PA 10 RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

SOMMAIRE

I. RESTRICTIONS APPORTEES AU REGLEMENT DU PLUI	2
ARTICLE 1 : QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	2
Article 2 : Equipements et réseaux	2
ARTICLE 3: IMPLANTATION ET EMPRISE DES CONSTRUCTIONS	2
Article 4 : Surface de plancher	
II. EXTRAITS DU RÈGI EMENT ÉCRIT DU PLUI D'ARTAS	3

Le règlement du lotissement est issu du règlement de la zone 1AUb du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (P.L.U.I.) de la commune d'ARTAS.

I. RESTRICTIONS APPORTEES AU REGLEMENT DU PLUI

Les seules modifications apportées à ce règlement sont des restrictions supplémentaires (indiquées dans les articles ci-dessous) qui ont pour but de cerner plus précisément l'utilisation et l'aménagement désiré sur ce tènement, c'est à dire un lotissement à caractère résidentiel.

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

Article 1 : Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Clôtures

Les clôtures seront constituées d'un muret de 0,60m de hauteur avec un enduit de couleur G20 surmonté d'un panneau rigide de couleur RAL 7016. Le tout ne dépassera pas 1,80m de hauteur.

Article 2 : Equipements et réseaux

2.1. Accès et voirie

L'accès des constructions est assuré par la voie du lotissement pour l'ensemble des lots du lotissement aux emplacements prévus à cet effet sur le Plan de Composition, afin de respecter l'organisation d'ensemble du lotissement.

Les accès seront placés en retrait des voies pour permettre le stationnement de véhicules audevant des portails (5,00 m minimum) sans empiètement sur la chaussée.

2.2. Gestion des eaux usées

Le terrain est situé dans un secteur en assainissement collectif actuel et futur (annexe 4.2.4. du PLUI). Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

2.3. Gestion des eaux pluviales

Le terrain est situé dans un secteur où l'infiltration est possible (annexe 4.2.5. du PLUI). Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération selon le rapport qui sera établi par un bureau d'étude.

Article 3 : Implantation et emprise des constructions

Dans tous les cas, la construction principale de chaque lot devra s'inscrire dans les zones de constructions figurées au plan de composition (PA 4).

Les constructions des lots 10 et 14 devront s'implanter sur la limite indiquée en jaune sur le plan de composition (PA 4).

Article 4 : Surface de plancher

La Surface de Plancher (SP) maximum du lotissement est fixée à 3500 m². Elle sera répartie lot par lot par le lotisseur qui fournira une attestation de SP à chaque acquéreur.

II. EXTRAITS DU REGLEMENT ECRIT DU PLUI D'ARTAS

Les pages suivantes correspondent à des extraits du PLUI d'ARTAS applicable au lotissement :

- L'introduction générale au règlement (p. 1 à 9 du règlement),
- Les dispositions applicables à l'ensemble du territoire (p. 31 à 34 et 42 à 51 du règlement),
- Les dispositions applicables à la zone 1AUb (p. 89 à 102 du règlement),
- Le Glossaire (p. 127 à 134 du règlement).

FAIT A MORESTEL, LE 10 FEVRIER 2021.



Délibérations

Prescription: 10 décembre 2015 Arrêt du projet: 25 juin 2019

Approbation: 17 décembre 2019



PIÈCE N°4

RÈGLEMENT

Secteur de la Région Saint-Jeannaise





Introduction générale au règlement9
TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU
TERRITOIRE11 CHAPITRE 1 - SECTEURS SOUMIS AUX RISQUES NATURELS11
1.1. Définition
1.2. Rappels
1.3. Sous-secteurs exposés à des risques naturels
1.4. Exceptions aux interdictions générales
1.5. Secteurs interdits à la construction
1.6. Secteurs soumis à des conditions spéciales
CHAPITRE 2. SERVITUDES ET CARRIERES27
2.1. risques technologiques
2.1.1. Canalisations
2.1.2. Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
2.1.3. Sites et sols pollués
2.2. Périmètres de captage
2.3. Monuments historiques
2.4. PPRn de Châtonnay
2.5. Nuisances acoustiques : classement sonore des infrastructures de transport terrestre
2.6 Carrières
CHAPITRE 3 - EQUIPEMENT ET RESEAUX30
3.1. Desserte par les voies publiques ou privées
3.2. Desserte par les réseaux
1.Alimentation en eau potable
2.Assainissement
2.1. Eaux usées
2.2. Eaux pluviales
3.Réseau d'électricité
4.Infrastructures et réseaux de communications électroniques
CHAPITRE 4 – QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET
PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS34
4.1. Généralités
4.2. Constructions à destination d'activités
4.2.1. Insertion, terrassement et accès
4.2.2. Architecture et volumes

