Modification n°1 – procédure simplifiée

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE L'ISLE D'ABEAU

Règlement écrit

A des fins de traçabilité : les évolutions du règlement sont surlignées en bleu

TABLE DES MATIERES

TITRE 1 – RAPPELS ET DEFINITIONS 5
Article 1 - Champ d'application territoriale 5
Article 2 - Division du territoire en zones 5
Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique 6
Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles 6
Article 5 - Droit de préemption urbain 7
Article 6 – Définitions 7
Article 7 – Définitions complémentaires 9
Article 8 - Destinations et sous-destinations 14
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES 17
1- ÉLEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 17
2 -ÉLEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 19
3- PRESCRIPTIONS DANS LES SECTEURS SOUMIS AUX RISQUES 22
PPRI 22
Argiles : 22
Autres aléas 22
Secteurs interdits à la construction 24
Secteurs de constructibilité soumise à des conditions spéciales 27
Définitions liées aux risques 30
Risques liés au transport de gaz 37
4- NUISANCES 39
Routes à grande circulation 39
5 – PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES 40
Généralités 40
Aspect général 41
Implantation et volumes et mouvements de sols 43
Extensions et annexes, garages, abris à voitures, ... 45
Surélévation 45
Aspect des façades 46
Éléments techniques 49
Toitures 50
Les panneaux solaires : 52
Les clôtures 55

Murs traditionnels 55
Nouvelles clôtures 56
Les bâtiments techniques 60
Les palettes à respecter 61
Typologies d'enduits 61
La palette de couleur des façades enduites ou peintes 61
La palette de couleurs des menuiseries 62
La palette de couleurs des bardages 67
TITRE 3 -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 68
Article 1- U - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 69
1-1-Destinations et sous-destinations 69
1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations 71
1-3 mixité fonctionnelle et sociale 71
Article 2- U - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 72
2-1- Volumétrie et implantations des constructions 72
- Lorsqu'il existe déjà une construction de niveau supérieure à R+1 ou R+1 +combles la distance minimale entre les deux constructions est de 12 m. 81
2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 82
2. 3 Stationnement 85
Article 3- U - Équipement et réseaux 89
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique 89
3. 2 Desserte par les réseaux 90
TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER 94
Dispositions applicables aux zones 1AUa 95
Article 1- 1AUa - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 95
1-1-Destinations et sous-destinations 95
1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations 96
1-3 mixité fonctionnelle et sociale 96
Article 2- 1AUa - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 96
2-1- Volumétrie et implantations des constructions 96
2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 102
2. 3 Stationnement 104
Article 3-1AUa - Équipement et réseaux 107
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique 107
3.2 Desserte par les réseaux 109
Dispositions applicables aux zones 2AU 112
Article 1 - 2AU- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 112

1-1-Destinations et sous-destinations 112
1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations 112
1-3 mixité fonctionnelle et sociale 112
Article 2- 2AU - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 113
2-1- Volumétrie et implantations des constructions 113
2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 113
2. 3 Stationnement 113
Article 3- 2AU - Équipement et réseaux 113
TITRE 5– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES..... 114
Article 1 -A - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 115
1-1-Destinations et sous-destinations 115
1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations 116
1-3 mixité fonctionnelle et sociale 117
Article 2 -A - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 118
2-1- Volumétrie et implantations des constructions 118
2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 121
2. 3 Stationnement 121
Article 3 -A -Équipement et réseaux 122
3.1 - Eau : 122
3.2 - Assainissement : 122
TITRE 6– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 125
Article 1 -N - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 126
1-1-Destinations et sous-destinations 126
1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations 127
1-3 mixité fonctionnelle et sociale 128
Article 2 -N - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 128
2-1- Volumétrie et implantations des constructions 128
2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 131
2. 3 Stationnement 132
Article 3 -N-Équipement et réseaux 133
3.1 - Eau : 133
3.2 - Assainissement : 133

TITRE 1 – RAPPELS ET DEFINITIONS

Le présent règlement de PLU est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42-1 et R151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune **de l'Isle d'Abeau**

Article 2 - Division du territoire en zones

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

Zones urbaines (article R151-18 du code de l'urbanisme) :

Zones U : Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zones à urbaniser (article R151-20 du code de l'urbanisme) :

Zones AU, les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

Zones agricoles (articles R151-22 et R151-23 du code de l'urbanisme)

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

Peuvent être autorisées, en zone A :1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Zones naturelles et forestières (articles R151-24 et R151-25 du code de l'urbanisme)

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

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

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

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi :

- Les sites et éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- Une identification des risques naturels connus
- Les changements de destination identifiés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles

En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section ».

Ces adaptations sont possibles dans le cadre des articles L152-4 et L152-5 du code de l'urbanisme.

Article 5 - Droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

Article 6 – Définitions

D'après le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

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. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

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.

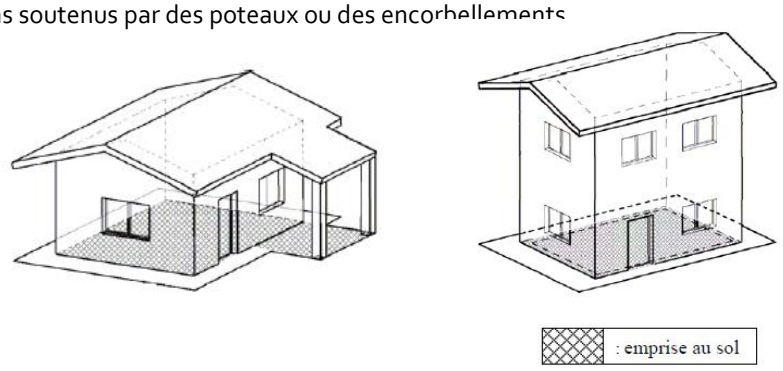
La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Construction existante

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

Emprise au sol

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



Extension

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

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

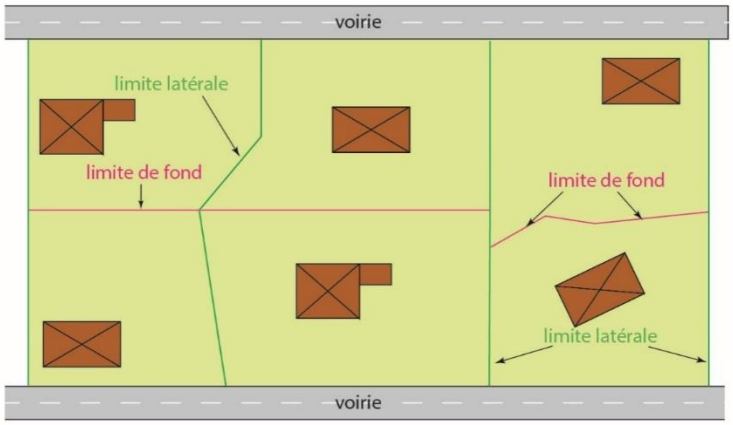
La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

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 tous travaux de terrassement, 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 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.



Limite de référence

Elle désigne les limites :

- Des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique
- Des parcs, places de stationnements et jardins publics
- Des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places.
- Les linéaires de voierie portés au règlement graphique

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

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. 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.

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.

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

Article 7 – Définitions complémentaires

Affouillement – Exhaussement des sols hors emprise des constructions

- **Affouillement :** Creusement.
- **Exhaussement :** Action d'augmenter, de surélever

Il est rappelé que les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Toutefois le règlement du PLU prévoit la limitation des affouillements et des exhaussements hors emprise des constructions.

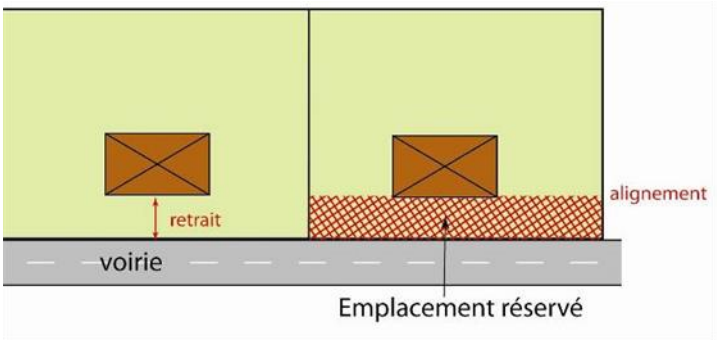
Alignement :

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'État, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L 111-1 et L 112-1 et suivants du Code de la Voirie Routière).

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- La limite entre le domaine public actuel ou futur et le domaine privé.
- La limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévue pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

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



L'emplacement réservé crée un nouvel alignement

Aménagement :

Tous travaux (même créateurs de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Acrotère

Muret situé en bordure de toiture dans le prolongement du mur de façade et masquant un toit plat ou une terrasse.

Clôture

Toute enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, grillage, palissade…)

Coupe et abattage d'arbres

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère occasionnel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement ou déboisement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération et substitution d'essences forestières.

Défrichement

Les défrichements et les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Dispositifs photovoltaïques

Le PLU réglemente les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque domestiques (destinés aux particuliers).

Il distingue plusieurs types :

- Les dispositifs photovoltaïques en toiture : disposés sur les toitures
- Les dispositifs photovoltaïques en façade : appliqués ou intégrés sur les façades
- Les dispositifs photovoltaïques en ombrière : disposés sur une structure permettant d'ombrager un stationnement
- Les dispositifs photovoltaïques au sol : implantés sur le sol.

Emplacement Réservé (Article L.151-41 du code de l'urbanisme) :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

Espaces boisés classés

Article L113-1du code de l'urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignement.

Article L113-2 du code de l'urbanisme :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Exploitation agricole et SMA (surface minimale d'assujettissement)

L'exploitation agricole est une unité économique dirigée sous forme individuelle ou collective, ayant une activité de production agricole (cf. ci-après° et ayant un caractère professionnel. (Cf. ci-après).

- **Le caractère agricole :**

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de

la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

NB les activités suivantes ne sont pas considérées comme agricoles :

- *Paysagiste*
- *Entretien des parcs et jardins et élagage*
- *Prestations en travaux ou services agricoles*
- *Travaux de terrassement*
- *Vente de bois ou bûcheronnage*
- *Pension exclusive de chevaux*
- *Gardiennage d'animaux de compagnie ou spectacle*

- **Le caractère professionnel :**

Le caractère professionnel de l'exploitation est conditionné à l'exercice d'une activité agricole sur une exploitation :

- Au moins égale à la SMA (surface minimale d'assujettissement)
- Ou représentant au moins 1200 heures annuelles de temps de travail.

Impasse

Voie ouverte ou non à la circulation publique ou privée disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation)

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Marge de recul : Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

Modénature

Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérisent une façade (par exemple : corniches, moulures, le dessin des menuiseries, éléments d'ornement, etc.)

Mur de soutènement :

Le mur de soutènement de par sa forme, ses dimensions, la pente du terrain et l'état des lieux a pour but et pour effet d'empêcher les terres de la propriété supérieure de glisser ou de s'abattre sur une propriété inférieure.

Les murs de soutènement sont limités à une hauteur de 1.50m.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

Pan : Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Pignon : Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

Reconstruction à l'identique (article L111-15 du code de l'urbanisme)

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Remblai : Action de remblayer, opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

Saillie : Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe de la construction.

Surface de plancher (Art. R111-22 du code de l'urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

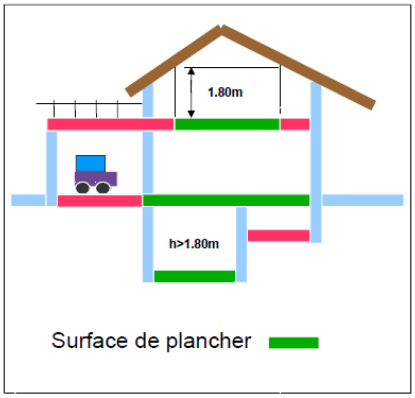
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



La surface taxable procède d'un autre calcul :

La surface qui sert de base de calcul à la taxe d'aménagement correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades.

Il faut en déduire :

- L'épaisseur des murs qui donnent sur l'extérieur,
- Les trémies des escaliers et ascenseurs.

Constituent donc de la surface taxable :

- Tous les bâtiments (y compris les combles, celliers, caves, dès lors qu'ils dépassent 1,80 m de hauteur sous plafond),
- Ainsi que leurs annexes (abri de jardin notamment).

Un bâtiment non clos (ouvert sur l'extérieur avec une cloison de façade en moins, pergola ou tonnelle par exemple) ou une installation découverte (une terrasse par exemple) n'est pas compris dans la surface taxable. Cependant, une véranda couverte et close est taxable.

Si certains ouvrages sont exclus de la surface taxable, ils sont cependant soumis à la taxe de façon forfaitaire par emplacement (aire de stationnement, piscine découverte, panneau solaire au sol, éolienne, etc.).

Terrain naturel

Le terrain naturel est le niveau de sol qui existe dans l'état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis, avant tous travaux de terrassement.

Travaux de rénovation et de réhabilitation :

Ces opérations consistent respectivement à un retour à l'état neuf et à l'habitabilité des locaux qui ne sont pas constitutifs de ruine. Autrement dit, les travaux doivent s'effectuer à consistance égale (maintien du gabarit, de l'emprise, de la hauteur et de la destination). La création de tout logement supplémentaire par rapport à l'existant sera soumise aux dispositions du règlement relatives aux constructions nouvelles (application des règles de stationnement – espaces verts…)

Article 8 - Destinations et sous-destinations

Les destinations des constructions sont :

1° Habitation

2° Commerce et activités de service

3° Équipement d'intérêt collectif et services publics

4° Exploitation agricole et forestière

5° Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

Les sous-destinations sont :

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

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

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

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

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique ;.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions es constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- 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 avec 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 notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination hôtels recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

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

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. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

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

- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant

des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
- La sous-destination lieux de culte recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux. »

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

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire» prévue au 5o de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les cinq sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sou 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 à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées..
- 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.
- La sous-destination : « cuisine dédiée à la vente en ligne »recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

Sur le document graphique apparaissent des éléments identifiés au titre de l'article L151-19 et de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

1- ÉLEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19

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

Sur le territoire du PLU des secteurs ont été identifiés à ce titre. Ils concernent :

- **Les ensembles de hameaux historiques**

Dans les secteurs identifiés, la mise en œuvre des travaux de restauration des constructions, les extensions des constructions, les annexes doivent mettre en valeur les caractéristiques d'origine de l'ensemble : implantation, volumétries, couleurs, matériaux, clôtures en pierre ou végétales.

Les espaces de cours ne devront pas être asphaltés mais traités avec des matériaux perméables et de couleur locale.

Les jardins devront être arborés en pleine terre et peu artificialisés.

- **Les éléments bâtis ponctuels**

Les éléments bâtis identifiés, ne doivent pas être détruits. Un permis de démolir est exigé. Dans le cadre des travaux d'aménagement, de réhabilitation portant sur ces éléments identifiés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect des matériaux, des couleurs et de l'architecture d'origine.

Les panneaux solaires et les toitures terrasses sont interdits en cas de réhabilitation d'une construction protégée.

Les transformations seront autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et volumes. Les réhabilitations et modifications doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante : maintien des formes générales, maintien des éléments de façades et de toitures, maintien des lucarnes traditionnelles, remplacement ou création à l'identique, maintien des proportions des percements en façade, maintien du rapport pleins / vides, conservation des enduits de façades....

- **Des murs traditionnels**

Les murs et murets d'enceinte, doivent être maintenus dans leur caractère sans surélévation, ni abaissement. Ils ne seront pas surmontés de panneaux composites. En cas de restauration le caractère d'origine doit être mis en valeur.

- **Les parcs et jardins :**

Les défrichements sont interdits. Les implantations d'annexes aux habitations, et piscines sont autorisées sous réserve de ne pas détruire d'arbre remarquable et sous réserve de ne pas excéder 40m² d'emprise au sol au total des annexes. Les et parcours modes doux sont autorisés sous réserve de ne pas abattre d'arbre remarquable. Ces espaces ne seront pas imperméabilisés.

- **Des boisements,**

Dans ces secteurs :

Toute installation ou aménagement qui porterait atteinte à l'unité végétale de l'ensemble est interdite. De fait, tout défrichement est interdit, en dehors des cas suivants :

- La restauration des zones humides
- La réalisation de parcours de cheminements doux ;
- Des aménagements ponctuels sous réserve de ne pas imperméabiliser le sol.
- L'élargissement de voiries ;
- Les aménagements liés à la protection de la population contre les risques ;
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la mise en place ou à l'entretien de réseaux (eau potable, assainissement, électricité, gaz), à l'entretien des digues et à l'aménagement des accès.

Toute intervention sur les arbres présents au sein de ces espaces boisés, de type coupes ou abattages est soumise à déclaration préalable de travaux (R421-23 du Code de l'Urbanisme). Les boisements défrichés ou abattus devront être replantés par des essences locales sur le site ou à proximité du site, sauf contraintes techniques dûment justifiés.

Dans ces secteurs sont autorisés :

- Les annexes et piscines des habitations existantes sans abattage d'arbres, et sans fondation ou installation de nature à impacter le système racinaire
- Les stationnements strictement nécessaires aux besoins de la construction présente, s'il est prouvé qu'ils ne peuvent être réalisés ailleurs hors de l'espace boisé identifié, et sans abattage d'arbres, sans imperméabilisation du sol et sans fondation ou installation de nature à impacter le système racinaire.

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées les aménagements visant la sécurité des usagers de l'infrastructure autoroutière.

- **Les arbres isolés, alignements végétaux, haies**

Ces arbres et continuités végétales identifiés sur le document graphique ne doivent pas être détruits.

2 -ÉLEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23

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

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

Sur le territoire, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des zones humides, des haies et des corridors écologiques. Sont aussi intégrés des secteurs de compensation ou de restauration écologique existants.

- **Pour les zones humides**

Dans ces secteurs, toute construction est interdite.

Sur le principe :

Toute zone humide ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun exhaussement ou affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Toutefois :

En cas de projet d'intérêt général, la séquence "éviter-réduire-compenser" peut-être utilisée :

- Étape n°1 : Rechercher l'évitement des impacts négatifs ;
- Étape n°2 : Réduire les impacts négatifs qui n'ont pu être évités lors de l'étape n°1.
- Étape n°3 : Compenser les impacts négatifs résiduels.

De plus pour les voiries, installations, accès, réseaux concernés par la trame zone humide : les aménagements élargissements de voirie nécessaires sont autorisés, les aménagements et l'installation de réseaux, accès sont autorisés.

Toutefois les aménagements visant à réduire les risques sur des secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 ne sont pas concernés par les prescriptions mises en place.

Corridors :

Prescriptions :

Dans ces secteurs, toute construction est interdite.

Les ouvrages réalisés dans le lit mineur des cours d'eau devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole.

En l'absence de ripisylves les abords des cours d'eau doivent être maintenus perméables et végétalisés.

Les ripisylves (ou boisements rivulaires) le long des cours d'eau ne doivent pas être détruites (pas de défrichement ni d'abattage). En cas travaux sur le cours d'eau justifiant leur abattage, la replantation des continuités végétales est obligatoire avec des espèces adaptées, diversifiées et de plusieurs strates.

Pour les corridors terrestres, ils ne devront pas être artificialisés, les boisements présents devront être maintenus ou reconstitués avec des espèces locales

Préconisations :

Il est préconisé :

- Des essences locales et à enracinement adapté : aulne, frêne, chêne pédonculé, saules… Les peupliers cultivés, souvent implantés dans ces milieux, n'ont pas un appareil racinaire adapté au maintien des berges et doivent être réservés à l'intérieur des parcelles et sont à proscrire ;
- Des plantations diversifiées au niveau des espèces : le mélange d'essences améliore la biodiversité et la fonction de filtre des pollutions diffuses. Il permet également une meilleure adaptation du peuplement à tout changement des conditions de milieu ;
- Des plantations diversifiées au niveau des strates et composées majoritairement d'essences arbustives en bas de berge.

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées les aménagements visant la sécurité des usagers de l'infrastructure autoroutière.

Pelouses sèches

Dans les secteurs identifiés au plan et classés en zone naturelle, les pelouses sèches ne seront pas détruites.

