysagers pourront être supprimés à condition d'être reconstitués dans un voisinage immédiat en veillant au respect de son intérêt initial.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

SECTION IV – Autres obligations

Article A 15 - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre I - Dispositions applicables à 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 des secteurs de taille et de capacité limitées, 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 :

- dans le secteur Na, le maintien et le confortement des installations liées à l'exploitation agricole existante,
- dans le secteur Nb, la gestion du bâti existant,
- dans le secteur Nl, les équipements de sports et loisirs,
- dans le secteur Ns, les aménagements compatibles avec les enjeux du milieu naturel.

Le secteur concerné Ns par des « orientations d'aménagement et de programmation » correspond à l'indice $_{OA1}$ suivant le nom de la zone.

Deux autres sous-secteurs sont identifiés par un indice en fin de nom de secteur ou zone :

- Co correspondant à une continuité écologique,
- Zh correspondant à une zone humide.

La zone comprend également des sous-secteurs exposés à des risques naturels indicés :

- *sous-secteurs soumis à des prescriptions spéciales :*
  - *Bf liés à des risques faibles de suffosion,*
  - *Bi'2 liés à des risques moyens d'inondation de pied de versant,*
  - *Bg liés à des risques faibles de glissement de terrain,*
  - *Bt liés à des risques faibles de crues de ruisseaux torrentiels,*
  - *Bv liés à des risques faibles de ravinement ou ruissellement sur versant,*
- *sous-secteurs inconstructibles sauf exceptions :*
  - *RC liés à des risques faibles, moyens ou forts de crue rapide rivière,*
  - *RG liés à des risques moyens ou forts de glissement de terrain,*
  - *RI' liés à des risques forts d'inondation de pied de versant,*
  - *RT liés à des risques moyens ou forts de crue torrentielle,*
  - *RV liés à des risques moyens ou forts de ravinement ou ruissellement sur versant.*

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 5.1) ;***
- ***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 5.1) ;***
- ***la carte des aléas, présentée en annexe du PLU (pièce 5.3), affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales ; les projets de constructions devront respecter les documents risques en vigueur.***

Il est également rappelé que tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au zonage du P.L.U. en application de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

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

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2,
- La réhabilitation des ruines*,
- **Dans les secteurs indicés Co**, tous travaux, y compris constructions et aménagements, constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune et à la propagation de la flore, non compatibles avec la préservation des continuités écologiques.
- **Dans les secteurs indicés Zh**, les affouillements, les exhaussements et tous les travaux non compatibles avec une bonne gestion des milieux humides.
- ***Dans les sous-secteurs indicés Bt et RT***, 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.
- ***Dans les sous-secteurs indicés RC, RI', RG, RT et RV,*** tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article N 2.

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

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la collectivité publique compétente d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,

- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

Pour l'ensemble la zone et ses sous-secteurs sauf Ns :

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements services publics ou d'intérêt collectif*, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

   Sont notamment compris :

   a) 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.

   b) Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est supérieure à soixante-trois mille volts.

   c) 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.

2. 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.

3. Les abris en bois limités à 20 m² de d'emprise au sol* par unité foncière ou par hectare et implantés sur limite parcellaire ou adossés à un boisement ou une haie. Dans le cas où la limite jouxte un secteur d'habitat, l'implantation sera obligatoirement sur la limite opposée.

4. Les clôtures*.

5. Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation forestière.

6. **Dans les secteurs indicés Co**, les clôtures* sous réserve de ne pas être fermées dans leur partie basse à moins de 0,20 mètre au-dessus du sol et ne pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre.

Sont de plus autorisés :

7. **Dans le secteur Na**, les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole existante.

8. **Dans le secteur Nb**, pour les bâtiments existants à vocation d'habitation*, à condition de ne pas modifier fortement leur aspect général (insertion dans le paysage) :
   - leur aménagement et leur extension dans la limite de 170 m² de surface de plancher au total, y compris l'existant,
   - leur piscine*,
   - leurs annexes* limitées à 40 m² au total.

9. **Dans le secteur Nl**, les installations de sports et loisirs de plein air ou liées au site environnant, ainsi que leurs équipements d'accompagnement, y compris liés aux occupations existantes,

10. **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 ou à sa découverte (de type observatoire) sous réserve d'être compatibles avec l'existence des enjeux naturels. Sont également autorisés les installations, travaux, ouvrages et activités, visés à l'alinéa 2 du présent article N 2.