4.2.3. Aspect des façades

4.2.4. Toitures
4.2.5. Les dispositifs liés au énergies renouvelables
4.2.6. Clôtures
4.2.7. Zones de stockage et / ou de traitement des déchets
4.2.8. Eclairage:
4.2.9. Les aménagements paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions
4.3 Constructions à destination agricole, forestière ou d'équipement public
4.3.1. Insertion et volumes
4.3.2. Aspect des façades
4.3.3. Toitures
4.4. Construction à destination d'habitat et Autres constructions
4.4.1. Insertion des constructions
4.4.2. Architecture / volume
4.4.3. Aspect des façades
4.4.4. Toitures
4.4.5. Les Clôtures
A Clôture sur espaces publics et voies publiques et privé
B Clôture sur limites séparatives
4.4.6. Les dispositifs liés aux énergies renouvelables
4.4.7. Les aménagements paysagers
1. Généralités
2. Quantités requises
3. Modalités de réalisation
CHAPITRE 5 - PROTECTION DU PATRIMOINE BATI52
5.1. Généralités
5.2. Patrimoine classé interessant
5.3. Patrimoine classé remarquable
5.4. Patrimoine classé exceptionnel
CHAPITRE 6 - PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL55
6.1. Patrimoine végétal
6.1.1. Les Espaces Boisés Classés
6.1.2. Les haies
6.1.3. Protections paysagères et patrimoniales
6.1.4. Arbres isolés remarquables
6.2. Les points de vues
6.3. Réservoirs de biodiversité

6.4. Les Pelouses sèches

6.5. Les corridors écologiques à protéger

6.6 Les cours d'eau et espaces alluviaux de bon fonctionnement	
6.7 Les zones humides	
6.8 Les terrains cultivés	
TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAI	NES59
CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAIN	E MIXTES
Chapitre 7.I. Destination des constructions, usage des sols et nature de	es activités
7.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :	
7.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulière	es
7.I.2.1. Dans l'ensemble des zones urbaines mixtes, sont autorisés sous condition	ns
7.I.2.2. Mixité sociale	
7.I.2.3. Densité minimale	
Chapitre 7.II. Caractéristiques urbaines	
7.II.1. Implantation et emprise des constructions	
7.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	
7.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives	
7.II.1.3. Implantations les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
7.II.1.4. Emprise au sol des constructions	
7.II.1.5 Hauteurs des constructions	
7.II.2. Stationnement	
7.II.2.1 - Stationnement des véhicules motorisés (autre que deux roues)	
7.II.2.2 - Stationnement des cycles CHAPITRE 8 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	
EQUIPEMENTS	75
Chapitre 8.I. Destination des constructions, usage des sols et nature des ac	ctivités
8.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :	
8.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulière	es
Chapitre 8.II. Caractéristiques urbaines	
8.II.1. Implantation et emprise des constructions	
8.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	
8.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives	
8.II.1.3. Hauteurs des constructions	
8.II.2. Stationnement.	

Chapitre 9.I. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

9.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites	
9.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières	
Chapitre 9.II. Caractéristiques urbaines	
9.II.1. Implantation et emprise des constructions	
9.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	
9.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives	
9.II.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
9.II.1.4. Emprise au sol des constructions	
9.II.1.5. Hauteurs des constructions	
9.II.2. Stationnement	
9.II.2.1. Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux roues)	
9.II.2.2. Stationnement des cycles	
TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISE	D
CHAPITRE 10 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU STRICTE (2AU E 2AUI)	T
Chapitre 10.I. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités	,
10.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites	
10.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières	
Chapitre 10.II. Caractéristiques urbaines	
10.II.1. Implantation et emprise des constructions	
10.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	
10.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives	
10.II.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
10.II.1.4. Hauteurs des constructions	
10.II.1.5. Emprise au sol des constructions	
CHAPITRE 11 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU MIXTE « 1AUB » ET « 1AUC »89	
Chapitre 11.I. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités	
11.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites	
11.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières	
11.I.2.1. Sont autorisés sous conditions	
11.I.2.2. Mixité sociale	
11.I.2.3. Densité minimale	

Chapitre 11.II. Caractéristiques urbaines

11.II.1. Implantation et emprise des constructions

 11.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques 11.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives 11.II.1.3. Implantations les unes par rapport aux autres sur une même propriété 11.II.1.4. Emprise au sol des constructions 11.II.1.5 Hauteurs des constructions 	
11.II.2. Stationnement	
11.II.2.1 - Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux roues)	
11.II.2.2 - Stationnement des cycles	
CHAPITRE 12 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU ACTIVITES103	
Chapitre 12.I. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités	
12.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites	
12.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières	
Chapitre 12.II. Caractéristiques urbaines	
12.II.1. Implantation et emprise des constructions	
12.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	
12.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives	
12.II.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
12.II.1.4. Emprise au sol des constructions	
12.II.1.5. Hauteurs des constructions	
12.II.2. Stationnement	
12.II.2.1. Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux roues)	
12.II.2.2. Stationnement des cycles	
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A la ZONE AGRICOLE .11	1
CHAPITRE 13 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A11	.1
13.I. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités	
13.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites	
13.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières	
13.II. Caractéristiques urbaines	
13.II.1. Implantation et emprise des constructions	
13.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	
13.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives	