Toutefois :

En cas de projet d'intérêt général, la séquence "éviter-réduire-compenser" peut-être utilisée :

- Étape n°1 : Rechercher l'évitement des impacts négatifs ;
- Étape n°2 : Réduire les impacts négatifs qui n'ont pu être évités lors de l'étape n°1.
- Étape n°3 : Compenser les impacts négatifs résiduels.

Sur le secteur U de l'OAP dite de St Germain :

Les pelouses sèches ne seront pas détruites. Toutefois en cas de nécessité liée à l'aménagement d'accès, pour la desserte des constructions qui seront positionnées hors des pelouses sèches, ces accès sont possibles sur les emprises identifiées au titre de l'article L151-23. Mais dans ce cas la démarche suivante devra être mise en œuvre :

Ces sites devront au préalable faire l'objet d'inventaires faune flore afin de vérifier l'absence d'espèces protégées. Si des espèces protégées sont présentes, l'aménagement devra s'inscrire dans une démarche ERC (Éviter-Réduire-Compenser).

- Étape n°1 : Rechercher l'évitement des impacts négatifs ;
- Étape n°2 : Réduire les impacts négatifs qui n'ont pu être évités lors de l'étape n°1.
- Étape n°3 : Compenser les impacts négatifs résiduels.

Des adaptations seront mises en place afin d'éviter et réduire les impacts et des aménagements favorables aux espèces présentes seront intégrés aux projets (par exemple rocailles favorables aux lézards, arbustes favorables aux oiseaux…).

En dernier lieu la destruction d'habitats d'espèces protégées entrainera une compensation, dans la cadre d'un DDEP (dossier de demande de dérogation vis-à-vis des espèces protégées).

Sur les autres sites identifiés et situés sur les autres zones U ou AU destinées à être urbanisées, la démarche suivante devra être mise en œuvre :

Ces sites devront au préalable faire l'objet d'inventaires faune flore afin de vérifier l'absence d'espèces protégées. Si des espèces protégées sont présentes, l'aménagement devra s'inscrire dans une démarche ERC (Éviter-Réduire-Compenser).

- Étape n°1 : Rechercher l'évitement des impacts négatifs ;
- Étape n°2 : Réduire les impacts négatifs qui n'ont pu être évités lors de l'étape n°1.
- Étape n°3 : Compenser les impacts négatifs résiduels.

Des adaptations seront mises en place afin d'éviter et réduire les impacts et des aménagements favorables aux espèces présentes seront intégrés aux projets (par exemple rocailles favorables aux lézards, arbustes favorables aux oiseaux…).

En dernier lieu la destruction d'habitats d'espèces protégées entrainera une compensation, dans la cadre d'un DDEP (dossier de demande de dérogation vis-à-vis des espèces protégées).

3- PRESCRIPTIONS DANS LES SECTEURS SOUMIS AUX RISQUES

PPRI

La commune est concernée par le plan de prévention des risques d'inondation de la Bourbre moyenne. Ce document est une servitude d'utilité publique, il est annexé au PLU.

Argiles :

Une carte d'exposition au retrait gonflement des sols argileux a été établie par le BRGM (bureau de recherches géologiques et minières) pour le compte de l'État. Elle est disponible sur le portail géorisques.

Autres aléas

Le territoire est concerné par différents aléas : extrait de l'étude annexée au rapport de présentation

La commune de l'Isle d'Abeau a confié à la Société ALP'GEORISQUES - Z.I. - 52 rue du Moirond - 38420 Domène, l'élaboration d'une carte des aléas couvrant l'ensemble du territoire communal (phase 1).

Cette démarche s'inscrit dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme qui doit prendre en compte les risques naturels (Loi SRU n°2000-1208 et article R123-11 du code de l'urbanisme).

Ce document, établi sur fond cadastral au 1/5 000, présente l'activité et/ou la fréquence de divers phénomènes naturels affectant le territoire communal.

Les phénomènes répertoriés et étudiés sont les suivants :

- Les crues rapides de rivière ;
- Les inondations « de plaine »
- Les inondations « en pied de versant »;
- Les crues de ruisseaux torrentiels;
- Les ruissellements de versant et les ravinements ;
- Les glissements de terrain ;
- Les chutes de pierres et de blocs.

Phénomènes	Aléas		
	Faible	Moyen	Fort
Crue rapide des rivières	C1	C2	C3
Inondation de plaine		I2	I3
Inondations en pied de versant	I'1	I'2	I'3
Crues des torrents et des ruisseaux torrentiels	T1	T2	T3
Ravinement et ruissellement de versant	V1	V2	V3
Glissement de terrain	G1	G2	G3
Chutes de pierres et de blocs	P1	P2	P3

Figure n°7: Récapitulatif des notations utilisées sur la carte des aléas

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

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

Les sous-secteurs soumis à des prescriptions spéciales :

- Bi'1 Bi'2 liés à des risques d'inondation de pied de versant,
- Bi lié aux inondations de plaine
- Bg liés à des risques de glissement de terrain,
- Bp liés à des risques de chutes de pierres et de blocs,
- Bt liés à des risques de crue torrentielle,
- Bc liés aux crues rapides de rivières
- Bv liés à des risques de ravinement ou ruissellement sur versant,

Les sous-secteurs inconstructibles sauf exceptions :

- RC liés aux crues rapides de rivières
- RIA/RIN /RCu à des risques d'inondation de plaine
- RI' liés à des risques d'inondation de pied de versant,
- RG liés à des risques de glissement de terrain,
- RP de chutes de pierres et de blocs,
- RT liés à des risques de crue torrentielle,
- RV liés à des risques de ravinement ou ruissellement sur versant.

Secteurs interdits à la construction

1-Dans tous les secteurs :

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

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

Tous les projets nouveaux sont interdits à l'exception de ceux autorisés ci-après :

2-Exceptions aux interdictions générales

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

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

Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :

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

Sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :

- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en sous-secteur RG,
- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité,

Sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
- les infrastructures et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent,
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

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

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

Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité

des biens :

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

Sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :

- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes,
- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité,

Sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
- les infrastructures et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent,
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement

Sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité :

- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;

Sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m2

- les installations sanitaires nécessaires à ces équipements
- les structures agricoles légères sans équipement de chauffage fixe tels qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement.

Prescriptions applicables aux projets admis en RI :

- En cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la cote de la crue de référence.
- Les ouvertures doivent avoir leur base au-dessus du niveau de la hauteur d'eau déterminée après étude Spécifique (hauteur minimum requise 1 m au-dessus du terrain naturel).

3-Sont interdits :

Dans les secteurs indicés RI'

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

Dans les zones RI' situées à l'intérieur du périmètre du PPRi de la Bourbre moyenne, seules les règles issues du PPRi sont applicables

Dans les secteurs indicés RG :

- Les constructions en dehors des exceptions aux interdictions générales.
- le camping caravanage.
- les affouillements et exhaussements,

Dans les secteurs indicés RP :

- Les constructions en dehors des exceptions aux interdictions générales.
- le camping caravanage.
- les aires de stationnement
- la reconstruction est interdite.

Dans les secteurs indicés RT :

- Les constructions en dehors des exceptions aux interdictions générales.
- les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- le camping caravanage.
- les aires de stationnement.
- Les clôtures fixes à l'intérieur d'une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges.

Dans les secteurs indicés RV, RC, RCu, RIA RIN :

- Les constructions en dehors des exceptions aux interdictions générales.
- tout exhaussement sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- le camping caravanage.
- Les aires de stationnement sauf en RCu où elles sont admises sous réserve que le projet respecte la valeur maximale de Rapport Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) définie dans les dispositions ci-après et que des dispositifs soient mis en place pour empêcher les véhicules d'être emportes hors de l'aire

Dans les secteurs indicés RC :

- Les constructions en dehors des exceptions aux interdictions générales.
- tout exhaussement sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- le camping caravanage.
- les aires de stationnement.

Secteurs de constructibilité soumise à des conditions spéciales

1- Dans tous les secteurs :

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

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

Il est précisé que les hauteurs de surélévation fixées pour les sous-secteurs Bi'1, Bi'2 et Bv sont applicables en l'absence de document définissant les cotes de crue de référence. En cas de réalisation d'un tel document, les cotes de crue de référence ainsi données se substituent aux niveaux de référence notés ci-après.

2- Sont interdits :

Dans les secteurs indicés Bi'1 : Niveau de référence : + 0,50 m par rapport au terrain naturel

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

Dans les secteurs indicés Bi'2 : Niveau de référence : + 1 m par rapport au terrain naturel

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

Dans les secteurs indicés Bt :

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

Dans les secteurs indicés Bp :

- le camping caravanage

Dans les secteurs indicés Bg :

- les piscines

3- Sont autorisés :

Sont admis sous conditions (et si ces projets respectent les règles de la zone concernée du PLU) :

Dans les secteurs indicés Bg :

- La construction sous réserve de rejeter les eaux usées, pluviales et de drainage soit dans les réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux,
- L'affouillement et l'exhaussement compatibles avec la zone sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité, sur justification d'une étude de sol

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

Dans les secteurs indicés Bi'1 et Bi'2, sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par le chapitre 1, sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article ci-après, notamment et à condition d'être admises dans la zone ainsi que :

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

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

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

4- Prescriptions à respecter par les projets admis :

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

  pour les permis groupés R 421-7-1 ;

  pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;

  pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;

  pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;

pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)

- Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction. En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.
- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence ;
- Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement ;
- En Bi'1 : les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau.

Dans les secteurs indicés Bt, à condition d'être admis dans la zone, sont autorisés :

- Les projets dont le RESI est :

Inférieur ou égal à 0,30, pour les constructions individuelles et leurs annexes,

Inférieur à 0,50 pour :

- Les permis groupés (R421-7-1) ;

  les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;

  les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;

  les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;

  les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments).

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

Le long des fossés, canaux ou chantournes, une bande de 4 mètres comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise. La marge de recul de 4 mètres n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations, implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulable de largeur égale à 4 mètres minimum.

Dans les secteurs indicés Bv :

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

Définitions liées aux risques

- **Façades exposées**

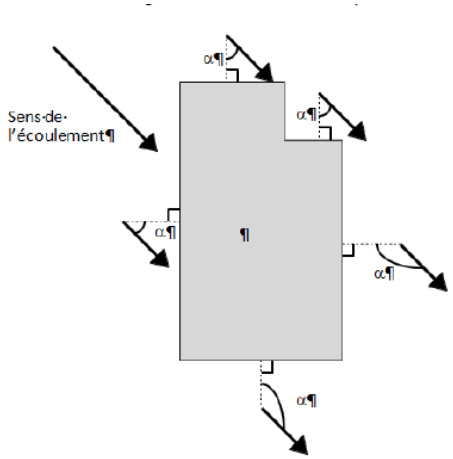
Le présent document utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas de chutes de blocs ou d'écoulements avec charges solides (avalanches, crues torrentielles). Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes :

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

C'est pourquoi, sont considérés comme :

- Directement exposées, les façades pour lesquelles 0°<a< 90°
- Indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles 90<a< 180°

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

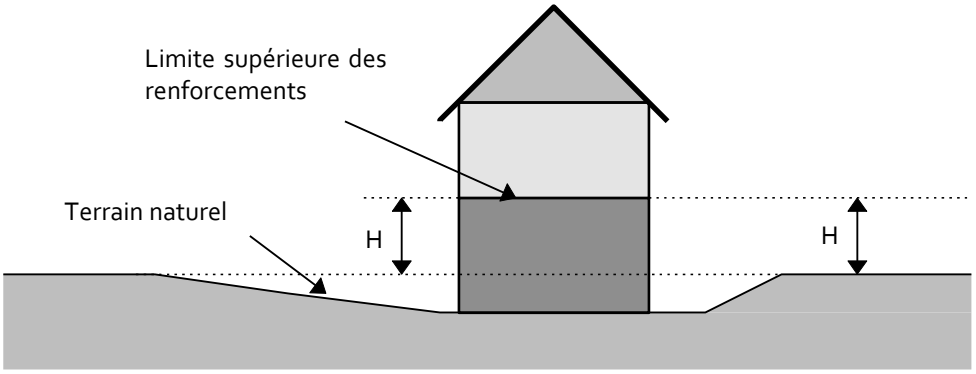


Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

- **Définition de la hauteur par rapport au terrain naturel**

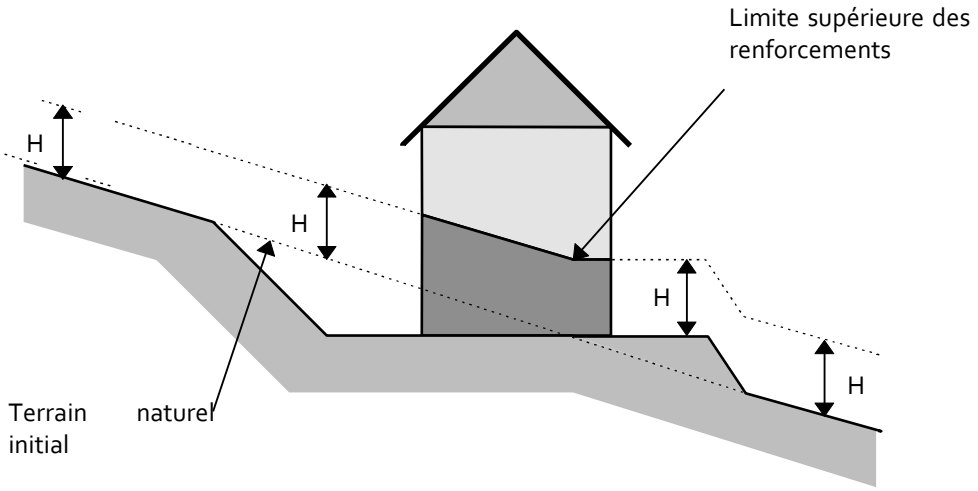
Le présent règlement lié aux risques utilise aussi la notion de « hauteur par rapport au terrain naturel ». Elle est utilisée pour les écoulements des fluides (avalanches, débordements torrentiels, inondations, coulées de boue) ou pour les chutes de blocs.

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



- En cas de terrassements en déblais, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial avant tous travaux.

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



Définition du RESI

Règles relatives au Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI)

Pour un projet en zone inondable (aléa de ruissellement V, crue torrentielle T et crue rapides des rivières C), le Rapport d'Emprise au Sol* en zone Inondable (RESI) est égal au rapport :
– de la superficie totale de l'emprise au sol* en zone inondable du projet (exhaussements, constructions, existants et prévus par le projet),
– sur la superficie de la zone inondable des parcelles de l'unité foncière[1]* nécessaires au projet.

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

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

Les seuils de RESI présentés ci-après doivent être vérifiés à l'échelle de l'unité foncière*. Ainsi, le ratio peut être dépassé localement sur un lot ou une parcelle de l'unité foncière*, à condition que le seuil de RESI global sur l'unité foncière* soit respecté. Cette règle de calcul du RESI sur l'unité foncière* s'applique sur le long terme. Même en cas de division et de nouveau projet dans un deuxième temps, le RESI devra être respecté sur l'ensemble de l'unité foncière* initiale avant division et devra prendre en compte l'ensemble des constructions existantes[2].
Par ailleurs, les divisions parcellaires doivent être rendues possibles uniquement si le RESI n'est pas atteint. Le seuil maximal de RESI ne doit pas être dépassé (par les constructions existantes ou projetées) sur les nouvelles unités foncières* ainsi créées. Ainsi, le RESI applicable aux lots d'un lotissement doit tenir compte du RESI déjà consommé sur le terrain dont est issu le lotissement.

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

- Les rampes d'accès des Personnes en Situation d'Handicap (PSH) sont exclues du calcul du RESI sous réserve que la superficie en zone inondable de ces dispositifs soit limitée au strict nécessaire et qu'ils soient placés de manière à minimiser la réduction de la surface d'écoulement disponible avant leur création. Si ces réserves ne sont pas respectées, les surfaces correspondant aux dispositifs d'accès sont à considérer dans l'emprise au sol* pour le calcul du RESI.

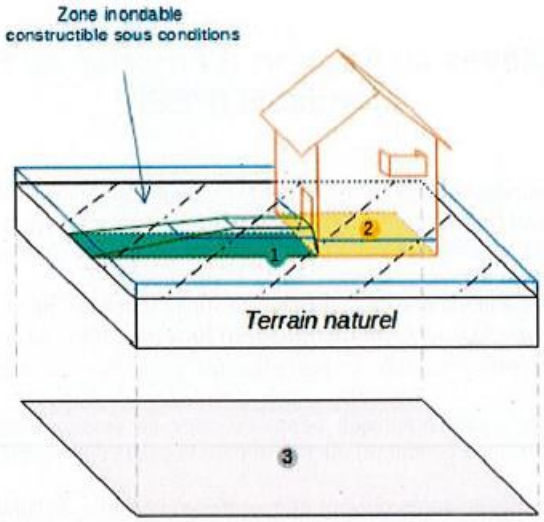
---

1 Une unité foncière est « un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision »

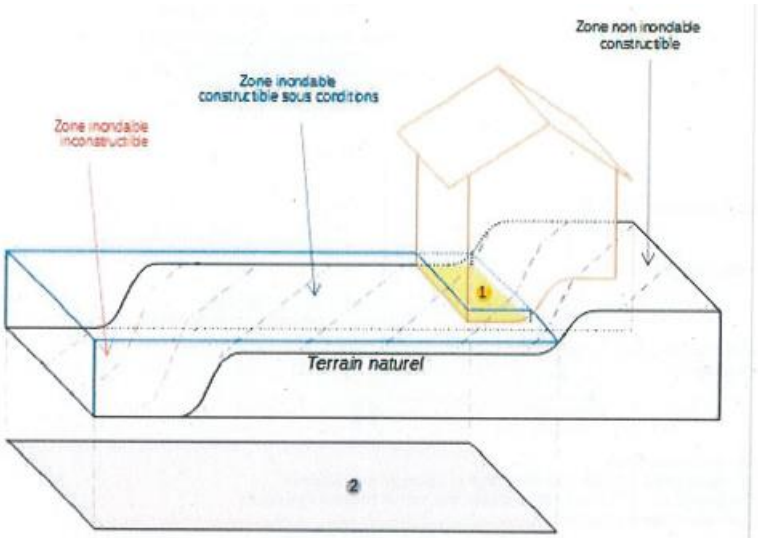
2 Ce point permet de garantir que des lots « moins denses » ou « non construits » dans le projet initial ne feront pas, à terme, l'objet de projets pour lesquels le calcul du RESI se ferait uniquement sur ces lots « moins denses / non construits », ce qui pourrait conduire à avoir un RESI qui ne serait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

- Les surfaces sous pilotis sont à prendre en compte dans le calcul du RESI.
- Toutes les surfaces remblayées, quelles qu'elles soient, sont à prendre en compte (y compris les aires de stationnement remblayées dans le but d'une mise à niveau à la chaussée par exemple).

Les quatre exemples ci-dessous illustrent la manière de calculer le RESI dans différentes configurations.