11. **Dans le secteur Ns_{OA1}**, concerné par une « orientation d'aménagement et de programmation », ces aménagements, équipements et installations devront de plus respecter les schémas et principes inscrits aux « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.

12. ***Dans les sous-secteurs indicés Bf***, à condition d'être admis aux alinéas précédents, sont autorisés :
    - la construction sous réserve de se prémunir contre les tassements différentiels,
    - l'exhaussement sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

13. ***Dans les sous-secteurs indicés Bg,*** à condition d'être autorisés précédemment :
    - la construction sous réserve de :
        - rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux,
        - adaptation à la nature du terrain,
    - l'affouillement et l'exhaussement compatibles avec la zone sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

13. ***Dans les sous-secteurs indicés Bi'2***, à condition d'être admis aux alinéas précédents, sont autorisés :
    - les constructions sous réserve que le niveau habitable ou utilisable soit situé à + 1 mètre par rapport au terrain naturel. Toutefois, pour les modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², la surélévation à + 1 mètre n'est imposée que pour des équipements et matériels vulnérables. De même, les hangars agricoles* ouverts seront réalisés sans remblaiement.
    - les projets dont le RESI*, tel que défini dans les « dispositions générales », est :
        - inférieur ou égale à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes*,
        - inférieur ou égale à 0,50 pour les bâtiments d'activités agricoles*.
    - les remblais si strictement limités à la mise en œuvre de l'aménagement,
    - les clôtures* ou plantations* effectuées sans remblaiement.

14. ***En bordure de fossé, canal ou chantourne***, pour tout projet autorisé précédemment à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :
    - pour les canaux et chantournes : à 10 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges,
    - pour les fossés : à 5 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges.

    Le long de 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 implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulable de largeur égale à 4 mètres minimum.

15. ***Dans les sous-secteurs indicés Bt***, à condition d'être admis dans la zone, sont autorisés :
    - les projets dont le RESI*, tel que défini dans les « dispositions générales », est :
        - inférieur ou égale à 0,30 pour les constructions individuelles à usage d'habitation* et leurs annexes*,
        - inférieur ou égale à 0,50 pour :
            - ✓ les permis groupés,
            - ✓ les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments),

- ✓ les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments),
- ✓ les bâtiments d'activités artisanales* ou commerciales*, ou de bureaux*,

- les constructions à condition de :
  - surélévation du premier niveau utilisable de 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel*. Toutefois, pour les modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², la surélévation à + 0,50 mètre n'est imposée que pour des équipements et matériels vulnérables,
  - adaptation de la construction à la nature du risque, notamment accès par une façade non exposée.
- les affouillements et exhaussements sous réserve d'être liés à des travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.

16. ***Dans les sous-secteurs indicés Bv***, les constructions précédemment admises sont autorisées sous réserve que les ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales soient situées à + 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel ou soient protégées par des ouvrages déflecteurs.

17. ***Dans les sous-secteurs indicés RC,*** sous réserve de l'absence de remblaiement :
    - les clôtures* à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel,
    - 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.

18. ***Dans les sous-secteurs indicés RC, RI', RG, RT et RV,*** sous réserve d'être admis aux alinéas précédents, seuls peuvent être autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en créer de nouveaux, avec la condition supplémentaire en RC de répondre à des travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du code de l'environnement :

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

    b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
       - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
       - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée,

    c) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
       - les abris légers, annexes* des bâtiments d'habitation* d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines* non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines* ne sont pas autorisés en RG,
       - les constructions et installations nécessaires à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité,

    d) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
       - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
       - les infrastructures et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent,

    e) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 - Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

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.

Le nombre des accès* véhicules sur les voies publiques est limité à un par voie. 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.

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.

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 4 - Desserte par les réseaux

I- Eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Assainissement

Les installations doivent être réalisées en réseaux séparatifs.

1.- Eaux usées domestiques

En zone définie en assainissement collectif au zonage d'assainissement (document présenté en pièce 5.2 « Annexes » 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.

2.- Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la règlementation en vigueur et au zonage d'assainissement (document présenté en pièce 5.2 « Annexes » 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.

Dans les secteurs exposés à un risque de glissement de terrain (Bg et RG), 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 compatible avec le projet et capable de les recevoir.

III - 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.

Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Règle générale

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 ≥ 5 m).

6.2 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 de l'article 6.1.

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).

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 – 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 ≥ H et D ≥ 3 m).

7.2 – 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 ~~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 7.1.

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).

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le secteur Nb, 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.