13.II.1.3. Hauteurs des constructions

13.II.2. Stationnement
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES
117
CHAPITRE 14 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N117
Chapitre 14.I. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités
14.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites
14.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières
Chapitre 14.II – Caractéristiques urbaines
14.II.1. Implantation et emprise des constructions
14.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques
14.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives
14.II.1.3. Hauteurs des constructions
14.II.2. Stationnement
TITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX STECAL123
CHAPITRE 15 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX STECAL123
15.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières
15.1. Volumétrie et implantation des constructions
GLOSSAIRE127
I - GLOSSAIRE DU REGLEMENT SELON LE DECRET N° 2015-1783 DU 28 DECEMBRE 2015
II - GLOSSAIRE DU REGLEMENT SELON L'ARRETE DU 10 NOVEMBRE 2016

Introduction générale au règlement

INTRODUCTION GENERALE AU REGLEMENT

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

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

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

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

Le territoire est couvert par quatre types de zones :

- Les zones urbaines dites « zones U »

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

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

- Les zones à urbaniser sont dites « zones AU »

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

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

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

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

- Les zones agricoles dites « zones A»

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

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

- Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

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

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

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

CHAPITRE 3 Equipements et réseaux

conformément aux articles L1331-1 à L1331-8 du Code de la Santé Publique, par un dispositif d'évacuation efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

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

Dans les secteurs identifiés en zone d'assainissement non collectif (cf. annexes sanitaires et carte 4.2.4. du règlement graphique), les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif autonome soumis à l'avis favorable du SPANC.

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

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

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

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

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

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

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

Eaux usées non domestiques (en toutes zones) :

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

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.

CHAPITRE 3 Equipements et réseaux

2.2. Eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE 3 Equipements et réseaux

3. Réseau d'électricité

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

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

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

4. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le réseau téléphonique sera enterré.

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

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère - Généralités

<u>CHAPITRE 4 – Qualité architecturale, environnementale et paysagère des constructions</u>

4.1. GENERALITES

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

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

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

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

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

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

Pour toute construction neuve, il est demandé :

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

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

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

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère Construction à destination d'habitat et autres constructions

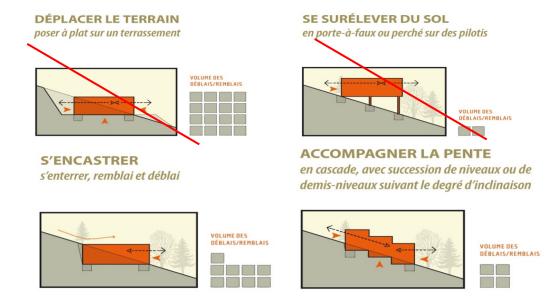
4.4. CONSTRUCTION A DESTINATION D'HABITAT ET AUTRES CONSTRUCTIONS

4.4.1. Insertion des constructions

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

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

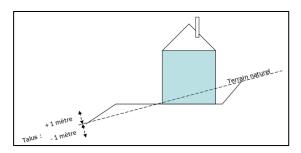
Les constructions devront s'adapter à la topographie et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (affouillements et exhaussements) et la réalisation d'importantes plateformes artificielles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



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

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

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



CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère Construction à destination d'habitat et autres constructions

Si la pente de terrain est supérieure à 10%, l'implantation devra respecter le TN : talus de +/- 20% autorisés (accès non concernés).

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

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

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

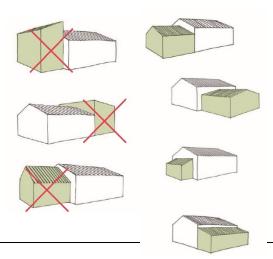
4.4.2. Architecture / volume:

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

Extensions et annexes, garages, abris à voitures,

Dans le cas d'une extension modérée, le nouveau corps de bâtiment doit être adossé à la construction existante, c'est-à-dire ne pas dépasser la hauteur de son mur ; sa toiture peut, selon les cas, être parallèle ou perpendiculaire à la toiture existante. En cas d'extension importante par rapport à l'existant, les volumes doivent être organisés en cohérence dans le cadre d'un projet architectural.

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



4.4.3. Aspect des façades

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

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

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

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

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

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère Construction à destination d'habitat et autres constructions

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

En cas de réhabilitation :

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

4.4.4. Toitures

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

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

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

Les pentes et les pans

Les toitures à 1 pan sont interdites sur les constructions principales. Elles sont autorisées sur les extensions, les annexes accolées (à condition de ne pas créer de rupture de pente), les abris pour animaux et les cabanes de pèche et de chasse. Elles sont interdites sur les annexes non accolées sauf si celles-ci sont implantées sur les limites séparatives ou font moins de 20 m².

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

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

Les toitures terrasse sont interdites, sauf si :

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

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

Le panachage des couleurs de tuiles est interdit.