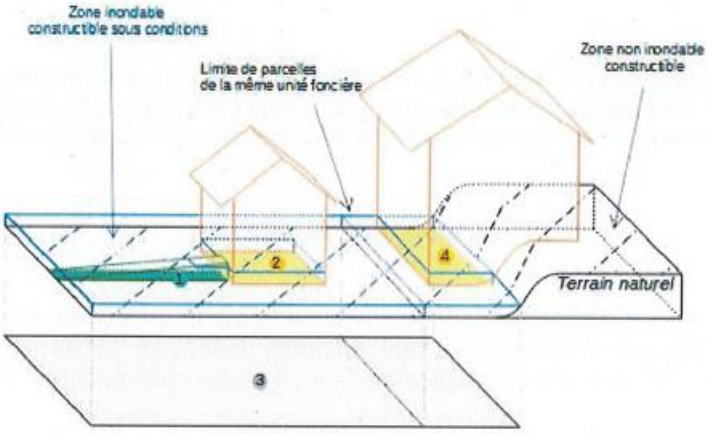
Ex 1 : toute l'*unité foncière** est en zone inondable constructible sous conditions
RESI = (1 + 2) / 3, avec
1 = emprise au sol de l'accès en remblais
2 = emprise au sol de la construction
3 = surface de l'*unité foncière** en zone inondable



Ex 2 : l'*unité foncière**, d'une seule parcelle, est partiellement en zone inondable constructible et non constructible : RESI = (1) / (2), avec

1 = emprise au sol du projet en zone inondable

2 = surface de l'*unité foncière** en zone inondable

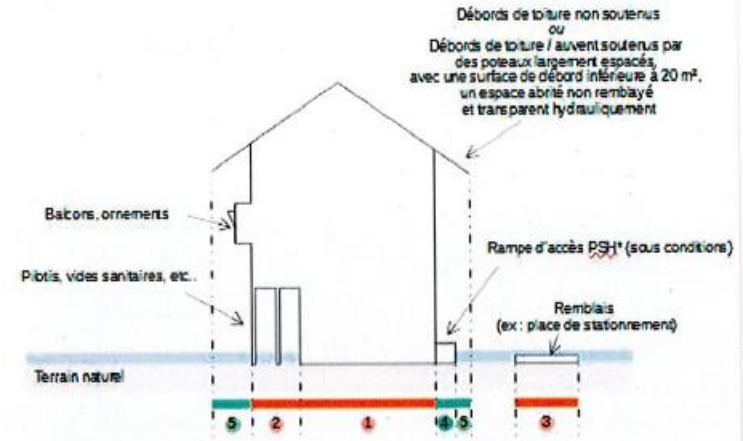


Ex 3 : l' *unité foncière**, composée de plusieurs parcelles, est partiellement en zone inondable. RESI = (1 + 2 + 4) / 3, avec

1 = emprise au sol de l'accès en remblais

2, 4 = emprise au sol en zone inondable des constructions

3 = surface de l'*unité foncière** en zone inondable



Emprise au sol d'un projet =
1 surfaces générales de la construction et surfaces des poteaux
2 + toutes les surfaces sous pilotis, quelle que soit la hauteur des pilotis
3 + exhaussements (remblais)

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

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

Enfin, il n'y a pas d'exception au RESI : le RESI s'applique même si le projet est soumis à autorisation loi sur l'eau et même si le projet concerne un équipement d'intérêt collectif ou général dans la mesure où leur fonctionnalité impose d'être en zone inondable.

Dispositions générales

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

A. Cas général (cas autres que les reconstructions) :

A.1. Projets situés en zone de risques de ruissellement sur versant
Le RESI doit être inférieur ou égal à 0,80 pour tous les projets.

A.2. Projets situés en zone de risques de crue torrentielle et crue rapide des rivières

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

- exploitation agricole et forestière ;
- commerce et activité de service, excepté les hébergements touristiques et hôteliers ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- les projets d'ensemble comportant des parties communes (de sous-destinations « logement » et « habitation » compris) : ces projets concernent notamment les permis correspondant à la définition de l'article R. 431-24 du Code de l'urbanisme (permis de construire valant division), les lotissements, les opérations d'aménagement d'ensemble (par exemple écoquartiers, ZAC, périmètres ANRU) et les zones d'activités ou d'aménagement existantes.

Pour tous les autres projets et notamment pour les constructions individuelles et les projets de sous-destinations « logement » et « habitation » et « hébergements touristiques et hôteliers ») (sauf cas des opérations d'ensemble précisées ci-dessus), le RESI doit être inférieur ou égal à 0,30.
Les immeubles collectifs d'habitation qui n'entrent pas dans le cadre des projets d'ensemble définis ci-dessus sont à considérer comme des constructions individuelles et doivent respecter un RESI inférieur ou égal à 0,3.

Cas des opérations d'ensemble comportant des parties communes

Le RESI peut être calculé sur l'ensemble du périmètre du projet sous réserve que cela soit inscrit dans le règlement d'urbanisme de l'opération d'ensemble en question et traduit en emprise au sol* maximale pour chaque parcelle ou unité foncière*. Ainsi, lorsque le RESI global de la zone atteindra le RESI maximal, plus aucune construction consommant du RESI, ne pourra être autorisée, même sur une unité foncière* non construite.
Le seuil de RESI sur ce périmètre est de 0,5 et le(s) maître(s) d'ouvrage de l'opération d'ensemble doit(vent) définir une répartition par lots. En cas de non répartition par lots du droit à construire, le RESI qui s'applique à chaque unité foncière* est celui qui serait appliqué si le projet n'était pas dans une opération d'ensemble.

Cas des divisions parcellaires

Le RESI à retenir doit être de 0,3 sauf si le projet est un lotissement prévoyant la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Dans ce cas, le RESI est porté à 0,5. Le RESI s'applique sur l'unité foncière avant division.

B. Cas des reconstructions* :

B.1. Reconstructions situées en zone de risques de ruissellement sur versant

Dans le cas de reconstructions autorisées, la valeur de RESI maximale d'un projet autorisé est la valeur maximale entre :

- la valeur définie ci-dessus (cas A : cas général) ;
- et la valeur de RESI pré-existante.

B.2. Reconstructions situées en zone de risques de crue torrentielle et crue rapide des rivières

Dans le cas de reconstructions autorisées, la valeur de RESI maximale d'un projet autorisé est la valeur maximale entre :

- la valeur définie ci-dessus (cas A : cas général) ;
- et la valeur de RESI pré-existante.

Risques liés au transport de gaz

La commune est concernée par une canalisation de transport de gaz qui fait l'objet de deux servitudes d'utilité publique :

- I3 : SUP d'implantation et de passage
- I1 : SUP relative à la maîtrise de l'urbanisation.

Il convient de se référer aux prescriptions de ces servitudes annexées au PLU.En effet les SUP s'appliquent quels que soient le zonage et le règlement : elles sont supérieures.

I. COORDONNEES de GRTgaz

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

GRTgaz - DO – PERM
Équipe Travaux Tiers & Urbanisme
10 rue Pierre Semard - CS 50329
69363 LYON CEDEX 07
Tél : 04 78 65 59 59

En cas d'urgence ou d'incident sur nos ouvrages, un Numéro VERT est disponible 24h/24 : **0800 24 61 02**

II. CANALISATIONS

Canalisations traversant la commune

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

Noms Canalisations	DN (-)	PMS (bar)
Alimentation L'ISLE-D'ALBEAU DP	80	67.7
CHAPONNAY- BOURGOIN	200	67.7

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

III. INSTALLATION ANNEXE

Afin de permettre un fonctionnement de ces ouvrages, dans les meilleures conditions technico-économiques et de sécurité, des installations annexes sont connectées à ces canalisations. Elles sont implantées sur des terrains propriétés de GRTgaz.

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

Installation annexe située sur la commune :

Nom Installation Annexe
L'ISLE-D'ABEAU DP

En application du Code de l'Environnement, chapitre V du Titre V et du Livre V, un arrêté préfectoral n°38-2017-03-15-016 du 15/03/2017 instaure des servitudes d'utilité publique (SUP) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel.

Le Gestionnaire de cette servitude est la DREAL Auvergne - Rhône Alpes.

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

Noms Canalisations	DN (-)	PMS (bar)	Distance des SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
			SUP 1	SUP 2	SUP 3
Alimentation L'ISLE-D'ALBEAU DP	80	67.7	15	5	5
CHAPONNAY- BOURGOIN	200	67.7	55	5	5

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

Nom Installation annexe	Distances des SUP en mètres (à partir de l'emprise de l'installation)		
	SUP 1	SUP 2	SUP 3
L'ISLE-D'ABEAU DP	35	6	6

En application des dispositions de l'article R.555-30 du code de l'environnement, les règles de servitude sont les suivantes :

SUP 1 : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité.

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

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

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

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

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

SUP 2 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

SUP 3 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

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

4- NUISANCES

Routes à grande circulation

Il est rappelé qu'il est fait application des articles L111-6 du code de l'urbanisme le long des voies à grande circulation. Sont classées comme telles :

- La RD1006
- La déviation la Grive L'Isle d'Abeau
- L'autoroute A43.

5 – PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus larges que ceux ci-dessous, 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. »

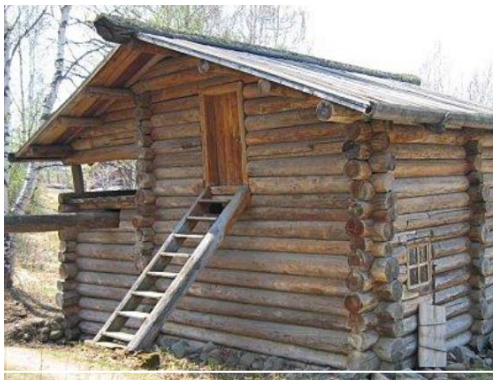
Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural pour la préservation du cadre bâti traditionnel ou historique de la commune, et en particulier dans le secteur UH, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction.

Aspect général

- Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas…)

Illustrations de constructions d'aspects étrangers à la région ou néo classiques à proscrire :

Les constructions en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes (non accolées) de moins de 12 m² de surface d'emprise.



Illustrations de constructions à madrier à proscrire :

- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels, le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Toutefois pour le béton brut, à défaut d'enduit, un effet de texture sera mis en œuvre, dont la finition sera lasurée.

Illustrations de béton structuré et lasuré admis en façade¶

- Les rez-de chaussée en zone Ua, en zone Ub, Uc, La conception du rez-de-chaussée doit mettre en valeur les halls d'entrée, limiter l'impact des accès de service, et faire en sorte que tous les percements soient composés avec l'ensemble de la façade. En rez-de-chaussée, sur rue, les murs pleins (sans ouverture) sont prohibés. Un seul accès de véhicules par façade est autorisé.
- Les toitures quand elles sont couvertes par des tuiles doivent prévoir des tuiles jusqu'aux rives des toits. Les couvertures partielles des toitures en tuiles laissant apparaitre des parties non couvertes est admise de façon très limitée et sur justifications techniques. Les raccords non couverts de tuiles doivent avoir une dimension inférieure à une demi-tuile. Cette disposition concerne aussi bien, les rives, les faîtages, les noues, les solins, les chevêtres, fenêtres de toit et souches de cheminées

Type de « finition » de toiture interdite »

Ces dispositions ne concernent pas les dispositifs de production d'énergie.

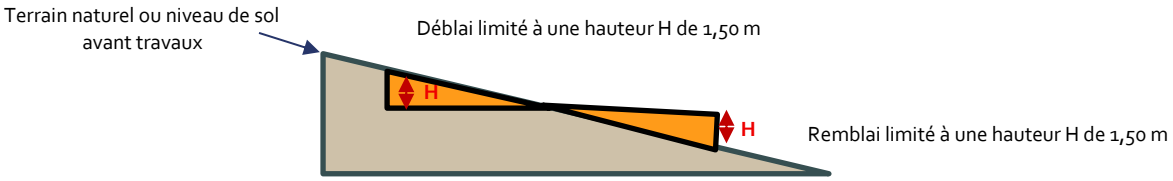
Implantation et volumes et mouvements de sols

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments 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 des constructions nouvelles devra tenir compte de l'implantation des constructions existantes, en particulier des orientations des façades et faîtages de ces constructions de manière à composer avec celles-ci un ensemble bâti homogène.

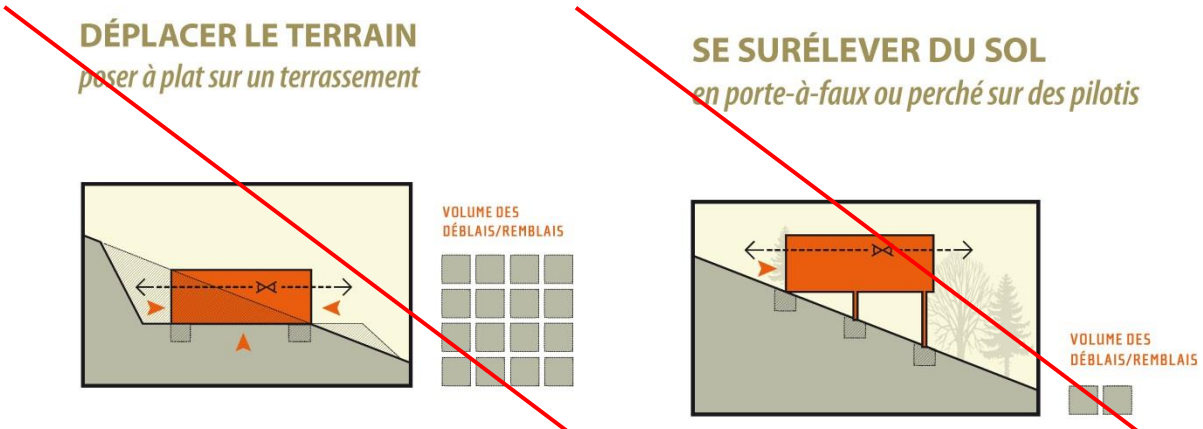
Lorsque le terrain est en pente, il sera privilégié une implantation au plus bas de celle-ci afin que la construction émerge le moins possible de la ligne de crête. De même, la voie d'accès à la construction s'effectuera en priorité à l'aval du terrain et son linéaire sera le plus limité possible.

Les déblais, remblais, terrassements et accès internes aux lots nécessaires à la construction doivent être le plus limités possibles. Ainsi les mouvements de sol (déblais et remblais) sont autorisés uniquement s'ils sont nécessaires à l'assise de la construction et dans la limite de 1,50m en valeur absolue de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux.

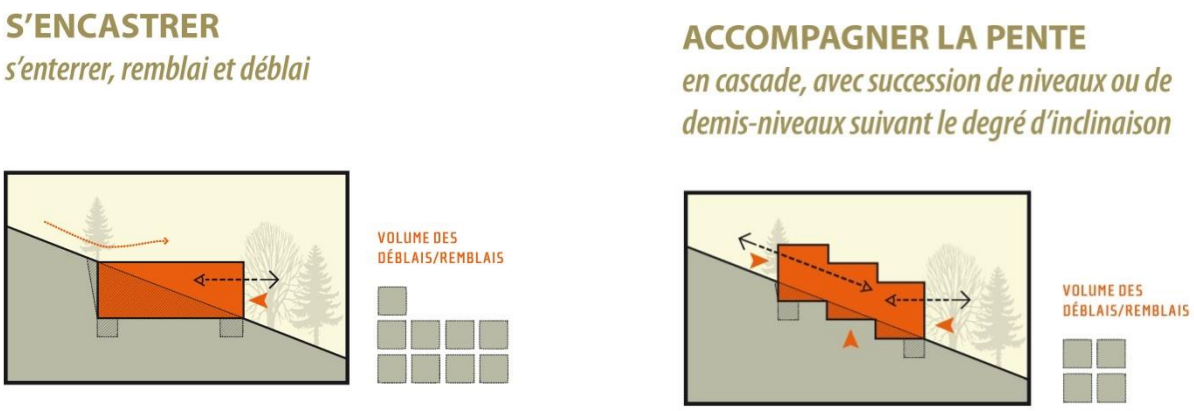


Le projet est tenu de respecter la topographie générale du terrain avant construction. Ainsi tous les mouvements de terre seront limités à l'assise nécessaire à la construction, ainsi qu'au raccordement aux abords immédiats de celle-ci. Les pentes supérieures à 30 % pourront être reprofilées par terrassements successifs. Pour des raisons paysagères, les soutènements ainsi créés seront constitués de mur en pierre ou enduit en cohérence avec les constructions avoisinantes.

Il sera recherché la meilleure insertion au site autant pour les vues proches que pour les vues lointaines :



Les 2 premiers exemples sont complètement dissociés du terrain et n'en tiennent pas compte. Source : fiches conseils du CAUE : voir document complet pièce n°6-2.3 du dossier de PLU



(Source : fiches conseils du CAUE)

Les 2 exemples ci-dessus illustrent une adaptation réussie de la construction à la pente du terrain, limitant les déblais / remblais et l'impact dans le paysage.

Les mouvements de sols (déblais et remblais) sont autorisés uniquement s'ils sont nécessaires à l'assise des constructions. Les mouvements de sols (déblais et remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits ;

Les déblais et remblais pourront être confortés par un mur dont le traitement et l'aménagement des abords devront participer à sa bonne intégration dans le site.

La pente des talus ne devra pas excéder 20% et ceux-ci devront être plantés.

Les enrochements sont autorisés uniquement si les moellons de pierres sont plus longs que hauts et si la hauteur ne dépasse pas 30 cm de haut.Il faut qu'ils soient posés de façon régulière à joints rompus. Les ouvrages de soutènement de petits éléments sont autorisés, à l'image des murs de pierres sèches ou des maçonneries de moellons enduits. Leur hauteur ne devra toutefois pas excéder 1,50 m de hauteur ;

Les gabions sont autorisés ponctuellement sur des linéaires au maximum de 3 m dans un aménagement paysager végétalisé. Leur hauteur ne devra toutefois pas excéder 1,20 m. Leur remplissage devra respecter les couleurs de la pierre locale ou du pisé de teintes « doré clair à doré moyen » selon la couleur de la pierre locale. Le blanc, le noir et le gris sont proscrits.

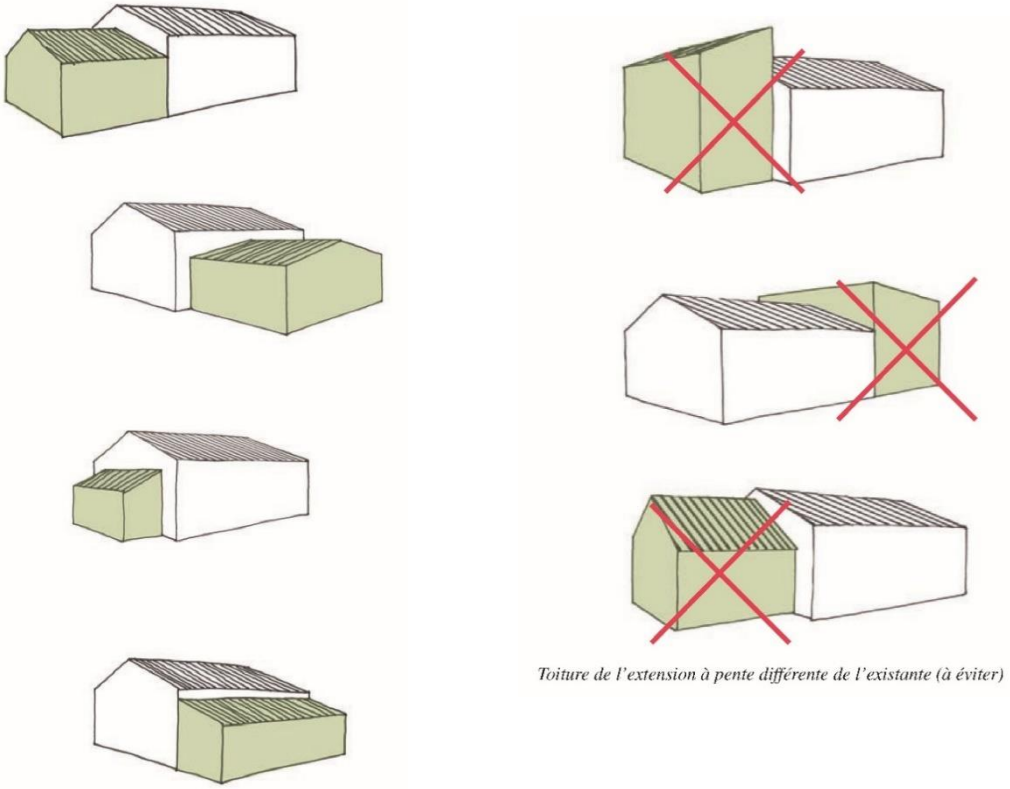
Palette des couleurs de pierre admise sur la commune :

Les murs sur la parcelle quand ils ne constituent pas une clôture en limite séparative, un soutènement ou une construction sont limités à ~~1.30~~ 1,50 m de hauteur. Ils doivent être enduits des deux côtés avec une finition lisse, être surmontés d'une couvertine et respecter la palette de couleur mise en place sur la commune.

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.