Article N 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article N 10 - Hauteur maximale 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,
- 3 mètres en Ns et pour les annexes* en Nb.

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).

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des éléments remarquables

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

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 GENERALES

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. La pente des talus ne doit pas excéder + 40 % par rapport à la pente naturelle du terrain avant travaux. 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 BATIMENTS 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, plant de ciment,...) est interdit à l'extérieur sauf incompatibilité technique mais qui nécessitera une intégration paysagère (plantations aux abords).

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AUTRES BATIMENTS EXISTANTS

VOLUMES

Les toitures

Les toitures en terre cuite seront de teinte dominante rouge vieilli ou brune, sauf cas particuliers précisés au nuancier déposé en mairie. Elles auront des caractéristiques, adaptées au type de couverture retenu en lien avec les aspects des matériaux.

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 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.

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.

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 (BATIMENTS ANTERIEURS A 1930 ET « ELEMENTS BATIS (C1 ET C2) REMARQUABLES »)

Les bâtiments repérés au plan de zonage 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 PARTICULIERES

ENERGIE ET DEVELOPPEMENT 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 intégrés 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 autre 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 posées au sol, etc…).

Article N 12 - Stationnement

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

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.

Article N 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

13.1 Paysagement des espaces libres

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence* définie à l'article 6 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 « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces naturels remarquables du paysage », ou les plantations de qualité existantes sur le terrain.

13.2 Dispositions particulières

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures* aux abords des constructions et/ou installations, 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.

13.4 Ensembles à protéger

13.4.1 Espaces boisés classés

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

13.4.2 Eléments remarquables du paysage

Les haies, parcs ou arbres identifiés en éléments remarquables du paysage aux documents graphiques sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme. Aussi, les constructions, les aménagements de voirie*, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la conservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, pour des raisons de sécurité ou des raisons sanitaires, mais aussi de fonctionnement agricole, ces éléments paysagers pourront être supprimés à condition d'être reconstitués dans un voisinage immédiat en veillant au respect de son intérêt initial.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

SECTION IV – Autres obligations

Article N 15 - Performances énergétiques et environnementales

Imperméabilisation des sols limitée en Nb

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 %.

Article N 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Annexe A du règlement

Nuancier des constructions

PALETTE DE COULEURS

Secteur	Fournisseur : weber	Fournisseur : Parex lancko	Fournisseur : PRB
CENTRE HISTORIQUE Façades et murs	202 221 207 41 212 203 230 013 215 213 304 009 016 086 49 017 232 010- 296 44 012 297	T80 V20 J40 T90 V10 R30 R40 070 R50 T80 T10 T30 G40 T50 T70 T40 G80 G30	192 675 901 734 288 11 18 10 04 446 37 33 24 865 38 854 7 12 518 25 17 759 901 28 20 948 933
LOTISSEMENT /UC Façades et murs	**<u>Maison traditionnelle :</u>** 257 279 255 221 207 044 215 203 230 012 215 013 304 297 09 016 02 05 086 041 017 232 001 015 231 311 225 0 19 295 097 07 098 301 010 224 082 096 107 080 102 083 092 246 258 106 06 222 323 049 081	**<u>Maison traditionnelle :</u>** T40 G20 T70 G40 T20 T50 R40 T10 0 60 R50 R20 R70 070 030 050 080 R80 J10 R90 R30 10 T90 V10 040 J50 T80 T60 J60 J30 J070 J20	894 434 32 381 184 22 21 36 31 413 465 200 35 948 505 933 29 752 28 721 321 692 14 27 611 740 17 3 8 25 12 589 38 518 19 26 191 0 865 690 757 18 23 33 11 901 10 24 804 45 220 383 41 39 783 40 9 716 42 524 884 46 625 766 625 840 935 755 4 734 184 854 328
LOTISSEMENT Façades et murs	**<u>Maison contemporaine :</u>** 272 209 211 257 276 21 091 202 053 296	**<u>Maison contemporaine :</u>** G30 G40 B10 G50 T10 T30 G60 V20 V30	
Zone d'activités 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.

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.

<u>Pour une haie taillée :</u>

Aubépine blanche, Bourdaine, Cornouiller sanguin, Erable champêtre, Nerprun purgatif, Noisetier, Prunelier, Buis, Charme commun, Marcesent Chèvrefeuille des bois, Fragon petit houx, Houx vert, Nerprun alaterne, Troène Champêtre.

<u>Pour une haie libre :</u>

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 conseillées.