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

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

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

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère Construction à destination d'habitat et autres constructions

Les débords de toiture

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

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

Les débords de toitures ne sont pas obligatoires :

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

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

Les ouvertures en toiture

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

4.4.5. Les Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

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

En prolongement du bâti ancien, les clôtures peuvent être en maçonnerie. Dans ce cas, elles doivent être obligatoirement enduites sauf si elles sont réalisées en pierre, pisé ou en galets.

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

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m maximum. Les haies servant de clôture doivent être constituées de haies vives, locales, composées de 3 essences (à majorité de feuilles caduques), d'une hauteur maximale de 2 m.

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

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

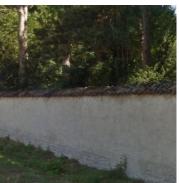
CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère Construction à destination d'habitat et autres constructions

Les différents types de clôture sont :

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











Référence à titre illustratif

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









Référence à titre illustratif

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère Construction à destination d'habitat et autres constructions

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



















Référence à titre illustratif

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









Référence à titre illustratif

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère Construction à destination d'habitat et autres constructions







Référence à titre illustratif

CLOTURE DE TYPE E : Haies végétales.







Référence à titre illustratif

A Clôture sur espaces publics et voies publiques et privé

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

COMMUNE RSJ	ZONE PLUI	TYPE DE CLOTURES A	TYPE DE CLOTURES C	TYPE DE CLOTURES D	TYPE DE CLOTURES E
ARTAS	UA				
ARTAS	UB / 1AUb				
ARTAS	UC				
ARTAS	UD				
CULIN	UA				
CULIN	UC / 1AUc				
CULIN	UD				
LIEUDIEU	UA				
LIEUDIEU	UC / 1AUc				
LIEUDIEU	UD				
MEYRIEU LES ETANGS	UA				
MEYRIEU LES ETANGS	UB / 1AUb				
MEYRIEU LES ETANGS	UC				
MEYRIEU LES ETANGS	UD				
ROYAS	UA				
ROYAS	UC				
ROYAS	UD				
ROYAS	1AUb				
ST AGNIN SUR BION	UA	la control of the con			
ST AGNIN SUR BION	UB / 1AUb				
ST AGNIN SUR BION	UC				
ST AGNIN SUR BION	UD				
ST JEAN DE BOURNAY	UA				
ST JEAN DE BOURNAY	UB / 1AUb				
ST JEAN DE BOURNAY	UC				
ST JEAN DE BOURNAY	UD				
VILLENEUVE DE MARC	UA				
VILLENEUVE DE MARC	UB				
VILLENEUVE DE MARC	UD				

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère Construction à destination d'habitat et autres constructions

B Clôture sur limites séparatives

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

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

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

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère Construction à destination d'habitat et autres constructions

4.4.6. Les dispositifs liés aux énergies renouvelables

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

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont acceptés à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment. Ils doivent être intégrés à la toiture de la construction afin de minimiser l'impact visuel de cet élément sans qu'il y ait d'impact sur l'équilibre du bâti et sur le paysage. Ainsi, l'implantation des panneaux devra respecter les principes de composition architecturale suivants (liste non exhaustive) :

- Regrouper les panneaux solaires en une seule nappe pour leur implantation,
- Tenir compte de l'ordonnancement des façades : aligner les capteurs avec les ouvertures existantes en privilégiant une certaine symétrie,
- Éviter la pose sur une façade où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents,
- Adapter forme, proportion et position des capteurs,
- Respecter l'orientation et la pente de la toiture,
- En cas d'implantation hors bâti (au sol), l'importance devra être proportionnée au site d'implantation et sera comptabilisée dans le CES,
- Privilégier les toitures secondaires pour l'implantation,
- Intégrer le capteur dans le plan de la toiture, c'est-à-dire qu'il devra être non saillant par rapport au niveau de la couverture, plutôt qu'en surimposition, particulièrement en secteur protégé,
- > Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire

 > Implantation horizontale. Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures en façade.

 > Alignement avec ouverture de façade apart par entière de la composition architecturale (toiture de terrasse...)
- Choisir le matériel en fonction du mode de pose choisi : coloris et textures doivent être en accord avec la toiture,
- Utiliser les panneaux comme élément « constructif » dans les constructions neuves
- Éviter la pose sur les toitures 4 pans de petites surfaces.

Les éoliennes domestiques sont autorisées et devront être implantées afin de limiter leur impact visuel et sonore. Elles ne seront pas prises en compte dans les hauteurs maximums autorisées.

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

- la surépaisseur des murs des bâtiments existants pourra être autorisée dans la limite de 60 cm, excepté quand celui-ci est implanté en alignement. Cette surépaisseur devra être entreprise dans le respect des dispositions architecturales originelles du bâtiment qui devront être restituées ou adaptées. La surépaisseur des murs n'est possible que si le matériau le permet;
- la surélévation de la toiture des bâtiments existants pourra être autorisée dans la limite de 40 cm au-dessus du gabarit réglementaire. Cette surélévation devra être entreprise dans le respect des dispositions architecturales originelles du bâtiment qui devront être restituées ou adaptées.