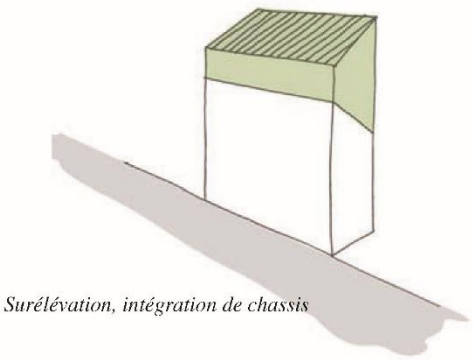
Les toitures bâties en extension doivent présenter une pente d'inclinaison identique aux pans de toiture existants ; ces nouvelles toitures doivent avoir une ou deux pentes. Une adaptation pourra être admise pour les vérandas où des pentes plus faibles peuvent être autorisées.



Toiture de l'extension à pente différente de l'existante (à éviter)

Surélévation

Dans le cas d'une surélévation, la nouvelle toiture doit être de forme identique à l'existante ; si la toiture existante présente une pente unique versant exceptionnellement à l'arrière du bâtiment, son sens peut être inversé de façon à ce que ce versant soit dirigé vers la façade principale, qui correspond souvent au côté de la rue.



Surélévation, intégration de chassis

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.

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux notoirement fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses).

Toutefois pour le béton brut, à défaut d'enduit, un effet de texture sera mis en œuvre, dont la finition sera lasurée et dont l'insertion architecturale sera préalablement vérifiée auprès de l'architecte conseil de la commune

Dans le cas de construction à attique, le retrait par rapport au nu de la façade doit être au moins égal à 3m.. De plus la toiture de l'attique, si elle est réalisée en toiture terrasse, sera soit végétalisée soit couverte de dispositifs photovoltaïques soit recouverte par une composition harmonieuse de ces deux dispositifs.

Les éléments d'architecture non issus de l'architecture locale traditionnelle (tels que frontons, colonnes, chapiteaux, etc.) sont interdits.

En cas de fermeture de loggias, le changement de menuiseries (fenêtres et châssis) ou de volets, devra faire l'objet d'un projet permettant de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

- **De plus dispositions spécifiques applicables au bâti historique et particulièrement dans la zone Uh :**

Les volumes ne seront ni arasés ni surélevés en cas de réhabilitation, La création d'ouvrage en saillie (balcon…) est interdite sauf lorsque des balcons de ce type sont déjà existants et dans ce cas le balcon doit être cohérent et en harmonie avec le bâti historique.

Les murs seront enduits à l'exception des murs en pierre de taille appareillées en bon état. Les enduits seront de finition lisse,

Les façades et éléments en pierre de taille à l'origine, doivent rester apparents à l'exception des murs composites (maçonnerie de tout-venant avec du pisé ou/et des éléments de structure en pierre) auxquels un enduit sera appliqué à fleur des encadrements.

Aucune canalisation (eau, vidange …) ne devra être visible en façade à l'exception des descentes d'eaux pluviales qui seront obligatoirement verticales et disposées préférentiellement dans les angles du bâtiment, Tous les réseaux électriques ou de télécommunication devront être dissimulés sous les forgets ou des éléments d'architecture de modénature (corniches par exemple). Il ne sera pas autorisé de « pénétrantes ou de câblage en milieu de façade » ;

Les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites. La colorimétrie respectera la palette de couleurs mise en place et intégrée au règlement,

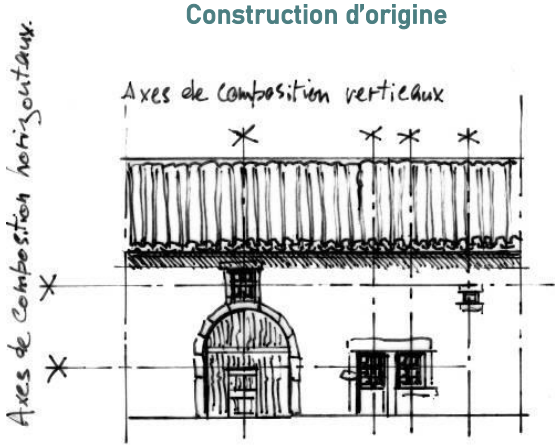
Les gardes corps devront présenter une composition sobre et épurée.

Percements des façades du bâti historique

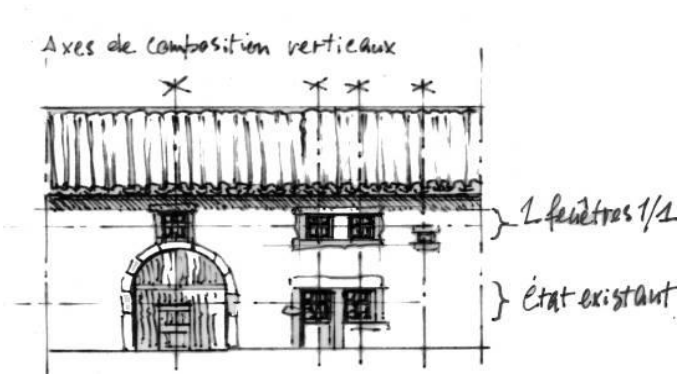
La composition existante des façades sera respectée, notamment dans le cas de création de nouvelles ouvertures. Généralement, la façade était composée selon des axes verticaux (alignements des ouvertures les unes au-dessus des autres) et horizontaux (alignements des ouvertures sur un même plan). Les nouvelles ouvertures devront le plus possible s'inscrire dans ces axes.

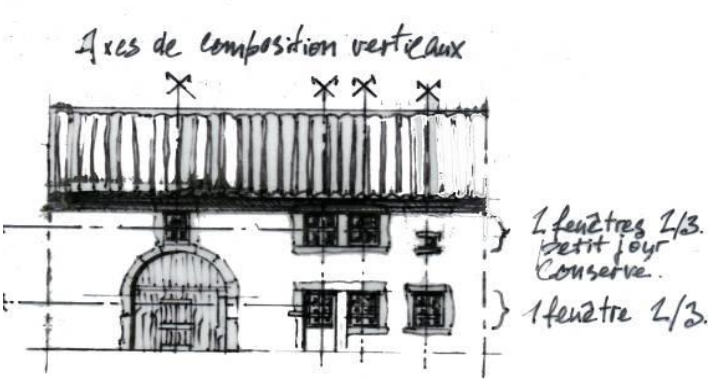
Illustration :

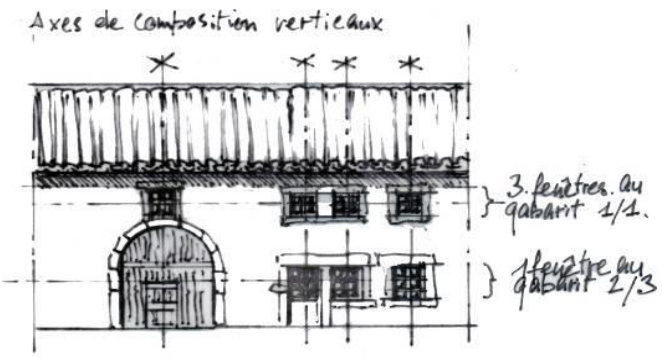
Construction d'origine



Typologies de percements possibles







Fermeture des grandes ouvertures du bâti historique

Les grandes ouvertures (de granges, de commerces par exemple) ne seront pas murées. On ne créera pas non plus de fenêtre par murage partiel de ces ouvertures.

On utilisera de préférence des fermetures vitrées (impostes et ouvrants vitrés). L'ouverture de la porte de grange ou du commerce représente un « vide » important, qui associée au mur (« plein ») compose la façade. Il est important que ces éléments conservent leur identité. Le vide devra rester d'aspect plus « fragile » : verre, bois.

On pourra aussi se servir de l'ouverture pour créer un porche, ou un sas de transition.

Illustration de fermetures vitrées de porte de grange à privilégier

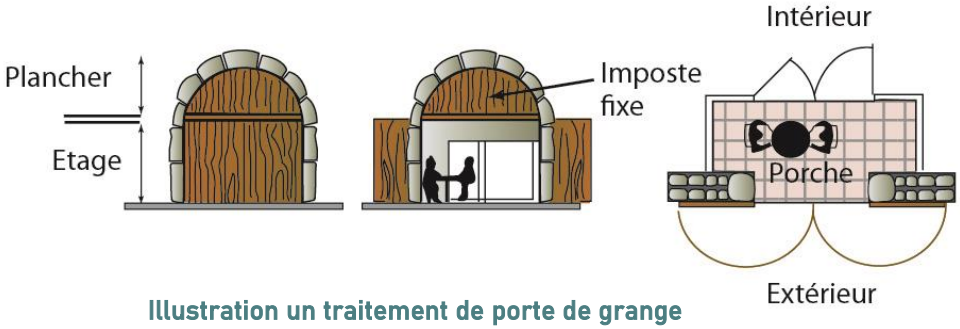


Illustration un traitement de porte de grange

Menuiseries du bâti historique

Les ouvertures en dehors des vitrines commerciales en RDC, et des aménagements de baies en RDC, respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles, et devront être plus hautes que larges.

Les menuiseries anciennes (portes, fenêtres, volets) doivent être conservées, restaurées. Si leur restauration n'est pas possible, les nouvelles menuiseries présenteront des caractéristiques identiques à celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect,).

Le type et la couleur des menuiseries doivent être homogènes pour l'ensemble des baies d'une même façade, des exceptions sont possibles pour le rez-de-chaussée (commerce, bureaux etc.).

Les volets roulants sont autorisés à condition de ne pas être saillants sur la façade et que les coffres de volets roulants soient masqués par un lambrequin

Les volets battants seront maintenus pour animer la façade, même en cas de mise en place d'un volet roulant,

Les jalousies et brises soleils orientables sont autorisés sous réserve d'être intégrés à l'arrière d'un lambrequin.

La couleur des menuiseries respectera la palette mise en place et intégrée au règlement

Éléments techniques

Les pylônes doivent être étudiés de façon à être intégrés dans le paysage.

Le noir, le blanc pur et les couleurs vives sont interdits. Les couleurs aux tons naturels de couleur de terre locale seront privilégiées (brun, marron, gris-beige, beige, ...).

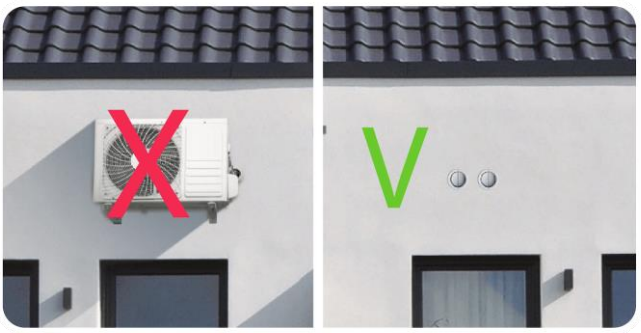
Les installations techniques (climatiseur, compresseur, antennes paraboliques, chauffe-eau solaire, conduits d'évacuation de fumées, gaines techniques, etc...) seront masquées par des éléments architecturaux ou intégrés à la construction. Ces dispositions sont valables aussi bien en façade qu'en toiture. Pour cela un dispositif physique sera mis en œuvre : habillage, coffrage, grille ou tout autre élément constructif du bâti. L'intégration architecturale prendra en compte le style du bâti environnant, de la construction elle-même, le choix des matériaux, des teintes, des formes et des proportions adaptés.

Les climatiseurs et pompes à chaleur qui seraient disposés en façade, doivent être intégrés dans la composition des façades et masqués par des éléments d'architecture. En limite de voie publique, dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés (non saillants) à la façade et à une hauteur minimale de 2.50 m.

Les dispositifs masquant les climatiseurs devront reprendre soit la couleur de la façade soit celle des menuiseries. S'ils ne peuvent être masqués, les climatiseurs seront disposés au sol sur les façades ne donnant pas sur la voie publique ou tout espace ouvert à la circulation du public, qu'il soit privé ou public, de façon à être dissimulés depuis ces espaces.

Illustrations de dissimulation sur l'espace public

Illustrations de dissimulation non visible depuis l'espace public Installation de même couleur que la façade



Climatisation sans bloc

S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

Les éléments techniques (hottes, pissettes, conduits d'évacuation) sont interdits en façade donnant en saillie sur la voie publique ou tout espace ouvert à la circulation du public, qu'il soit privé ou public.

Les hottes et conduits d'évacuation seront installés sur les façades latérales ou arrières de la construction par rapport à la voie publique ou tout espace ouvert à la circulation du public, qu'il soit privé ou public et seront habillés dans un coffrage de même couleur que la façade. Pour les pissettes, elles seront de même couleur que la façade. Pour les balcons donnant sur la rue, les eaux pluviales des balcons seront évacuées par un conduit appuyé sur un pilier ou sur la façade. Ce conduit sera habillé dans un caisson de même couleur que la façade.

Autres éléments techniques : Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être encastrées dans les murs de façade ou de clôture. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture et non saillantes sur la voie.

Toitures

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains et partiellement enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires et photovoltaïques.

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

Dans le cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être comprise entre 30% et 50%. Toutefois, des pentes inférieures ou supérieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas, toitures techniques... Les couvertures de piscine ne sont pas concernées par ces règles de forme et volume des toitures.

En cas de toitures à pans, elle devra comprendre une dépassée d'au moins 50 cm par rapport à la façade (hormis en cas d'implantation sur limite séparative). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes (non accolées) de moins de 12 m² de surface d'emprise.

En cas d'isolation thermique extérieure régulièrement autorisée, une dépassée de toiture réduite dans la limite maximale de 30cm est autorisée (dépassée pouvant alors être minorée de 0,50cm à au minimum 0,20cm)

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

Les toitures terrasses sont admises uniquement quand :

- Elles permettent une bonne insertion dans les terrains en pente,
- ou dans le cas d'une architecture présentant des matériaux de qualité de type bois, pierre locale, ou aluminium,
- ou dans le cas d'une architecture de la construction qui respecte le tissu bâti environnant. Ainsi lorsque le bâti, environnant est caractérisé par une dominante de constructions avec des toitures à pente, la toiture terrasse sera admise uniquement sur des volumes annexes, le volume principal sera constitué d'une toiture à pente

Illustrations

- **De plus dispositions spécifiques applicables au bâti historique et particulièrement dans la zone Uh :**

Les toitures présentant charpente ou couverture à valeur patrimoniale et celles dont la typologie présente un intérêt en rapport avec l'architecture de l'immeuble (ouvertures, cheminées y compris) sont à conserver.

Les toitures doivent être simples, la pente est identique à la pente existante et en cas de restauration le faîtage dans le même sens qu'initialement.

Les débords de toit (débords bois, corniches,) en couronnement d'immeuble sont conservés, ou restitués dans leurs formes et aspect de l'époque de construction.

Les verrières sont autorisées à condition d'être intégrées à la composition de l'ensemble et de faire l'objet d'un projet mettant en valeur l'édifice.

La couverture doit prédominer sur les ouvertures (dans le rapport plein/vide : le plein reste dominant), les crevées de toit (grands évidements) sont interdites d'une façon générale.

Les fenêtres de toiture sont intégrées dans le plan de la toiture et la longueur sera positionnée dans le sens de la pente de la toiture. Elles doivent être le plus possible axées avec les fenêtres de façade.

Les tuiles : leur aspect sera similaire à l'existant ou avec une restauration de l'aspect d'origine. Pour la couleur se référer à la palette mise en place. Les tuiles vernissées existantes seront remplacées à l'identique (même teinte, même gabarit, même traitement de vernissage, même calepinage.

Les tuiles plates devront présenter un profil avec des reliefs marqués et des courbes/galbes accentués pour les rondes.

Illustrations de tuile plate à relief marqué

Les toitures terrasse sont autorisées uniquement sur des volumes annexes ou sur les annexes aux habitations et ne peuvent dépasser 20% des emprises des constructions principales.

Les panneaux solaires :

Il est rappelé que les dispositions de l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme sont de droit commun :

En dehors des abords des monuments historiques (périmètre de 500 mètres autour), sont dispensés de toutes formalités les dispositions de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installées au sol si la puissance crête est inférieure à 3 Kwatt et dont la hauteur maximum au-dessus du sol ne dépasse pas 1,80m.

Les ombrières :

Les ombrières photovoltaïques sont autorisées pour tout type de stationnement en veillant à ce que les profils des supports ne soient pas massifs. ~~Dans tous les cas les supports et l'armature soutenant les panneaux des ombrières photovoltaïques doivent être de couleur sombre (ardoise, gris brun~~). Dans tous les cas, les supports et l'armature soutenant les panneaux des ombrières photovoltaïques s'ils ne sont pas en bois, doivent être d'aspect bois ou, s'ils sont métalliques, être de teintes ardoise, gris brun, anthracite, vert olive. Une présentation préalable du projet auprès de l'architecte conseil de la commune pourra être demandée, notamment en zone UH.

Illustrations :

Les panneaux au sol :

Les panneaux photovoltaïques au sol sont autorisés dans les zones U et AU uniquement et sont limitées à trois installations regroupées ne dépassant pas 15 m² d'emprise au sol par tènement foncier au total des installations, les supports et fixations doivent être de la même couleur neutre : gris sombre. Elles ne dépasseront pas 1.80m de hauteur.

Les panneaux en toiture à pentes :

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment.

Ainsi, l'implantation des panneaux devra respecter les principes de composition architecturale suivants (liste non exhaustive) :

- Regrouper les panneaux solaires en une seule zone pour une implantation organisée d'une façon harmonieuse,
- Tous les panneaux d'un même pan de toiture doivent présenter la même orientation (disposition soit en portrait, soit en paysage)

- Tenir compte de l'ordonnancement des façades : aligner les capteurs avec les ouvertures existantes en privilégiant une certaine symétrie
- Les calepinages autorisés sont : carrés ou rectangles. Sont proscrites les dispositions asymétriques. Les « pyramides » ne sont autorisées que dans le cas de pans de type croupe triangulaire
- Privilégier les implantations en bandeau, en crête ou en bas de toiture selon les cas
- Adapter forme, proportion et position des capteurs
- Respecter l'orientation et la pente de la toiture
- Éviter d'isoler un ensemble solaire : essayer dans la mesure du possible de l'adosser à un élément bâti
- Accepter une perte de rendement pour réaliser une bonne intégration : positionnement vertical, toiture moins bien orientée, utilisation de matériaux semi transparents…Et cela surtout en secteur de protection des monuments.
- Privilégier les toitures secondaires pour l'implantation
- Privilégier une double fonction pour les capteurs (solaire actif et solaire passif) : l'intégration en brise soleil diminue les apports solaires par les espaces vitrés
- Dans les secteurs protégés : périmètres de monuments historiques, périmètres autour des hameaux anciens protégés et sur les bâtiments du patrimoine bâti protégé, le capteur devra de préférence être intégré dans le plan de la toiture, c'est-à-dire qu'il devra être non saillant par rapport au niveau des tuiles, plutôt qu'en sur imposition, particulièrement en secteur protégé,
- Hors secteurs sauvegardés, en cas d'installation en intégration rendue impossible pour des raisons techniques, la sur-imposition sera tolérée, sous réserve que les panneaux soient implantés le plus proche de la toiture et parallèlement à cette dernière,
- 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 fixations ne devront pas être apparentes
- Les dispositifs de fixation devront être de couleur en harmonie avec la teinte du panneau.
- Les tuiles solaires sont tolérées à condition qu'elles s'insèrent en taille et en coloris à la couverture existante et à la condition qu'un calepinage fin permette une harmonisation avec les tuiles traditionnelles représentant au moins la moitié de la toiture. Leur couleur devra respecter la palette mise en place.

Les panneaux sur toiture terrasse

La pose d'éléments photovoltaïques sur des toitures terrasses ou toitures plates est tolérée à la condition qu'ils ne soient pas visibles depuis le sol (acrotères cachant les dispositifs, pose à plat, ou autre solution technique destinée à masquer les panneaux) et que les dispositifs de sécurité rambardes ou garde-corps soient rétractables.

Les dispositifs en façade :

La pose de panneaux photovoltaïques en façade est proscrite, sauf dans le cas où les modules sont utilisés comme éléments constructifs du bâtiment ayant une double fonction : marquise ou auvent

Illustrations de dispositifs admis :

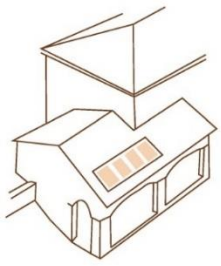
En marquise

Composés avec un auvent

Illustrations de dispositifs proscrits :

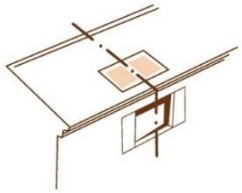
Dispositif plaqué sans lien avec les éléments constructifs

Exemple d'implantations de panneaux à privilégier :

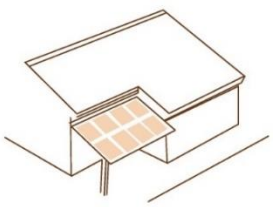


> Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire

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



> Alignement avec ouverture de façade



> Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse...)