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère Construction à destination d'habitat et autres constructions

4.4.7. Les aménagements paysagers

1. Généralités

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

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

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

2. Quantités requises

- Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement extérieures créées. Les plantations devront être regroupées, de préférence, en bosquets.
- Dans les zones UA, il n'est pas exigé de surface minimum d'espaces verts.
 Néanmoins, tous les espaces qui ne seront pas utilisés pour les constructions, les accès, voiries et stationnements, devront être traités en jardins engazonnés et plantés, ou en espaces libres, dallés, pavés ou sablés ou en matériaux permettant l'infiltration.
- Les espaces de pleine terre ne seront pas uniquement des espaces résiduels ou périphériques mais devront être aménagés de manière qualitative.
- Dans les zones UB, 20% du tènement foncier support du projet sera réservé aux espaces verts comprenant au minimum : 10% de pleine terre (les espaces collectifs aménagés seront organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès).
- Dans la zone UC, 30% du tènement foncier support du projet sera réservé aux espaces verts comprenant au minimum 20% de pleine terre.
- Dans la zone UD, 40% du tènement foncier support du projet sera réservé aux espaces verts comprenant au minimum 30% de pleine terre.

3. Modalités de réalisation

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

CHAPITRE 11 Dispositions applicables aux zones à urbaniser mixte

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

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

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

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

CHAPITRE 1 - Secteurs soumis aux risques naturels

CHAPITRE 2 - Servitudes et carrières

CHAPITRE 3 – Equipement et réseaux

CHAPITRE 4 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère des constructions

CHAPITRE 5 - Protection du patrimoine Bâti

CHAPITRE 6 - Protection du patrimoine naturel

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

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

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

Les exploitations agricoles et forestières.

Sont en outre interdits :

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

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

11.I.2.1. Sont autorisés sous conditions :

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

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

PLUI de la région Saint Jeannaise - REGLEMENT - dossier d'approbation décembre 2019

CHAPITRE 11 Dispositions applicables aux zones à urbaniser mixte

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

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

Dans ce cas, sont autorisés :

- **les logements**, à condition de respecter les exigences en mixité dans les secteurs de mixité sociale du règlement graphique ;
- les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition de ne pas générer de nuisance pour l'environnement ;
- les industries et les entrepôts à condition que leur emprise au sol de dépasse pas 500m² et qu'ils n'occasionnent pas de nuisances pour l'environnement. Pour l'existant à la date d'approbation du PLUi, cette emprise au sol pourra être dépassée pour l'extension des constructions et installations relatives à la mise aux normes (handicapés, sécurité...) dans la limite de 70% de CES au total (constructions existantes comprises) ;
- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :
 - être situées dans un « Périmètre d'Implantation commerciale » (PIC), ou dans une « centralité commerciale » (CC) délimités par le document graphique « 4.2.3. Protections, contraintes et risques » ;
 - respecter la surface de vente maximale par établissement autorisée et qui figure sur le tableau « Dimensionnement maximal des surfaces de vente par établissement ».
 Pour l'existant à la date d'approbation du PLUi, en dehors des obligations à respecter concernant les surfaces de vente maximales, l'extension des constructions et installation relatives à la mise aux normes (handicapés, sécurité...) de l'artisanat et du commerce de détail est autorisé dans la limite de 70% de CES au total (constructions existantes comprises);
 - ne pas générer pour le voisinage de nuisances sonores, olfactives ou de circulation (accès au site, maitrise des flux de marchandises) ;

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

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

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

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

CHAPITRE 11 Dispositions applicables aux zones à urbaniser mixte

Dimensionnement maximal des surfaces de vente par établissement

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

Commune	Surface de vente maximale par établissement (m²)
Saint-Jean-de-Bournay	2500 m² max.
Châtonnay	1000 m² max.
Artas	500 m² max.
Culin	400 m² max.
Saint-Agnin-sur-Bion	400 m² max.
Beauvoir-de-Marc	400 m² max.
Villeneuve-de-Marc	400 m² max.
Meyrieu-les-Étangs	350 m² max.
Autres communes	300 m² max.

11.I.2.2. Mixité sociale

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

Commune	Localisation	Outils : SMS (Servitude de mixité sociale) ou ER (emplacement réservé)	Nombre de logements
CHATONNAY	ZONE UA	ER 11	3
	ZONE UA	ER 12	3
	ZONE UA	ER 13	4
	OAP 1	SMS	6
SAINT JEAN DE BOURNAY	OAP 2	ER 17	8
	OAP 5	SMS	10
	OAP 6	SMS	10
	OAP 7	SMS	12
	OAP 10	SMS	12
	OAP 11	SMS	12

CHAPITRE 11 Dispositions applicables aux zones à urbaniser mixte

11.I.2.3. Densité minimale :

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

- Pour la commune de Saint-Jean-de-Bournay :

CES mini et hauteur mini

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

- Pour les communes de Châtonnay et Artas:

CES mini et hauteur mini

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

CHAPITRE 11.II. CARACTERISTIQUES URBAINES

11.II.1. Implantation et emprise des constructions

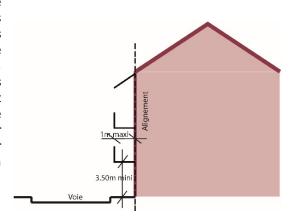
11.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

1. Définition

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

Limite d'application de la règle :

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



2. Règle générale

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

En cas d'absence d'indication graphique :

- Dans les zones 1AUb :
 - Les constructions nouvelles pourront s'implanter jusqu'à la limite entre le terrain et la voie (ou l'espace public), en respectant dans la mesure du possible l'implantation dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans le cas de terrains

CHAPITRE 11 Dispositions applicables aux zones à urbaniser mixte

bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de l'une des voies au moins, la plus importante en termes de structure urbaine.

- Il pourra être exigé (pour les constructions et pour les accès) un recul de 5m minimum pour la sécurité et la visibilité des accès.

Dans la zone 1AUc :

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

3. Dispositions particulières :

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

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

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

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

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

1. Définitions

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

Limite d'application de la règle :

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

2. Règles générales

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

CHAPITRE 11 Dispositions applicables aux zones à urbaniser mixte

- soit sur limite lorsque la construction est réalisée en continuité d'un bâtiment existant de même gabarit,
- soit sur imite avec une hauteur de 4 m maximum,
- soit avec un recul minimum de 3 m et D≤H/2.

3. Dispositions particulières

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.II.1.4. Emprise au sol des constructions

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

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

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

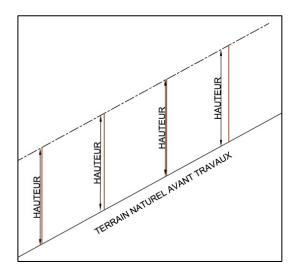
CHAPITRE 11 Dispositions applicables aux zones à urbaniser mixte

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

11.II.1.5 Hauteurs des constructions

1. Généralités

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



• Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

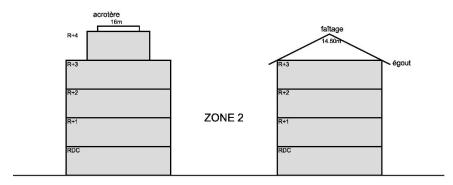
2. Règles

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

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

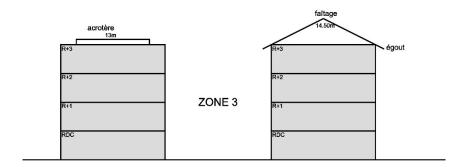
Sept familles de hauteur ont été choisies pour les zones urbaines et à urbaniser mixtes :

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

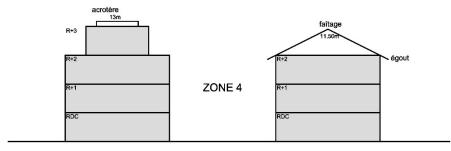


CHAPITRE 11 Dispositions applicables aux zones à urbaniser mixte

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



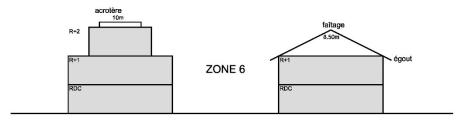
- Une quatrième zone limitée à 13 m hors tout et à R+3 (toit terrasse) ou R+2+toit,



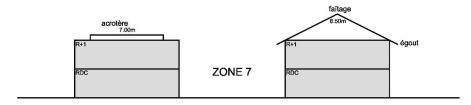
- Une cinquième zone limitée à 11,50 m hors tout et à R+2 (toit terrasse) ou R+2+toit,



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



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



CHAPITRE 11 Dispositions applicables aux zones à urbaniser mixte

3. Dispositions particulières

- Dans le cas d'une implantation dans le prolongement d'une construction existante dont la hauteur maximale ou la hauteur relative par rapport à la voie sont supérieures aux hauteurs autorisées, et afin d'harmoniser les continuités bâties, il pourra être permis un dépassement des hauteurs autorisées dans la zone concernée afin de s'harmoniser avec la hauteur voisine et dans une limite de 3,00 mètres maximum.
- En ce qui concerne les annexes, dans toutes les zones, leur hauteur est limitée à 4m hors tout.
- Dans le cadre de la mise en œuvre d'une isolation ou d'un dispositif énergétique, permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, la surélévation de la toiture des bâtiments existants pourra être autorisée dans la limite de 60cm au-dessus du gabarit réglementaire. Cette surélévation devra être entreprise dans le respect des dispositions architecturales originelles du bâtiment qui devront être restituées ou adaptées.
- Dans toutes les zones, les règles de hauteur ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume initial.
- Les équipements et les activités doivent avoir une hauteur en cohérence avec l'environnement proche.