Les clôtures

Murs traditionnels

- Les murs anciens en pierres apparentes (moellons de pierres calcaires qu'ils soient ou non identifiés au document graphique) doivent être conservés ou consolidés. Une ouverture est autorisée par linéaire pour l'accès à des terrains constructibles, uniquement si aucun autre accès n'est envisageable et dans des dimensions minimales strictement nécessaires pour assurer les conditions de sécurité.

Illustrations de murs traditionnels :

- En cas d'opération d'ensemble (permis d'aménager, plusieurs permis de construire, permis de construire de bâtiment d'habitation collectif ou groupé (c'est-à-dire comprenant également une ou plusieurs maisons individuelles), l'entrée de l'opération ou du projet sera marquée par des murs en pierre apparente (ou d'aspect pierre sèche) comme illustré sur les photos ci-dessous :

Nouvelles clôtures

- **Hauteur- définition**

La hauteur de la clôture le long des voies est mesurée par rapport au niveau de sol de la limite de référence. Sauf en cas de contrainte topographique ou technique particulière hors affouillement ou exhaussement.

La hauteur de la clôture entre deux parcelles est mesurée à partir du niveau de sol avant travaux en limite séparative sauf en cas de contrainte technique particulière

La hauteur des clôtures ne peut excéder les hauteurs maximales définies ci-après, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture préexistant régulièrement autorisé et dépassant cette hauteur. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur préexistante.

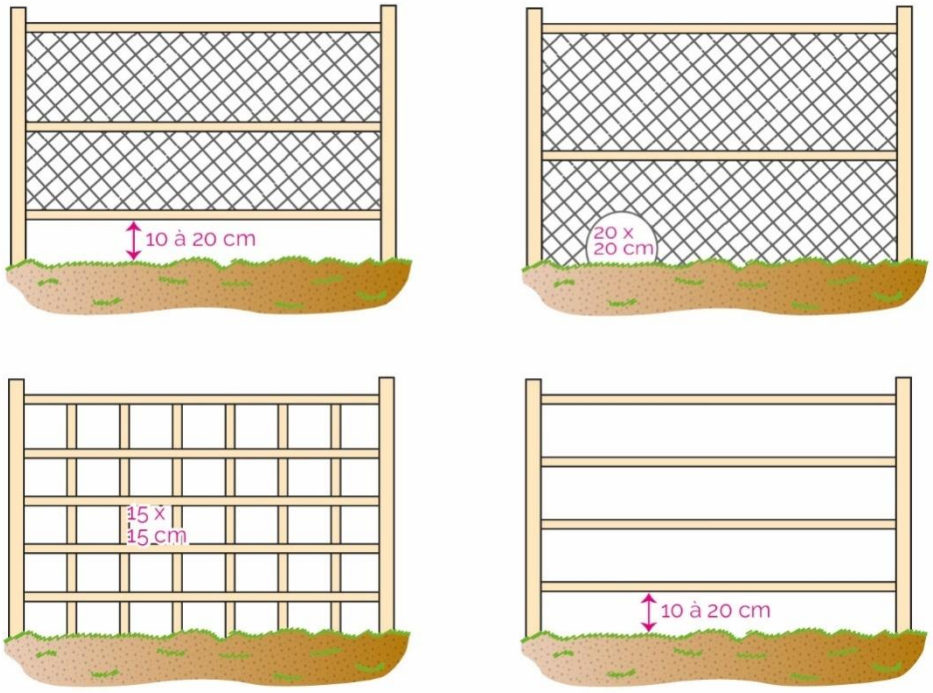
- **Implantation et hauteur**

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

La hauteur totale du dispositif de clôture (y compris les éventuels soutènements) ne doit pas excéder 1.80 mètres.

Les éventuelles différences de niveau seront traitées à l'intérieur de la parcelle par un reprofilage du terrain.

Les clôtures seront réalisées avec des dispositifs perméables pour faciliter le passage de la faune sauvage. Ces dispositifs devront présenter des ouvertures, de 10 cm minimum de haut sur 15 cm minimum de long, aménagées à la base de la clôture, avec au moins un dispositif pour les clôtures inférieures à 15 mètres de longueur, et un dispositif tous les 15 mètres pour les clôtures d'une longueur supérieure.



En cas de réalisation de murs ou murets, ils doivent être traités soit en matériaux naturels, soit comme la façade principale de la construction ou de son soubassement.

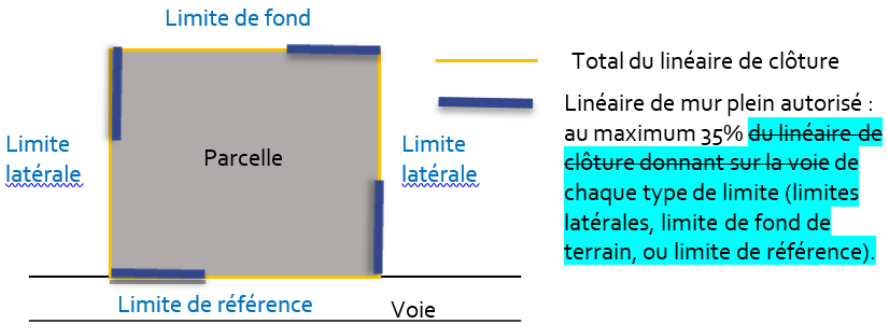
Les murs de clôture en pierre devront être sauvegardés (cf « murs traditionnels ») et devront également prévoir des dispositifs perméables (carottage) permettant le passage de la faune sauvage, selon les mêmes dimensions et écarts susmentionnés que pour les clôtures ».

- **Aspect dans les zones Ua, Uac, Ub, Uc, Ucc, Ud, Uh, Uhc, Ul, A, Ap, Nl, Nj**

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage toute hauteur.
- Soit d'un muret enduit des deux côtés d'une hauteur maximale de ~~0.60~~ 1m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie (minimum 30 % de vide) ou d'un grillage. La hauteur totale ne peut excéder 1.80m.
- Soit d'un mur plein dont la hauteur est limitée à 1. 80m. Il sera enduit des deux côtés avec une finition lisse en harmonie avec la façade. Il sera surmonté d'une couverture. ~~Quand il donne sur une voie ouverte à la circulation publique,~~ Le linéaire du mur plein en clôture est limité à 35% de chaque type de limite (limites latérales, limite de fond de terrain ou limite de référence) ~~du linéaire de clôture donnant sur la voie~~.



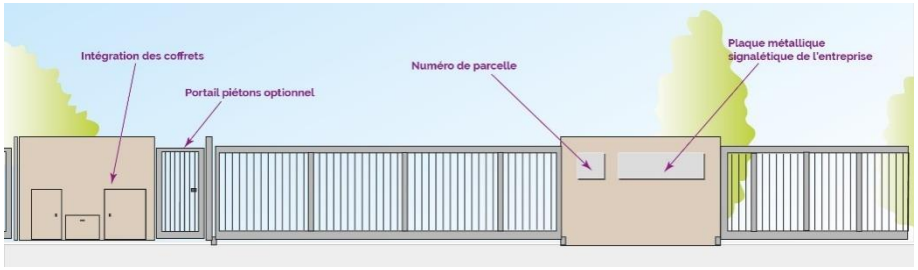
- Ou encore une clôture végétale : un palissage de végétaux variés (au moins 3 espèces différentes.), ou d'une haie.

Illustrations de clôtures végétales palissées, murs végétalisés et haies variées :

- **Aspect dans les zones Uia, Uib, Uic, Ue, Uea, Ux**

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.80m.
- Soit d'un muret enduit des deux côtés d'une hauteur maximale de 0.60m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie (minimum 30% de vide) ou d'un grillage. La hauteur totale ne pouvant excéder 1.80m.
- Ou encore une clôture végétale constituée de végétaux variés (au moins 3 espèces différentes.
- Les murs sont autorisés ponctuellement pour marquer une entrée ou masquer des espaces de stockage. Ils sont limités à 1.80m de hauteur.et à 3 m de linéaire au total de la clôture. Ils doivent être enduits des deux côtés avec une finition lisse en harmonie avec la façade. Ils seront surmontés d'une couvertine,
- Les entrées seront soignées : l'entrée principale devra intégrer les éléments techniques : boîtes aux lettres, logettes électriques, télécommunication, gaz… Ces éléments seront intégrés à des murs techniques (les dispositions en retrait ou en avant du mur sont proscrites).



Dans toutes les zones : cas particulier des équipements.

La hauteur peut être portée jusqu'à 2.50m à condition que la totalité de la clôture soit en grillage ou constituée d'un mur d'une hauteur maximale de 1m surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie (minimum 30% de vide) d'une hauteur maximale de 1.50m.

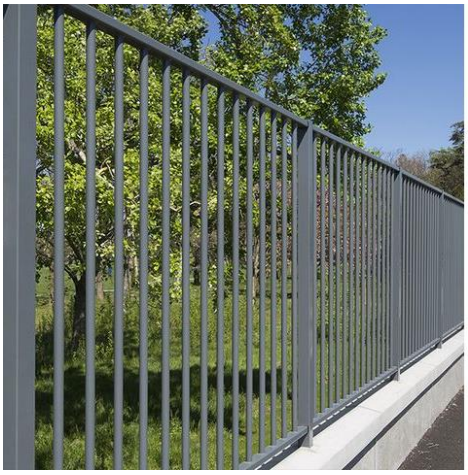
- **Dans toutes les zones : clôtures interdites :**

Sont interdits :

- Les associations de matériaux hétéroclites,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, enduit ciment gris…
- Tout type de pare-vue plaqué contre la clôture, tant sur les limites de référence que sur les limites séparatives

Illustrations non exhaustives de clôtures interdites :

Illustrations de clôtures admises :



Les bâtiments techniques

Les transformateurs, installations techniques seront intégrés au volume des bâtiments.

Des caches conteneurs seront intégrés à l'aménagement de l'entrée de la parcelle et masqués depuis la voie.

Les palettes à respecter

Typologies d'enduits

Seuls les enduits de finition fine sont autorisés : gratté fin, gratté moyen, taloché

Finition « Gratté fin »

Finition « Gratté moyen »

Finition « Taloché »

La palette de couleur des façades enduites ~~ou peintes~~

Des références similaires d'enduits teintés existent sur d'autres marques que celles-citées et peuvent être utilisées.

Marque Parex

- Terre feutrée T.60
- Terre de Sable T.50
- Beige Rose pâle O.40
- Terre d'Argile T.30
- Beige T.80
- Terre Beige T.70
- Grège T.10

Marque Weber et Broutin

- 230 Dore Clair
- 304 Ocre Doré
- 009 Beige
- 016 ton pierre
- 202 Cendre beige Foncé
- 232 Mordore
- 545 Terre d'Arène
- 007 Ocre Orange
- 012 Brun
- 086 Ocre Rosé
- 215 Ocre Rompu
- 212 terre Beige
- 297 Ocre Chaud

- 010 Beige Ocre
- 017 Pierre Foncée
- 255 Beige Rompu
- 044 brun Clair
- 207 Beige Clair

La palette de couleurs des menuiseries

Références RAL

1013 –

1015 –

1019 –

3004 –

3005 –

3007 –

3009 –

3011

5008-

5011

5014

6003-

6006-

6007-

6008-

6012-

6013-

6015-

6022-

7000-

7001-

7002-

7003-

7004-

7005

7006-

7009-

7010-

7011-

7012-

7013-

7015-

7016-

7021-

7022-

7023-

7024-

7026-

7030-

7031-

7032-

7033-

7034-

7035-

7036-

7037-

7038-

7039-

7040-

7043-

7044-

7045-

7046-

7047

8002-

8003-

8011-

8012-

8014-

8016-

8017-

8019-

8022-

8024-

8025-

9001-

9004-

9006-

9007-

En cas de lasures des menuiseries, seule la palette suivante est admise :

Les couleurs de menuiseries doivent être uniformes sur le bâtiment et être en cohérence générale avec l'environnement proche.

La palette de couleurs des bardages

Les bardages sont autorisés dans les conditions suivantes :

- Bardages bois :

En façade le bardage bois doit être laissé brut. Il peut être choisi pré-grisé ou rétifié anticipant son vieillissement naturel. Le bardage en bois naturel doit être vertical.

- Bardages composites ou métalliques

Ils sont autorisés uniquement avec des lames verticales. Les couleurs admises sont les suivantes :

- gris clair
- brun moyen
- taupe

Les palettes de couleurs de tuiles

Seules sont admises les couleurs suivantes : rouge foncé, rouge vieilli, rouge brun (sont proscrites les teintes trop sombres proches de l'anthracite, du noir ou trop claires approchant du rouge vermillon, du rouge orangé ou des teintes provençales trop claires, le panachage de tuiles est proscrit…

Couleurs de tuiles admises :

Couleurs de tuile interdites (paille, rouge clair, noir, anthracite)

TITRE 3 -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi 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.

Le PLU distingue les zones U suivantes :

- La zone Ua : secteur de forte densité à dominante résidentielle
- La zone Uac : secteur de forte densité à dominante de centralité multifonctionnelle,
- La zone Ub : secteur à dominante résidentielle dense
- La zone Uc : secteur à dominante résidentielle de densité intermédiaire
- La zone Ucc : secteur à dominante résidentielle de densité intermédiaire de centralité multifonctionnelle
- La zone Ud :secteur à dominante résidentielle de densité plus faible
- La zone Ue : secteurs principalement dédiés aux équipements d'intérêt collectif et services publics avec un sous-secteur Uea autorisant les constructions agricoles et un sous-secteur Ued autorisant les dépôts
- La zone Uh : secteur à dominante résidentielle de forme urbaine historique
- La zone Uhc : secteur à dominante résidentielle de forme urbaine historique et de centralité multifonctionnelle
- La zone Uia : Secteur principalement dédié aux activités économiques de production
- La zone Uib : Secteur principalement dédié aux activités économiques de services ou tertiaires
- La zone Uic : Secteur principalement dédié aux activités économiques à dominante commerciale
- La zone Ul correspondant aux zones bâties à vocation touristique et de loisirs
- La zone Ux : zone urbaine de fonctionnalité autoroutière

Il est rappelé que les zones U sont concernées par :

- Des risques identifiés sur le plan de zonage, se référer au titre 2 article 3 du présent règlement
- Des servitudes d'utilité publique : se référer aux documents de servitude annexés au PLU

Article 1- U - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Destinations et sous destinations :

Destination	Sous destination	Ua	Uac	Ub	Uc	Ucc	Ud	Ue et Ued	Uea	Uh	Uhc	Uia	Uib	Uic	Ul	Ux
Habitation	Logement	V	V	V	V	V	V	V*1	X	V	V	X	X	X	X	X
	Hébergement	V	V	V	V	V	V	X	X	V	V	X	V*15	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V*2	V*3	V*2	V*2	V*3	V*2	X	V*17	V*2	V*3	V*2	V*2	V*18	X	V*4
	Restauration	V*2	V*5	V*2	V*2	V*5	V*2	V*16	X	V*2	V*5	V*5	V*5	V*5	V*5	V*4
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*2	V	V	V*2	V	V*2	X	X	V*2	V	V*2	V	V*6	X	X
	Hôtel	V*2	V	V	V*2	V	V*2	X	X	V*2	V	V	V	V	V	X
	Autres hébergements touristiques	V*2	V*2	V*2	V*2	V*2	V*2	X	X	V*2	V*2	X	X	X	V	X
	Cinéma	V	V	V	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	X	V	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	X	X	X	X	X

	Équipements sportifs	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	X	V	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	X	X	X	X	X
	Lieux de culte	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X	V	X	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire, tertiaire ou primaire	Industrie	V*2	V*2	V*2	V*2	V*2	V*2	X	X	X	X	V	V	V*2	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V*2	V*2	V*2	X	X
	Bureau	V*2	V*7	V*2	V*2	V*6	V*2	X	X	V*2	V*2	V	V	X	X	V*4
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	V	X	X	X	X	X	X	V	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V	X	X
Destination	**Sous destination**	**Ua**	**Uac**	**Ub**	**Uc**	**Ucc**	**Ud**	**Ueet Ued**	**Uea**	**Uh**	**Uhc**	**Uia**	**Uib**	**Uic**	**Ul**	**Ux**

Autres usages

Usages	Ua	Uac	Ub	Uc	Ucc	Ud	Ue	Ued	Uea	Uh	Uhc	Uia	Uib	Uic	Ul	Ux
Sont interdits Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de toute nature.	X	X	X	X	V	X	X	V	X	X	X	X	X	X	X	X
	Les affouillements et exhaussements, remblais et déblais nécessaires à l'aménagement de voies sont autorisés à condition de s'inscrire dans un projet paysager															
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Les ICPE soumises à déclaration	X	X	X	X	X	X	V*1	V*1	X	X	X	V	V	V	X	V*4
Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation	X	X	X	X	X	X	V*1	V*1	X	X	X	V	X	X	X	V*4

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

Conditions

N°1 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.

N°2 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement pour l'extension des constructions existantes de cette sous-destination et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.

N°3 : Les constructions de la sous-destination Artisanat et commerce de détail sont autorisées dans la limite de 300m² de surface de vente totale.

N°4 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont nécessaires à l'activité et au fonctionnement autoroutier.

N°5 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

N°6 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées sous réserve de ne pas excéder 250 m² de surface de plancher.

N°15: Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement pour l'extension des constructions existantes de cette sous-destination.

N°16 : les constructions de la sous destination concernée sont autorisées si elles sont en lien avec les équipements de la zone.

N°17 : les constructions de la sous-destination considérée sont autorisées si elles sont en lien avec la vente des productions agricoles.

N°18 : les constructions de la sous-destination considérée sont autorisées si elles présentent une surface minimale de vente de 300m²

Dispositions applicables à toutes les zones U

Lorsque les annexes aux habitations (intégrées dans la sous-destination logement) sont autorisées dans la zone, elles sont limitées à 2 annexes (hors piscines) et à 45 m² d'emprise au sol au total des annexes, sur le tènement de la construction principale, dans la limite des obligations en espaces végétalisés de pleine terre. Les piscines (intégrées dans la sous-destination logement) sont autorisées uniquement dans les zones Ua, Uac, Ub, Uc, Ucc, Ud, Uh, Uhc UL

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, Le PLU comporte des linéaires identifiés et délimités au règlement graphique le long des voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Dans ces secteurs, le Rez de chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté aux sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, hébergement hôtelier et touristique et équipements d'intérêt collectif et services publics. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques.

Mixité sociale

Non réglementé

Article 2- U - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2.1.1- Hauteur

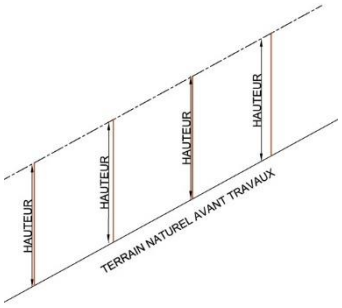
Définition *:*

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant tous travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur : 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 sol naturel est défini dans les dispositions générales du règlement.

- *Illustration de l'interprétation du terrain naturel sur un terrain en pente :*



Dispositions applicables à toutes les zones U

- **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. Ces installations techniques sont limitées à 2m de hauteur mesurée à partir du dessus du toit.
- **Dans les secteurs concernés par la carté d'aléas,** la hauteur maximum ci-dessus pourra être augmentée selon les prescriptions du Titre 1, chapitre 2 du présent règlement (par exemple surélévation du premier plancher habitable).
- **Dans le cas d'une implantation dans le prolongement d'une construction existante** dont la hauteur maximale est supérieure aux hauteurs autorisées, et afin d'harmoniser les continuités bâties, il pourra être permis un dépassement de ces hauteurs dans une limite de 3,00 mètres maximum.
- **Dans toutes les zones, les règles de hauteur ne s'appliquent pas** en cas :
    - De réhabilitation de constructions existantes dans leur volume ;
    - D'équipement d'intérêt collectif et service public sous réserve que le projet s'intègre dans le tissu urbain dans lequel il s'inscrit ou s'inscrira, et à condition d'être justifié. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, notamment au regard des vues existantes sur le grand paysage.

Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 3.50m.

Définition de l'attique :

Un seul niveau construit en couronnement d'un immeuble avec un retrait par rapport à la façade du bâtiment. Dans le cas de l'Isle d'Abeau cet attique devra correspondre aux prescriptions suivantes : la surface de plancher du niveau de l'attique ne dépassera pas 50% de la surface de plancher du niveau inférieur direct et comprendra un retrait minimal de 3m de la façade sur l'ensemble des façades. La toiture de l'attique sera en toiture terrasse.

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions de hauteur
Ua et Uac	La hauteur maximale des constructions est fixée à **19 mètres et R+4+combles (ou R+4+Attique)** Lorsque la construction vient s'implanter dans une bande de 8m à compter de la limite séparative constituant une limite de zone avec la zone Ud, la hauteur maximale de la construction dans cette bande de 8m ne peut excéder **10 mètres et R+1+combles (ou R+1+Attique)**
Ub	La hauteur maximale des constructions est fixée à **16 mètres et R+3+combles (ou R+3+Attique)** Lorsque la construction vient s'implanter dans une bande de 8m à compter de la limite séparative constituant une limite de zone avec la zone Ud, la hauteur maximale de la construction dans cette bande de 8m ne peut excéder **10 mètres et R+1+combles (ou R+1+Attique)**
Uc et Ucc	La hauteur maximale des constructions est fixée à **13 mètres et R+2+combles(ou R+2+Attique)** Lorsque la construction vient s'implanter dans une bande de 8m à compter de la limite séparative constituant une limite de zone avec la zone Ud, la hauteur maximale de la construction dans cette bande de 8m ne peut excéder **10 mètres et R+1+combles (ou R+1+Attique)**
Ud	La hauteur maximale des constructions est fixée à**10 mètres et R+1+combles (ou R+1+Attique)**
Ue, Ued et Uea	La hauteur maximale des constructions est fixée à : • Dans l~~aes~~ zone Ue et Ued : 19 mètres ~~et 10 m~~ • Dans la zone Uea : 10 mètres et R+1+combles (ou R+1+Attique)
Uh et Uhc	La hauteur maximale des constructions est fixée à **13 mètres et R+2+combles** La hauteur doit être cohérente avec celle du bâti avoisinant sur la même rue.
Uia, Uib Uic	La hauteur maximale des constructions est fixée à : **Dans la zone UIa** : • La hauteur maximale des constructions est fixée à **16 mètres.** **Dans la zone UIb** : • La hauteur maximale des constructions est fixée à **16 mètres.** **Dans la zone UIc** : • La hauteur maximale des constructions est fixée à **13 mètres.**
UL	La hauteur maximale des constructions est fixée à**10 mètres et R+1+combles (ou R+1+Attique)**
Ux	La hauteur maximale des constructions est fixée à **19 mètres.**

2-1-2 – implantation

- **Implantations par rapport à la limite de référence**

Dispositions applicables à toutes les zones U

Cas particulier des piscines : une distance minimale est exigée, mesurée à partir du bord du bassin,

- De 2m jusqu'à la limite de référence,
- De 1m jusqu'à toute autre construction,
- De 1m jusqu'à la limite parcellaire.

Une adaptation est possible pour les constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il est admis des adaptations aux retraits définis ci-après dans la limite de 30 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante. Toutefois aucun débordement d'isolation n'est admis au-delà de la limite de référence et sur les propriétés voisines sauf en cas de servitude pour ces dernières.

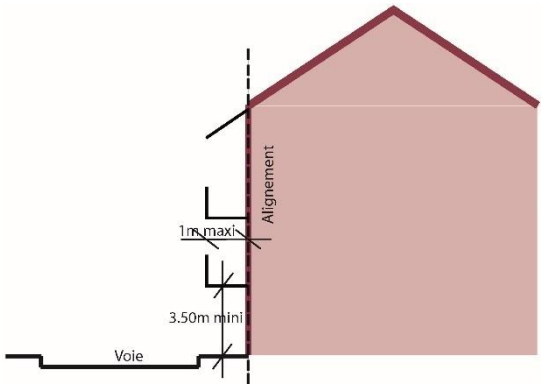
En cas de démolition/reconstruction d'une construction implantée différemment des implantations prescrites, il est possible des adaptations à ces règles pour s'implanter sur l'emprise existante avant démolition.

De plus le long de la RD1006, toute construction devra s'implanter avec un retrait minimal de 5m à compter de la limite d'emprise de la RD1006

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et aux constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif de moins de 20m² d'emprise au sol.

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

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



3 Règle :

Le règlement graphique définit des lignes de recul.

Lorsqu'une ligne de recul est indiquée, les constructions doivent être implantées au droit ou en recul de cette ligne.

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

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

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions d'implantation
Ua et Uac	Lorsque le règlement graphique n'indique aucune ligne de recul, les constructions peuvent s'implanter librement. Autrement, elles devront s'implanter sur la ligne de recul ou au-delà à l'intérieur de l'unité foncière. Les constructions et installations nécessaires aux mises aux normes des constructions existantes (handicapés, sécurité, ...) peuvent être admises en deçà de la limite de référence Le sens de la plus grande longueur de la construction est parallèle ou perpendiculaire à la voie.
Ub	Lorsque le règlement graphique n'indique aucune ligne de recul, les constructions peuvent s'implanter librement Autrement, elles devront s'implanter sur la ligne de recul ou au-delà à l'intérieur de l'unité foncière. Les constructions et installations nécessaires aux mises aux normes des constructions existantes (handicapés, sécurité, ...) peuvent être admises en deçà de la limite de référence
Uc et Ucc	Lorsque le règlement graphique n'indique aucune ligne de recul, les constructions peuvent s'implanter librement. Autrement, elles devront s'implanter sur la ligne de recul ou au-delà à l'intérieur de l'unité foncière. Les constructions et installations nécessaires aux mises aux normes des constructions existantes (handicapés, sécurité, ...) peuvent être admises entre la limite de la voie et la ligne de recul.
Ud	Sauf indication contraire portée au règlement graphique par une ligne de recul, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue avec un retrait minimal de 4 m de la limite de référence
Ue , Ued et Uea	Lorsque le règlement graphique n'indique aucune ligne de recul, les constructions peuvent s'implanter librement. Autrement, elles devront s'implanter sur la ligne de recul ou au-delà à l'intérieur de l'unité foncière. Les constructions et installations nécessaires aux mises aux normes des constructions existantes (handicapés, sécurité, ...) peuvent être admises entre la limite de référence et la ligne de recul.
Uh et Uhc	Les constructions s'implantent sur la limite de référence.
Uia, Uib, Uic	Sauf indication contraire portée au règlement graphique par une ligne de recul, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue avec un retrait minimal de 3 m des voies actuelles ou futures. Il est admis des adaptations à ce recul dans le cas où les implantations voisines sont implantées sur la limite de référence. Dans ce cas la construction s'implantera sur la limite de référence
UL	Lorsque le règlement graphique n'indique aucune ligne de recul, les constructions peuvent s'implanter librement. Autrement, elles devront s'implanter sur la ligne de recul ou au-delà à l'intérieur de l'unité foncière. Les constructions et installations nécessaires aux mises aux normes des constructions existantes (handicapés, sécurité, ...) peuvent être admises en deçà de la limite de référence
Ux	Lorsque le règlement graphique n'indique aucune ligne de recul, les constructions peuvent s'implanter librement. Autrement, elles devront s'implanter sur la ligne de recul ou au-delà à l'intérieur de l'unité foncière. Les constructions et installations nécessaires aux mises aux normes des constructions existantes (handicapés, sécurité, ...) peuvent être admises entre la limite de la voie et la ligne de recul.

- **Implantations par rapport aux limites séparatives**

1 Champ d'application : les règles d'implantations régissent l'implantation des constructions par rapport aux

limites séparatives.

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

3 Règle :

Dispositions applicables à toutes les zones U

Cas particulier des piscines : une distance minimale est exigée, mesurée à partir du bord du bassin,

- De 2m jusqu'à la limite de référence,
- De 1m jusqu'à toute autre construction,
- De 1m jusqu'à la limite parcellaire

Lorsque la limite séparative constitue une limite entre la zone U considérée et la zone A ou la zone N (hors zone Nl non concernée par cette règle) un retrait de 10m est exigé par rapport à ladite limite. Cette disposition ne s'applique pas aux zones Ul, Ue, Ued et Uea

Elle ne s'applique pas aux piscines, ni aux constructions de petite volumétrie (sont considérées comme « petite volumétrie » les constructions de moins de 3 m de haut mesurés au plus haut de la construction et de moins de 12 m² d'emprise au sol)

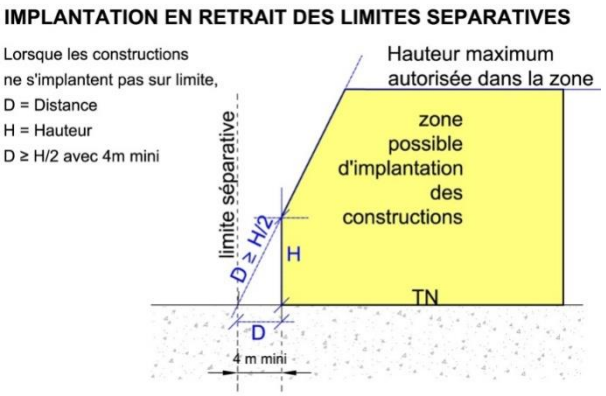
Une adaptation est possible pour les extensions des constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

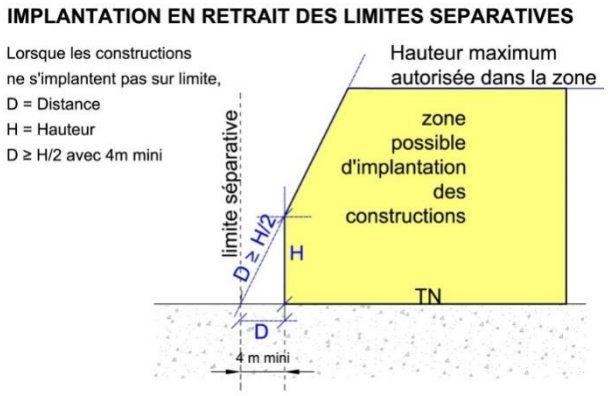
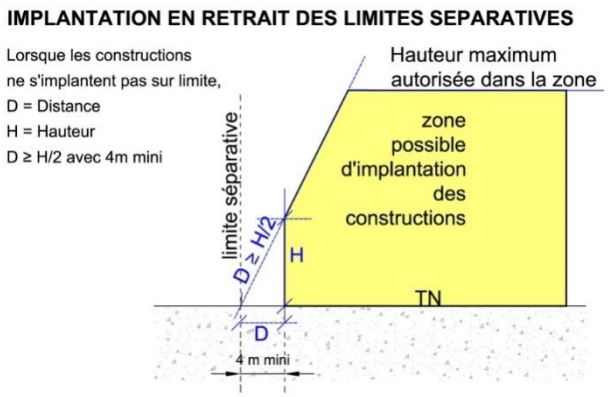
Il est admis des adaptations aux retraits définis ci-après dans la limite de 30cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante. Toutefois aucun débordement d'isolation n'est admis sur le domaine public et sur les propriétés voisines sauf en cas de servitude.

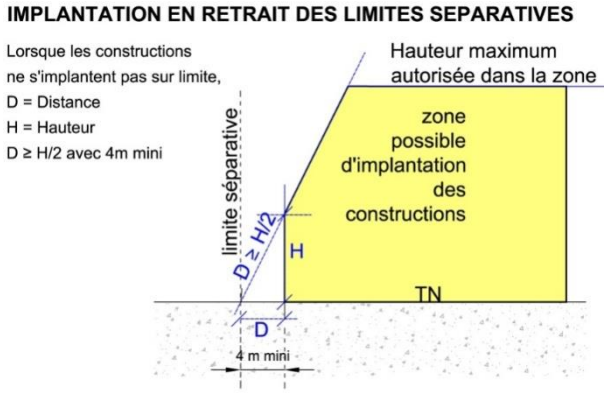
En cas de démolition/reconstruction d'une construction implantée différemment des implantations prescrites, il est admis des adaptations à ces règles pour s'implanter sur l'emprise existante avant démolition.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et aux constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif de moins de 20m² d'emprise au sol.

Dispositions applicables par zones

Zone	Conditions d'implantation
Ua et Uac **Ub** **Ubc** **Uc, Ucc** **Ud** **Uh Uhc**	Sauf indication contraire du plan graphique, les constructions hors bassins et piscines peuvent s'implanter librement. Autrement, le règlement graphique définit des linéaires et des secteurs. Dans ces secteurs et le long de ces linéaires, les constructions hors bassins de piscines et hors annexes d'au plus 6 m² d'emprise (annexes dont la hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres et dont la longueur est inférieure ou égale à 3 mètres sur limite), doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (D ≥ H/2, et D ≥ 4,00 m) Schéma : valeur illustrative :  **Cas particulier des constructions sur limite séparative dans ces secteurs :** Exceptionnellement, la construction sur limite séparative dans ces secteurs est autorisée pour : - Une annexe (hors bassin de piscine) d'au plus 6 m² d'emprise, dont la hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres sur limite et dont la longueur est inférieure ou égale à 3 mètres sur limite, Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

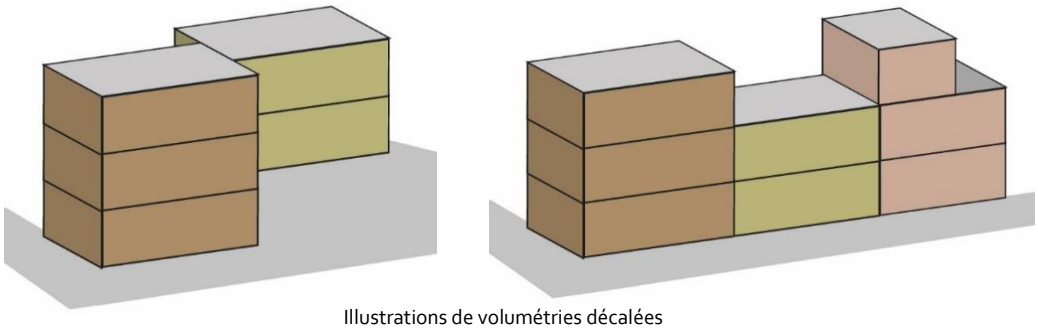
Ue **Ued** **Uea**	Lorsque la limite séparative constitue une limite de zone Ue avec une zone Ua, Uac, Ub, Uc, Ucc, Ud Uh et Uhc. : • Les constructions doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (D ≥ H/2, et D ≥ 4,00 m) Schéma : valeur illustrative :  Sinon les constructions peuvent s'implanter librement.
Uia, Uib, Uic	Lorsque la limite séparative constitue une limite de zone ~~Ue~~Uia, Uib, Uic avec une zone Ua, Uac, Ub, Uc, Ucc, Ud Uh et Uhc. : • Les constructions doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (D ≥ H/2, et D ≥ 4,00 m) Schéma : valeur illustrative :  Sinon les constructions peuvent s'implanter librement.
UL	Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 4m des limites séparatives ou avec le même retrait que celui de la construction existante.
Ux	Lorsque la limite séparative constitue une limite de zone ~~Ue~~Ux avec une zone Ua, Uac, Ub, Uc, Ucc, Ud Uh et Uhc. : • Les constructions doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à

	la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (D ≥ H/2, et D ≥ 4,00 m) Schéma : valeur illustrative :  Sinon les constructions peuvent s'implanter librement.

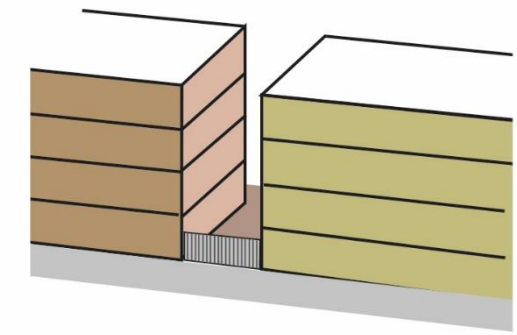
- **Longueur des constructions**

Toute construction d'habitation ayant une façade de plus de 15 m de long (existant compris) devra être recoupée dans la volumétrie dans au moins une des trois dimensions (Hauteur –longueur- profondeur).

Des césure(s) doivent garantir une meilleure insertion et éviter un linéaire bâti trop important. La césure devra respecter une largeur au moins égale au tiers de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Illustrations de volumétries décalées



Illustrations de césure

- **Coefficient d'emprise au sol (CES)**

Zone	CES maximal autorisé
Ua et Uac	Non réglementé
Ub	Non réglementé
Uc et Ucc	Non réglementé
Ud	Le CES maximal est de 0.4
Ue, Ued et Uea	Non réglementé
Uh et Uhc	Non réglementé
Uia, Uib, Uic	Non réglementé
UL	Non réglementé
Ux	Non réglementé

- **Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Zone	Conditions d'implantations
Ua et Uac	Si les constructions sont contigües, il est exigé : - Un alignement des faitages, toutefois un léger décalage n'excédant pas 0.50m est autorisé - Une pente de toit équivalente - Des couleurs de toit équivalentes - Une cohérence d'aspect extérieur Pour les constructions non contigües il n'est pas exigé de distance entre les constructions
Ub	Si les constructions sont contigües, il est exigé : - Un alignement des faitages, toutefois un léger décalage n'excédant pas 0.50m est autorisé - Une pente de toit équivalente - Des couleurs de toit équivalentes - Une cohérence d'aspect extérieur Pour les constructions non contigües il n'est pas exigé de distance entre les constructions
Uc et Ucc	Si les constructions ne sont pas contiguës, une distance minimale entre les constructions principales est imposée de la façon suivante : - Lorsque les deux constructions ne dépassent pas le niveau RDC la distance minimale entre les deux constructions est de 5 m. - Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1+ ou R+1+combles, la distance minimale entre les deux constructions est de 9 m. - Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+2+ ou R+2+combles, la distance minimale entre les deux constructions est de 12 m. - Lorsqu'il existe déjà une construction de niveau supérieure à R+2 ou R+2+combles la distance minimale entre les deux constructions est de 15 m. Si les constructions sont contigües, il est exigé : - Un alignement des faitages, toutefois un léger décalage n'excédant pas 0.50m est autorisé

	- Une pente de toit équivalente - Des couleurs de toit équivalentes - Une cohérence d'aspect extérieur - Une limitation à 3 constructions ou 3 volumes contigus Ces dispositions ne s'appliquent pas : - Aux piscines et aux annexes - Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif - Aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
Ud	Si les constructions ne sont pas contiguës, une distance minimale entre les constructions principales est imposée de la façon suivante : - Lorsque les deux constructions ne dépassent pas le niveau RDC la distance minimale entre les deux constructions est de 5 m. - Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1+ ou R+1+combles, la distance minimale entre les deux constructions est de 10 m. - Lorsqu'il existe déjà une construction de niveau supérieure à R+1 ou R+1 +combles la distance minimale entre les deux constructions est de 12 m. Si les constructions sont contigües, il est exigé : - Un alignement des faitages, toutefois un léger décalage n'excédant pas 0.50m est autorisé - Une pente de toit équivalente - Des couleurs de toit équivalentes - Une cohérence d'aspect extérieur Ces dispositions ne s'appliquent pas : - Aux piscines et aux annexes - Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif - Aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
Ue, Ued et Uea	Non réglementé
Uh et Uhc	Si les constructions ne sont pas contiguës, une distance minimale entre les constructions principales est imposée de la façon suivante : - Lorsque les deux constructions ne dépassent pas le niveau RDC la distance minimale entre les deux constructions est de 5 m. - Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1+ ou R+1+combles, la distance minimale entre les deux constructions est de 10 m. - Lorsqu'il existe déjà une construction de niveau supérieure à R+1 ou R+1 +combles la distance minimale entre les deux constructions est de 12 m. Si les constructions sont contigües, il est exigé : - Un alignement des faitages, toutefois un léger décalage n'excédant pas 0.50m est autorisé - Une pente de toit équivalente - Des couleurs de toit équivalentes - Une cohérence d'aspect extérieur Pour les bâtiments traditionnels les typologies industrielles ou contemporaines sont proscrites

	Ces dispositions ne s'appliquent pas : - Aux piscines et aux annexes - Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif Aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
Uia, Uib, Uic	Non réglementé
UL	Non réglementé
Ux	Non réglementé

- **Implantations des constructions par rapport aux boisements identifiés au titre des espaces boisés classés ou au titre des éléments remarquables (L151-19 et L151-23)**

Il est fait obligation pour toute construction abritant des hébergements, des logements, ou des lieux de travail de respecter un retrait d'au moins 5m vis-à-vis des boisements identifiés sur le zonage.

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

2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Généralités

- Ces dispositions ~~ne s'appliquent pas~~ s'appliquent également en cas de ~~reconstruction,~~ rénovation ou réhabilitation d'une construction existante, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant.
- 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.

Dispositions applicables à toutes les zones U

Traitement des aires de stationnement :

Il est imposé

- Parmi les arbres à maintenir ou à planter, un arbre pour 4 places créées.
- Dans toutes les zones, il est exigé que 100 % ~~de la superficie dédiée aux aires~~ des places de stationnements soient traitées par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales. Les voies d'accès à l'intérieur des opérations de construction peuvent être rendues imperméables.

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés. Les ouvrages en « bâches » ou maçonnés sont interdits. Les noues seront privilégiées.

Les espaces communs

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé

Dans toutes les zones Ua, Uac, Ub, Uc, Ucc, ~~Ud~~, Uh, Uhc, pour les opérations à partir de 5 logements et/ou de 5 lots, il est exigé des espaces communs végétalisés de pleine terre représentant au moins 10% de de la surface totale de la parcelle de l'opération. Ils devront être aménagés et supports d'usages (parcs, aires de jeux, promenades…).

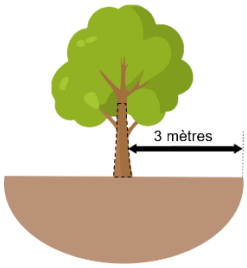
Plantations.

~~Il est imposé la plantation d'un arbre de moyenne ou haute tige par tranche de 100m² de terrain total.~~

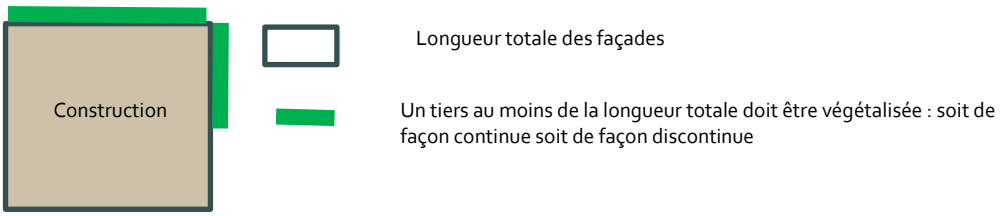
Pour tout projet, il est demandé le maintien ou la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 250 m² (règle non cumulative avec les exigences de plantation prévues pour le traitement des aires de stationnements).

L'espace formé par un rayon de 3 m mesuré à partir du tronc des arbres de haute tige (est considéré comme haute tige tout arbre présentant une hauteur supérieure à 2m) sera maintenu en pleine terre.

~~Cette distance est mesurée à partir de la circonférence du tronc~~



Pour les nouvelles constructions principales, il est exigé une végétalisation de pleine terre en pied de construction sur au moins un tiers ~~du linéaire~~ de la longueur totale des façades et sur une largeur d'au moins deux mètres. En cas d'implantation à l'alignement des voies, cette végétalisation sera réalisée sur les côtés ou sur la façade arrière.



Pour les constructions ayant une façade supérieure à 15 m (existant compris), les césures de volumétrie sont obligatoires. Une partie de celles-ci sera traitée avec un système de végétalisation des façades (plantes grimpantes sur treillis par exemple).

~~Lorsque les constructions ne sont pas sur limites séparatives, les limites parcellaires devront être végétalisées sur une largeur minimale de 3m à compter de la limite parcellaire. Cette largeur passe à 5m lorsque la limite parcellaire constitue une limite de la zone U considérée.~~

Lorsque les constructions ne sont pas en limite séparative et à l'alignement, les limites parcellaires et à l'alignement, hors portail, portillon et accès, devront être végétalisées sur une largeur minimale de 1m à compter de ces limites. Cette largeur passe à 1,50m lorsque la limite parcellaire ou l'alignement constituent une

limite de la zone U considérée en cas de construction individuelle et à 2m en cas de construction de logements collectifs. Ces espaces seront principalement constitués de haies variées.

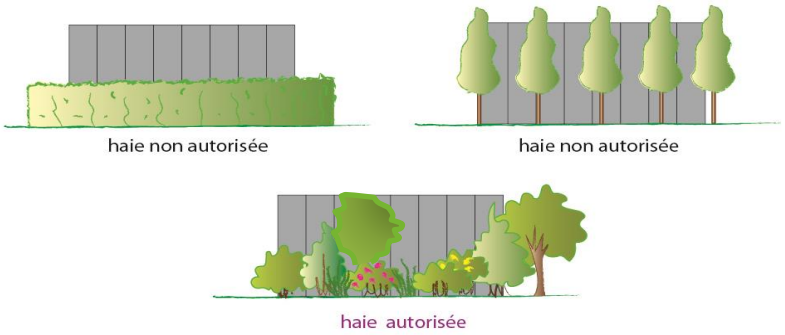
Les espaces végétalisés de pleine terre ne seront pas recouverts de bâches

Les haies seront d'espèces locales et variées avec au moins 3 espèces différentes (les haies monospécifiques sont interdites).

Implantation des stockages et des stationnements : Les stockages de plein air ainsi que les stationnements sont à éviter le long des voies. Des espaces moins perceptibles (arrières et secteurs latéraux des parcelles) leur seront réservés. Les espaces proches des voies et des accès seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc.

Accompagnement paysagé

Les bâtiments d'activités économiques à grande volumétrie (à partir de 20 m de long) et les stockages de plein air devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages.



<u>Dispositions spécifiques applicables par zone</u>

Il est imposé, pour chaque construction, un coefficient de pleine terre végétalisée qui s'applique de la façon suivante :

Définition des surfaces ou espaces de pleine terre végétalisée :

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues…). Ne sont pas comptabilisés les toitures végétalisées, les espaces en dalles alvéolaires de type « Evergreen »., les espaces végétalisés qui seraient aménagés sur des sous sous-sols.

Zone	Coefficient de végétalisation et dispositions spécifiques
Ua et Uac	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 10% de la surface de la parcelle pour toute opération de construction dont au moins 50% d'un seul tenant. Si un espace de pleine terre est isolé et d'une surface inférieure à 8 m2, il n'est pas comptabilisé dans le coefficient global.
Ub	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 10% de la surface de la parcelle pour toute opération de construction Ces espaces de pleine terre doivent être continus. Si un espace de pleine terre est isolé et d'une surface inférieure à 8 m2, il n'est pas comptabilisé dans le coefficient global.
Uc et	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 20% de la surface de la

Ucc	parcelle pour toute opération de construction. Ces espaces de pleine terre doivent être continus. Si un espace de pleine terre est isolé et d'une surface inférieure à 8 m2, il n'est pas comptabilisé dans le coefficient global.
Ud	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 50% de la surface de la parcelle pour toute opération de construction. Ces espaces de pleine terre doivent être continus. Si un espace de pleine terre est isolé et d'une surface inférieure à 8 m2, il n'est pas comptabilisé dans le coefficient global.
Ue, Ued et Uea	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 10% de la surface de la parcelle pour toute opération de construction. Ces espaces de pleine terre doivent être continus. Si un espace de pleine terre est isolé et d'une surface inférieure à 8 m2, il n'est pas comptabilisé dans le coefficient global
Uh et Uhc	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 50% de la surface de la parcelle pour toute opération de construction. Ces espaces de pleine terre doivent être continus. Si un espace de pleine terre est isolé et d'une surface inférieure à 8 m2, il n'est pas comptabilisé dans le coefficient global.
Uia, Uib, Uic	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 15% en Uib et Uic, et d'au moins 20% en Uia de la surface de la parcelle pour toute opération de construction. Ces espaces de pleine terre doivent être continus. Si un espace de pleine terre est isolé et d'une surface inférieure à 8 m2, il n'est pas comptabilisé dans le coefficient global. Lorsque la construction n'est pas implantée à l'alignement de la voie, les espaces proches des voies seront traités en espaces d'accueil : enherbement, plantations, etc. sur une largeur minimale de 3 m à compter de l'alignement de la voie. Les stockages et stationnements ne sont pas admis dans cette bande, seuls les accès sont admis. Les stockages seront accompagnés par des plantations d'espèces variées
UL	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 10% de la surface de la parcelle pour toute opération de construction. Ces espaces de pleine terre doivent être continus. Si un espace de pleine terre est isolé et d'une surface inférieure à 8 m2, il n'est pas comptabilisé dans le coefficient global
Ux	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 10% de la surface de la parcelle pour toute opération de construction. Ces espaces de pleine terre doivent être continus. Si un espace de pleine terre est isolé et d'une surface inférieure à 8 m2, il n'est pas comptabilisé dans le coefficient global.

2. 3 Stationnement

Stationnements automobiles

Généralités :

- Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.
- 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 et le foisonnement des stationnements dans les programmes mixtes. Dans ce cas, des places extérieures seront positionnées de manière pertinente par rapport aux usages en garantissant que les capacités de stationnement seront suffisantes pour chaque usage.

- Les rangées de plus de deux boxes individuels ouvrant directement sur la voirie sont strictement interdites.
- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.
- Le dimensionnement d'une place de stationnement automobile doit respecter les normes suivantes : 2.5 m X 5 m
- Les places en enfilades sont interdites sauf pour les maisons individuelles.
- En cas d'aménagement d'un bâtiment existant avec ou sans changement de destination, les présentes dispositions seront adaptées avec, au minimum, le maintien des places existantes et la création, autant que possible, de places complémentaires en cohérence avec l'importance du projet. Un nombre de places supérieur à celui existant ne sera imposé que lorsque le projet visera à produire au moins deux logements.

Il est exigé :

Destination	Sous destination	Toutes les zones U
Habitation	Logement	1 place ~~maximum~~ par logement pour les logements locatifs sociaux. 1 place minimum par tranche de 45 m² de surface de plancher pour les autres logements sans dépasser 2 places maximum par logement. De plus au moins 50% des places devront être intégrées au volume bâti.
	Hébergement	0,9 place minimum et 1 place maximum pour 3 hébergements
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	En dessous de 150 m² de surface de plancher, il n'est pas exigé de places de stationnement. Pour les commerces d'une surface de plancher inférieure à 1000 m2, l'emprise au sol des aires réservées au stationnement ne pourra excéder la surface de plancher du commerce. À partir de 150 m² de surface de plancher, il est exigé 1 place minimum pour 30 m² de surface de plancher à partir du 1er m² de surface de plancher ; En cas d'ensemble commercial, le nombre de places est calculé à l'échelle de l'ensemble. Pour les commerces d'une surface de plancher supérieure à 1000m2 l'emprise au sol des aires réservées au stationnement ne pourra excéder 75% de la surface de vente. Afin de réduire les emprises au sol, les stationnements pourront être réalisés en superstructure ou en sous-sol.
	Restauration	1 place minimum pour 10 m2 de salle de restaurant
	Commerce de gros	1 place minimum pour 100 m2 de surface de plancher
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	En dessous de 150 m² de surface de plancher, il n'est pas exigé de places de stationnement. Pour les commerces d'une surface de plancher inférieure à 1000 m2, l'emprise au sol des aires réservées au stationnement ne pourra excéder la surface de plancher du commerce. À partir de 150 m² de surface de plancher, il est exigé 1 place minimum pour 30 m² de surface de plancher à partir du 1er m² de

		surface de plancher ; En cas d'ensemble commercial, le nombre de places est calculé à l'échelle de l'ensemble. Pour les commerces d'une surface de plancher supérieure à 1000m2 l'emprise au sol des aires réservées au stationnement ne pourra excéder 75% de la surface de plancher du commerce.
	Hôtel	1 place minimum pour 80 m2 de surface de plancher.
	Autres hébergements touristiques	1 place minimum pour 80 m2 de surface de plancher.
	Cinéma	1 place maximum pour 3 places de spectateur
-Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	1 place minimum pour 30 m2 de surface de plancher
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	1 place minimum pour 30 m2 de surface de plancher
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place minimum pour 30 m2 de surface de plancher
	Salles d'art et de spectacles	1 place minimum pour 30 m2 de surface de plancher
	Équipements sportifs	1 place minimum pour 30 m2 de surface de plancher
	Autres équipements recevant du public	1 place minimum pour 30 m2 de surface de plancher
	Lieux de culte	-
Exploitation agricole et foresti	Exploitation agricole	-
	Exploitation forestière	-
Autres activités des secteurs secondaire, tertiaire ou primaire	Industrie	1 place maximum pour 100 m2 de surface de plancher
	Entrepôt	1 place maximum pour 180 m2 de surface de plancher
	Bureau	1 place maximum pour 30 m2 de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	1 place minimum pour 180 m2 de surface de plancher
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	1 place maximum pour 30 m2 de surface de plancher
Destination	**Sous destination**	**Toutes les zones U**

Stationnement des vélos

Les places de stationnement pour les cycles doivent être réalisées à l'intérieur des bâtiments principaux de l'opération ou à l'extérieur de ces derniers sous réserve d'être localisées à moins de 50 m de l'une de leurs entrées principales. Ces places doivent être situées de préférence en rez-de-chaussée et être aisément accessibles depuis les voies publiques.

La surface minimale d'une place de stationnement vélo (espace de manœuvre compris) est de 1.5m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Il est exigé :

Destination	Sous destination	Toutes les zones U
Habitation	Logement	1.5 place par logement
	Hébergement	1 place pour 50m² de surface de plancher
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place pour 50 m2 de surface de vente
	Restauration	1 place pour 50 m2 de surface de salle de restaurant
	Commerce de gros	1 place pour 50 m2 de SP
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 50 m2 de surface de vente
	Hôtel	1 place pour 50 m2 de SP
	Autres hébergements touristiques	1 place pour 50 m2 de SP
	Cinéma	1 place pour 50 m2 de SP
-Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	1 place pour 50 m2 de SP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	1 place pour 50 m2 de SP
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 20 m2 de SP
	Salles d'art et de spectacles	1 place pour 20 m2 de SP
	Équipements sportifs	1 place pour 50 m2 de SP
	Autres équipements recevant du public	1 place pour 20 m2 de SP
	Lieux de culte	1 place pour 50 m2 de SP
Exploitation agricole et foresti	Exploitation agricole	-
	Exploitation forestière	-
Autres activités des secteurs secondaire, tertiaire ou primaire	Industrie	1 place pour 40 m² de surface de plancher
	Entrepôt	1 place pour 80m² de surface de plancher
	Bureau	1 place pour 50m² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	1 place pour 20m² de surface de plancher
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	1 place pour 20m² de surface de plancher
Destination	**Sous destination**	**Toutes les zones U**

Article 3- U - Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Généralités

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

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

Il est rappelé qu'il est fait application de l'article L332-15 du code de l'urbanisme qui stipule :

« L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 (1) relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrent pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-30.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office. »

ACCES :

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la

moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans créer de danger pour la circulation des automobiles, des piétons et des cycles.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.
Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 3,50 mètres. Une largeur inférieure peut être admise sans toutefois être inférieure à 3 mètres dès lors que la voie est en sens unique ou dessert aux plus cinq logements.

Pour les voies nouvelles à partir de 5 logements et/ou 5 lots desservis, il est exigé sur au moins un côté de la voie l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40 m dégagée de tout obstacle. Cet aménagement vient en plus des 3.50 m de largeur de voie. A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité technique de créer un parcours matérialisé adapté au mode doux de déplacement en dehors de la chaussée, il peut être mutualisé avec la voie si l'aménagement garantit la sécurité du piéton et du cycliste, en le rendant prioritaire, si les dispositifs de ralentissement des vitesses automobiles sont mis en place et si le parcours est matérialisé au sol.

L'aménagement d'une voirie en impasse n'est admis qu'en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux. Dans ce cas, la voirie en impasse devra comporter au moins une aire de retournement.

3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

- **Lorsque le secteur est inscrit dans une zone d'assainissement collectif au zonage d'assainissement :**

Eaux usées domestiques

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

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

Le déversement des eaux de piscine dans le réseau d'assainissement et le réseau d'eaux pluviales est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau. Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés, et sur les voiries.

Eaux usées non domestiques

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

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

- **Lorsque le secteur est inscrit dans une zone d'assainissement non collectif au zonage d'assainissement :**

Toute construction générant des eaux usées doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Dans le cas d'une réhabilitation, d'une extension, ou d'un réaménagement d'un bâtiment existant si l'installation n'est pas conforme ou sous-dimensionnée, le pétitionnaire devra mettre en conformité son installation sur la base d'une filière d'assainissement non collectif étudiée en fonction des contraintes du sol et du site. Il est rappelé que les installations d'assainissement non collectif font l'objet d'un contrôle périodique du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Eaux pluviales :

La commune est concernée par un schéma d'assainissement avec un volet eaux pluviales. Il conviendra de se référer à ce document qui définit des prescriptions à mettre en œuvre dans le cadre des projets d'aménagement et de construction.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être mis en œuvre prioritairement.

1) La séparation des réseaux « eaux pluviales » et « eaux usées » dans l'emprise de l'unité foncière est obligatoire quel que soit le point de rejet envisagé.

2) L'aménageur doit privilégier l'infiltration sur la parcelle des eaux pluviales et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible.

3) Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer (à justifier par tout document demandé par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales) notamment dans les situations suivantes :

a. Si la réglementation l'interdit (PPRi, PPRn) ou si l'infiltration est susceptible d'aggraver l'aléa à proximité,

b. Si impossibilité manifeste (non-aptitude des sols – niveau haut de nappe incompatible) démontrée par l'aménageur (étude de sols à minima) et validée par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales,

c. Si la construction se situe dans un périmètre de protection d'un captage d'eau potable, en adéquation avec les prescriptions préfectorales définies dans la DUP ou, à défaut, par l'ARS.

Il sera alors laissé la possibilité de rejeter les eaux pluviales à débit régulé dans un milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau, etc…) en respectant les prescriptions techniques et l'autorisation de rejet de l'autorité compétente (CAPI ou autre).

4) Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer et de rejeter dans le milieu naturel, il devra le justifier par tout document demandé par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales (CAPI). Il sera alors toléré un rejet à débit régulé vers le réseau public d'assainissement des eaux pluviales sous réserve que celui-ci dispose d'une capacité résiduelle suffisante.

Conditions de rejet dans les eaux superficielles :

Zone associée	Règles applicables
Zone I	1) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 2) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 3 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s
Zone IV	3) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 4) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 20 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s
Zone V	1) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 2) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 25 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s

Différents aléas (glissement de terrain, crue des torrents et ruisseaux torrentiels, ravinement et ruissellement sur versant, inondation en pied de versant) ou contraintes (mesures quantitatives et qualitatives liées à un périmètre de protection de captage) viennent compléter les prescriptions.

Dans le cas où l'infiltration à la parcelle n'est pas possible, ces contraintes / aléas sont à prendre en compte en premier lieu, avant les prescriptions de la zone au sein de laquelle ils se trouvent.

3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

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

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser.

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

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

Le PLU distingue les zones AU suivantes

- Les zones1AUaà vocation principale d'habitat ouverte à l'urbanisation
- La zone 2AU à vocation mixte (habitat et activités économiques à dominante de bureau et à l'exclusion des commerces) fermée à l'urbanisation sur le secteur de la gare

Conditions d'urbanisation à l'urbanisation :

Les zones 1AUasont ouvertes à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone 1AUaconsidérée.