11.II.2. Stationnement

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

1. Généralités

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

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

CHAPITRE 11 Dispositions applicables aux zones à urbaniser mixte

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

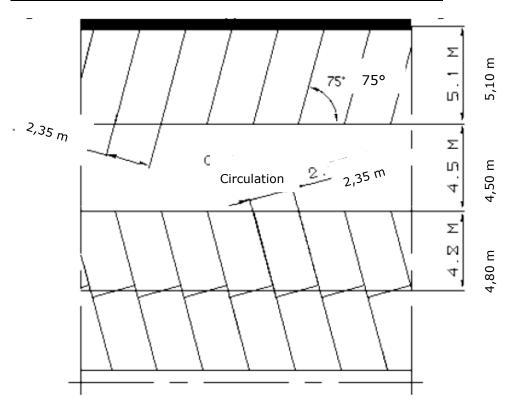
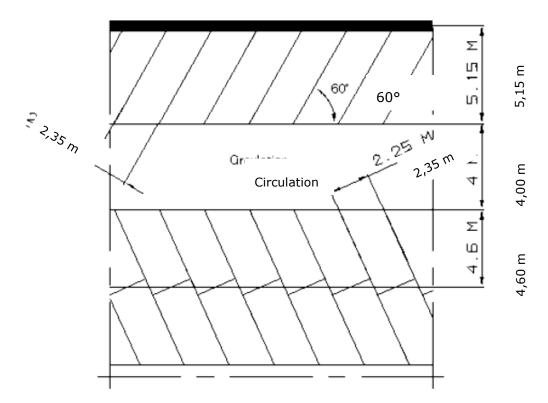


Schéma n°2 : Stationnement en épi, à 60° (Véhicules de taille standard)



<u>TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>

CHAPITRE 11 Dispositions applicables aux zones à urbaniser mixte

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

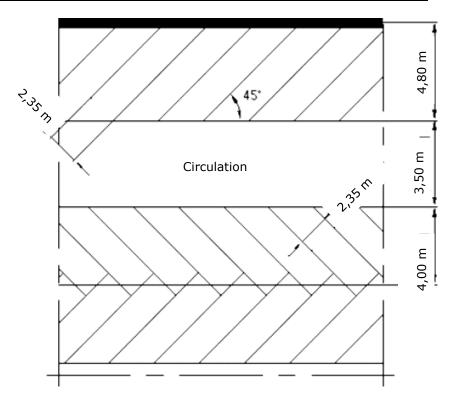
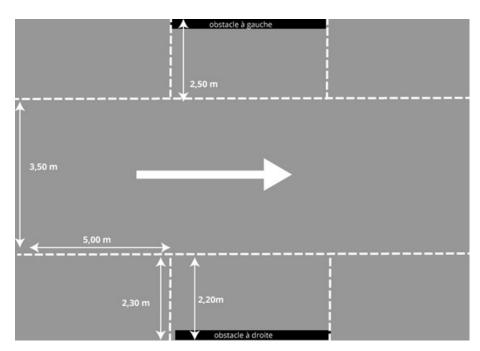


Schéma n°4 : Stationnement en créneau, à 0° (Véhicules de taille standard)



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

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 11 Dispositions applicables aux zones à urbaniser mixte

être portée au traitement des façades et ouvertures sur l'espace public afin de garantir une bonne intégration du stationnement : traitement architectural, matériaux utilisés, végétalisation...

- Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.
- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux dans la mesure où il n'y a pas de création de logement(s) supplémentaire(s) ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.
- Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, les espaces de stationnements doivent être :
 - o suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle ;
 - o aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.
- Le nombre de places à aménager pour les équipements publics doit être déterminé en fonction de la nature de l'installation.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état.
- Les rangées de plus de deux boxes individuels ouvrant directement sur la voirie sont strictement interdites.

2. Quantités requises

Destination

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

Habitations	•
Hébergements	•
Restauration	1 place

Hébergements hôteliers et touristiques

Bureaux

Artisanat et Commerce de détail

ΕT

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Normes

- **Dans les zones 1AUb et 1AUc**, 1 place pour 50m² de surface de plancher avec minimum 1 place par logement.
- 1 place par logement locatif social.
- 1 place pour 3 hébergements

1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher de salle

1 place pour 1 chambre d'hôtel

1 place par tranche de 50m2 de surface de plancher

- En dessous de 100 m² de surface de plancher, il n'est pas exigé de places de stationnement
- A partir de $100~\text{m}^2$ de surface de plancher, il est exigé 1 place <u>minimum</u> par tranche de $25~\text{m}^2$ de surface de plancher à partir de 101m^2 de surface de plancher

PLUI de la région Saint Jeannaise - REGLEMENT - dossier d'approbation décembre 2019

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 11 Dispositions applicables aux zones à urbaniser mixte

Industrie	/
entrepôts	

En fonction des besoins

3. Dispositions particulières

Il sera exigé des places visiteurs à partir de 5 logments (1 place visiteur pour 3 logements)

Un certain nombre de dispositions s'appliquent aux opérations comprenant plus de 5 logements ou de 400m² de SP. Ces règles sont adaptées à chaque commune. Le tableau ci-après précise quelle règle s'applique dans telle zone de telle commune. Lorsque la case est remplie la règle s'applique. Ces règles ne s'appliquent pas pour les communes qui n'apparaissent pas dans le tableau.

- Parkings intégrés : sauf impossibilité technique dûment justifiée (risque naturel par exemple), 50% du stationnement (y compris les garages) des logements devra être intégré dans la construction principale (parking semi-enterré ou enterré).
- Box non clos : 30% au moins du stationnement devra être non clos (il pourra être couvert).
- Parkings extérieurs : sauf impossibilité technique dûment justifiée, 30% du stationnement devra être réalisé en surface
- Mutualisation : Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination. Elles peuvent être substitutives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations (la règle la plus contraignante sera retenue). Le principe est la mutualisation des stationnements dans les programmes mixtes. Dans ce cas, des places extérieures seront positionnées de manière pertinente par rapport aux usages.
- Code lecture : case blanche : non autorisé / case orange : autorisé

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

4. Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

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

5. Recharges pour véhicules électriques

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

11.II.2.2 - Stationnement des cycles

1. Généralités

Des stationnements pour les vélos devront être prévus.

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

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

<u>TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>

CHAPITRE 11 Dispositions applicables aux zones à urbaniser mixte

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

2. Quantités requises

Il est exigé selon la destination :

_			
Des	tın	211	n
D C3		ач	vII

Habitations / Hébergements hôteliers

Bureaux / Artisanatcommerce / activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle et restaurants

Autres

Surfaces requises

 $1,5~\text{m}^2$ minimum par tranche de 70 m² de surface de plancher, sans être inférieur, dans la mesure du possible à $1,5~\text{m}^2$ / logement

1m² minimum par tranche de 80m² de surface de plancher

En fonction des besoins

GLOSSAIRE

GLOSSAIRE

Le présent glossaire a une valeur réglementaire. L'ensemble des définitions participe à l'application du règlement.

I - Glossaire du règlement selon le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015

Activité commerciale de détail et de proximité

Est considérée comme activité de détail et de proximité toute activité commerciale de vente au détail ou artisanale accompagnée de prestation de service situés dans les pôles de vie, destinée aux particuliers et répondant :

- Aux besoins quotidiens des consommateurs pour l'achat de produits et de services renouvelés fréquemment;
- Ou l'achats plus occasionnels de produits légers.

À titre d'illustration, non exhaustives, sont concernées :

- les activités de vente de détail sur éventaires et marchés ;
- les activités de vente de détail alimentaire en magasin spécialisé ou par automate ;
- les activités de vente de détail de textiles ou d'habillement en magasin spécialisé ;
- les activités de vente de détail de chaussures et d'articles en cuir en magasin spécialisé;
- les activités de vente de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé ou par automate;
- les activités de vente de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé;
- les activités de vente de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé ou par automate;
- les activités de vente de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé ou par automate;
- les activités de vente de détail de livres en magasin spécialisé ou par automate;
- les activités de vente de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé ou par automate;
- les activités de vente de détail ou de location d'enregistrements musicaux et vidéos en magasin spécialisé ou par automate
- les activités de vente de détail ou de location d'articles de sport en magasin spécialisé;
- les activités de vente de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé ;
- les activités de vente de détail d'optique en magasin spécialisé;
- les activités de vente de détail de matériel photographique et de matériel de précision en magasin spécialisé ;
- les activités de vente de détail de souvenirs, d'objets artisanaux et d'articles religieux en magasin spécialisé ou par automate ;
- les activités des galeries d'art commerciales ainsi que les activités de vente de détail d'objets d'art, de timbres-poste ou de pièces
- de monnaie en magasin spécialisé;
- les activités de vente de détail d'armes et de munitions en magasin spécialisé;
- les activités de vente de détail en magasin non spécialisé, qu'elles soient ou non à prédominance alimentaire.

GLOSSAIRE

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (garage, atelier, abris, locaux techniques des piscines, ...). Elle peut être accolée ou non à la construction principale, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Elle doit être implantée sur la même unité foncière que la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

GLOSSAIRE

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre.

L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

Facade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature (tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises notamment).

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques (les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps) notamment) sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

GLOSSAIRE

Local accessoire

Le local accessoire fait partie intégrante d'une construction principale. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Réhabilitation

Travaux de restauration ou de modernisation se limitant à améliorer un bâtiment ou une construction (réfection de toiture, isolation, système de chauffage...).

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...

II - Glossaire du règlement selon l'Arrêté du 10 novembre 2016 :

Destination « exploitation agricole et forestière »

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Destination « habitation »

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

GLOSSAIRE

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Destination « commerce et activité de service »

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics »

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services

PLUI de la région Saint Jeannaise - REGLEMENT - dossier d'approbation décembre 2019

GLOSSAIRE

publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.



Maîtrise d'ouvrage



Maîtrise d'œuvre