Il est rappelé que les zones AU sont concernées par :

- Des risques identifiés sur le plan de zonage, se référer au titre 2 article 3 du présent règlement
- Des servitudes d'utilité publique : se référer aux document servitude annexé au PLU

Dispositions applicables aux zones 1AUa

Article 1- 1AUa - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Destinations et sous destinations :

Destination	Sous destination	1AUa
Habitation	Logement	V
	Hébergement	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hôtel	X
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
	Lieux de culte	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaire, tertiaire ou primaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
Destination	**Sous destination**	**1AUa**

Autres usages

Usages	1AUa
Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature Les affouillements et exhaussements, remblais et déblais nécessaires à l'aménagement de voies sont autorisés à condition de s'inscrire dans un projet paysager	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X
Les ICPE soumises à déclaration	X
Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation	X

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

Conditions

Dispositions applicables à toutes les zones 1AUa

Lorsque les annexes aux habitations (intégrées dans la sous-destination logement) sont autorisées dans la zone, elles sont limitées à 2 annexes (hors piscines) et à 45 m² d'emprise au sol au total des annexes, sur le tènement de la construction principale, dans la limite des obligations en espaces végétalisés de pleine terre.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Non concerné

Mixité sociale

Non réglementé

Article 2- 1AUa - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2.1.2- Hauteur

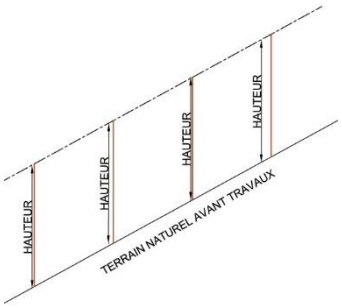
Définition *:*

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant tous travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur : 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 sol naturel est défini dans les dispositions générales du règlement.

- *Illustration de l'interprétation du terrain naturel sur un terrain en pente :*



Dispositions applicables à toutes les zones 1AUa

- **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. Ces installations techniques sont limitées à 2m de hauteur mesurée à partir du dessus du toit.
- **Dans les secteurs concernés par la carté d'aléas,** la hauteur maximum ci-dessus pourra être augmentée selon les prescriptions du Titre 1, chapitre 2 du présent règlement (par exemple surélévation du premier plancher habitable).
- **Dans le cas d'une implantation dans le prolongement d'une construction existante** dont la hauteur maximale est supérieure aux hauteurs autorisées, et afin d'harmoniser les continuités bâties, il pourra être permis un dépassement de ces hauteurs dans une limite de 3,00 mètres maximum.
- **Dans toutes les zones, les règles de hauteur ne s'appliquent pas** en cas :
    - De réhabilitation de constructions existantes dans leur volume ;
    - D'équipement d'intérêt collectif et service public sous réserve que le projet s'intègre dans le tissu urbain dans lequel il s'inscrit ou s'inscrira, et à condition d'être justifié. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, notamment au regard des vues existantes sur le grand paysage.

Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 3.50m.

Définition de l'attique :

Un seul niveau construit en couronnement d'un immeuble avec un retrait par rapport à la façade du bâtiment. Dans le cas de l'Isle d'Abeau cet attique devra correspondre aux prescriptions suivantes : la surface de plancher du niveau de l'attique ne dépassera pas 50% de la surface de plancher du niveau inférieur direct et comprendra un retrait minimal de 3m de la façade sur l'ensemble des façades. La toiture de l'attique sera en toiture terrasse.

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions de hauteur
1AUa	La hauteur maximale des constructions est fixée à **13 mètres et R+2+combles (ou R+2+Attique)** Lorsque la construction vient s'implanter dans une bande de 8m à compter de la limite séparative constituant une limite de zone avec la zone Ud, la hauteur maximale de la construction dans cette bande de 8m ne peut excéder **10 mètres et R+1+combles (ou R+1+Attique)**

2-1-2 – implantation

- **Implantations par rapport à la limite de référence**

Dispositions applicables à toutes les zones 1AUa

Cas particulier des piscines : une distance minimale est exigée, mesurée à partir du bord du bassin,

- De 2m jusqu'à la limite de référence,
- De 1m jusqu'à toute autre construction,
- De 1m jusqu'à la limite parcellaire

Une adaptation est possible pour les constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

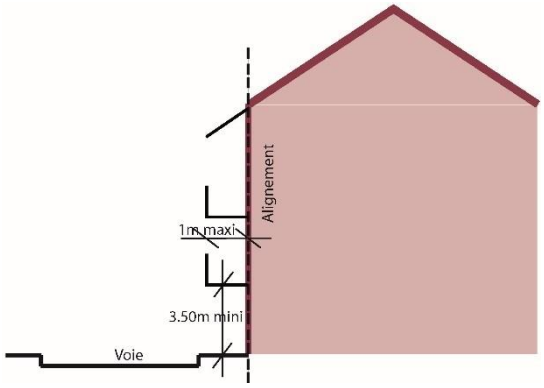
Il est admis des adaptations aux retraits définis ci-après dans la limite de 30 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante. Toutefois aucun débordement d'isolation n'est admis au-delà de la limite de référence et sur les propriétés voisines sauf en cas de servitude pour ces dernières.

En cas de démolition/reconstruction d'une construction implantée différemment des implantations prescrites, il est possible des adaptations à ces règles pour s'implanter sur l'emprise existante avant démolition.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et aux constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif de moins de 20m² d'emprise au sol.

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

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



3 Règle :

Le règlement graphique définit des lignes de recul.

Lorsqu'une ligne de recul est indiquée, les constructions doivent être implantées au droit ou en recul de cette ligne.

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

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

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions d'implantation
1AUa	Sauf indication contraire portée au règlement graphique par une ligne de recul, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue avec un retrait minimal de 2 m de la limite de référence

- **Implantations par rapport aux limites séparatives**

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

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

3 Règle :

Dispositions applicables à toutes les zones 1AUa

Cas particulier des piscines : une distance minimale est exigée, mesurée à partir du bord du bassin,

- De 2m jusqu'à la limite de référence,
- De 1m jusqu'à toute autre construction,
- De 1m jusqu'à la limite parcellaire

Lorsque la limite séparative constitue une limite entre la zone 1AUa considérée et la zone A ou la zone N (hors zone Nl non concernée par cette règle) un retrait de 10 m est exigé par rapport à ladite limite.

Elle ne s'applique pas aux piscines, ni aux constructions de petite volumétrie (sont considérées comme « petite volumétrie » les constructions de moins de 3 m de haut mesurés au plus haut de la construction et de moins de 12 m² d'emprise au sol)

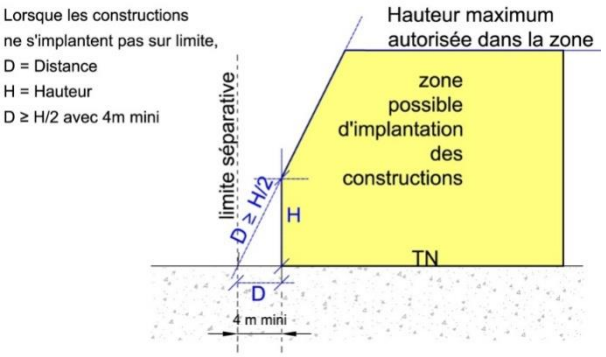
Une adaptation est possible pour les extensions des constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il est admis des adaptations aux retraits définis ci-après dans la limite de 30cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante. Toutefois aucun débordement d'isolation n'est admis sur le domaine public et sur les propriétés voisines sauf en cas de servitude.

En cas de démolition/reconstruction d'une construction implantée différemment des implantations prescrites, il est admis des adaptations à ces règles pour s'implanter sur l'emprise existante avant démolition.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et aux constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif de moins de 20m² d'emprise au sol.

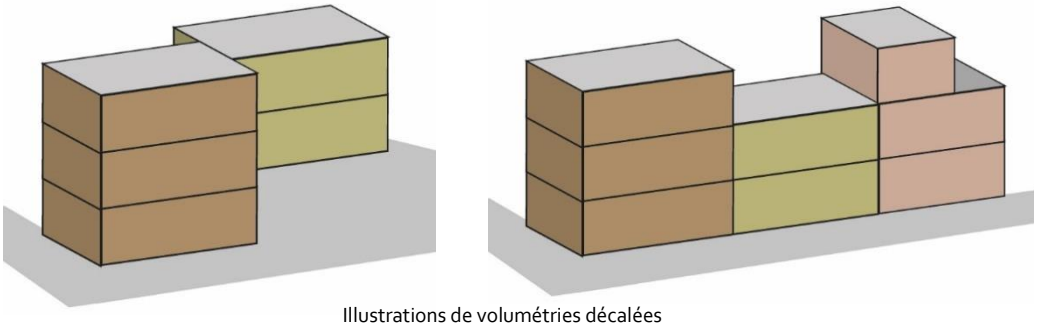
Dispositions applicables par zones

Zone	Conditions d'implantation
1AUa	Sauf indication contraire du plan graphique, les constructions hors bassins et piscines peuvent s'implanter librement. Autrement, le règlement graphique définit des linéaires et des secteurs. Dans ces secteurs et le long de ces linéaires, les constructions hors bassins de piscines et hors annexes d'au plus 6 m² d'emprise (annexes dont la hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres et dont la longueur est inférieure ou égale à 3 mètres sur limite), doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (D ≥ H/2, et D ≥ 4,00 m) Schéma : valeur illustrative : **IMPLANTATION EN RETRAIT DES LIMITES SEPARATIVES**  **Cas particulier des constructions sur limite séparative dans ces secteurs :** Exceptionnellement, la construction sur limite séparative dans ces secteurs est autorisée pour : - Une annexe (hors bassin de piscine) d'au plus 6 m² d'emprise, dont la hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres sur limite et dont la longueur est inférieure ou égale à 3 mètres sur limite, Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

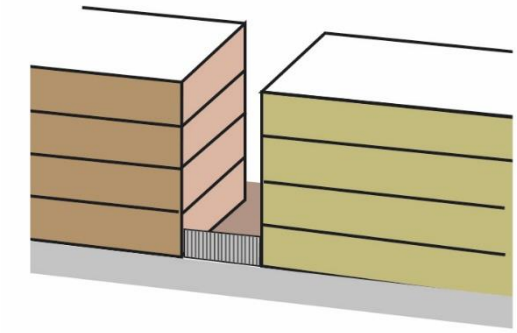
- **Longueur des constructions**

Toute construction d'habitation ayant une façade de plus de 15 m de long (existant compris) devra être recoupée dans la volumétrie dans au moins une des trois dimensions (Hauteur –longueur- profondeur).

Des césure(s) doivent garantir une meilleure insertion et éviter un linéaire bâti trop important. La césure devra respecter une largeur au moins égale au tiers de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Illustrations de volumétries décalées



Illustrations de césure

- **Coefficient d'emprise au sol (CES)**

Zone	CES maximal autorisé
1AUa	Non réglementé

- **Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Zone	Conditions d'implantations
1AUa	Si les constructions sont contigües, il est exigé : - Un alignement des faitages, toutefois un léger décalage n'excédant pas 0.50m est autorisé - Une pente de toit équivalente - Des couleurs de toit équivalentes - Une cohérence d'aspect extérieur - Une limitation à 3 constructions ou 3 volumes contigus Lorsqu'elles ne sont pas contigües il n'est pas exigé de distance minimale entre les constructions.

- **Implantations des constructions par rapport aux boisements identifiés au titre des espaces boisés classés ou au titre des éléments remarquables (L151-19 et L151-23)**

Il est fait obligation pour toute construction abritant des hébergements, des logements, ou des lieux de travail de respecter un retrait d'au moins 5m vis-à-vis des boisements identifiés sur le zonage.

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

2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Généralités

- Ces dispositions ~~ne s'appliquent pas~~ s'appliquent également en cas de ~~reconstruction,~~ rénovation ou réhabilitation d'une construction existante, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant.
- 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.

Dispositions applicables à toutes les zones 1AUa

Traitement des aires de stationnement :

Il est imposé

- Parmi les arbres à maintenir ou à planter, un arbre pour 4 places créées.
- Dans toutes les zones, il est exigé que 100 % ~~de la superficie dédiée aux aires~~ des places de stationnements soient traitées par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales. Les voies d'accès à l'intérieur des opérations de construction peuvent être rendues imperméables.

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés. Les ouvrages en « bâches » ou maçonnés sont interdits. Les noues seront privilégiées.

Les espaces communs

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé/

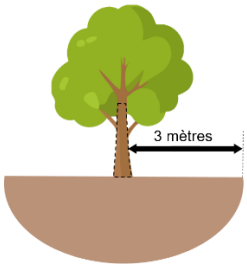
Dans toutes les zones pour les opérations à partir de 5 logements et/ou de 5 lots, il est exigé des espaces communs végétalisés de pleine terre représentant au moins 10% de la surface totale de la parcelle de l'opération. Ils devront être aménagés et supports d'usages (parcs, aires de jeux, promenades…).

Plantations.

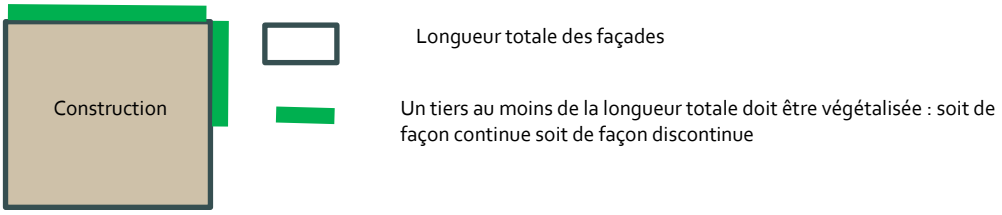
~~Il est imposé la plantation d'un arbre de moyenne ou haute tige par tranche de 100m² de terrain total.~~

Pour tout projet, il est demandé le maintien ou la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 250m²(règle non cumulative avec les exigences de plantation prévues pour le traitement des aires de stationnements).

L'espace formé par un rayon de 3 m mesuré à partir du tronc des arbres de haute tige (est considéré comme haute tige tout arbre présentant une hauteur supérieure à 2 m) sera maintenu en pleine terre. ~~Cette distance est mesurée à partir de la circonférence du tronc~~.



Pour les nouvelles constructions principales, il est exigé une végétalisation de pleine terre en pied de construction sur au moins un tiers ~~du linéaire~~ de la longueur totale des façades et sur une largeur d'au moins deux mètres. En cas d'implantation à l'alignement des voies, cette végétalisation sera réalisée sur les côtés ou sur la façade arrière.



Pour les constructions ayant une façade supérieure à 15 m (existant compris), les césures de volumétrie sont obligatoires. Une partie de celles-ci sera traitée avec un système de végétalisation des façades (plantes grimpantes sur treillis par exemple).

~~Lorsque les constructions ne sont pas sur limites séparatives, les limites parcellaires devront être végétalisées sur une largeur minimale de 3m à compter de la limite parcellaire. Cette largeur passe à 5m lorsque la limite parcellaire constitue une limite de la zone U considérée.~~

Lorsque les constructions ne sont pas en limite séparative et à l'alignement, les limites parcellaires et à l'alignement, hors portail, portillon et accès, devront être végétalisées sur une largeur minimale de 1m à compter de ces limites. Cette largeur passe à 1,5om lorsque la limite parcellaire ou l'alignement constituent une limite de la zone 1AUa considérée en cas de construction individuelle et à 2m en cas de construction de logements collectifs. Ces espaces seront principalement constitués de haies variées.

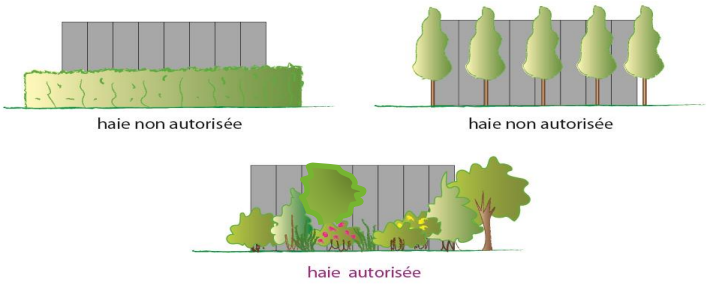
Les espaces végétalisés de pleine terre ne seront pas recouverts de bâches

Les haies seront d'espèces locales et variées avec au moins 3 espèces différentes (les haies monospécifiques sont interdites).

Implantation des stockages et des stationnements : Les stockages de plein air ainsi que les stationnements sont à éviter le long des voies. Des espaces moins perceptibles (arrières et secteurs latéraux des parcelles) leur seront réservés. Les espaces proches des voies et des accès seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc.

Accompagnement paysagé

Les bâtiments d'activités économiques à grande volumétrie (à partir de 20 m de long) et les stockages de plein air devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages.



Dispositions spécifiques applicables par zone

Il est imposé, pour chaque construction, un coefficient de pleine terre végétalisée qui s'applique de la façon suivante :

Définition des surfaces ou espaces de pleine terre végétalisée :

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues…). Ne sont pas comptabilisés les toitures végétalisées, les espaces en dalles alvéolaires de type « Evergreen »., les espaces végétalisés qui seraient aménagés sur des sous sous-sols.

Zone	Coefficient de végétalisation et dispositions spécifiques
1AUa	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 20% de la surface de la parcelle pour toute opération de construction. Ces espaces de pleine terre doivent être continus. Si un espace de pleine terre est isolé et d'une surface inférieure à 8 m2, il n'est pas comptabilisé dans le coefficient global.

2. 3 Stationnement

Stationnements automobiles

Généralités :

- Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.
- 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 et le foisonnement des stationnements dans les programmes mixtes. Dans ce cas, des places extérieures seront positionnées de manière pertinente par rapport aux usages, en garantissant que les capacités de stationnement seront suffisantes pour chaque usage.
- Les rangées de plus de deux boxes individuels ouvrant directement sur la voirie sont strictement interdites.
- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.
- Le dimensionnement d'une place de stationnement automobile doit respecter les normes suivantes : 2.5 m X 5 m
- Les places en enfilades sont interdites sauf pour les maisons individuelles.

- En cas d'aménagement d'un bâtiment existant avec ou sans changement de destination, les présentes dispositions seront adaptées avec, au minimum, le maintien des places existantes et la création, autant que possible, de places complémentaires en cohérence avec l'importance du projet. Un nombre de places supérieur à celui existant ne sera imposé que lorsque le projet visera à produire au moins deux logements.

Il est exigé :

Destination	Sous destination	Toutes les zones 1AUa
Habitation	Logement	1 place ~~maximum~~ par logement pour les logements locatifs sociaux. 1 place minimum par tranche de 45 m² de surface de plancher pour les autres logements sans dépasser 2 places maximum par logement. De plus au moins 50% des places devront être intégrées au volume bâti.
	Hébergement	0,9 place minimum et 1 place maximum pour 3 hébergements
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non autorisé dans la zone.
	Restauration	Non autorisé dans la zone.
	Commerce de gros	Non autorisé dans la zone.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non autorisé dans la zone.
	Hôtel	1 place minimum pour 80 m2 de surface de plancher.
	Autres hébergements touristiques	Non autorisé dans la zone.
	Cinéma	Non autorisé dans la zone.
-Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	1 place minimum pour 30 m2 de surface de plancher
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	1 place minimum pour 30 m2 de surface de plancher
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place minimum pour 30 m2 de surface de plancher
	Salles d'art et de spectacles	1 place minimum pour 30 m2 de surface de plancher
	Équipements sportifs	1 place minimum pour 30 m2 de surface de plancher
	Autres équipements recevant du public	1 place minimum pour 30 m2 de surface de plancher
	Lieux de culte	-
Exploitation agricole et foresti	Exploitation agricole	-
	Exploitation forestière	-
Autres activ	Industrie	Non autorisé dans la zone.

	Entrepôt	Non autorisé dans la zone.
	Bureau	Non autorisé dans la zone.
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé dans la zone.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non autorisé dans la zone.
Destination	**Sous destination**	**Toutes les zones 1AUa**

Stationnement des vélos

Les places de stationnement pour les cycles doivent être réalisées à l'intérieur des bâtiments principaux de l'opération ou à l'extérieur de ces derniers sous réserve d'être localisées à moins de 50 m de l'une de leurs entrées principales. Ces places doivent être situées de préférence en rez-de-chaussée et être aisément accessibles depuis les voies publiques.

La surface minimale d'une place de stationnement vélo (espace de manœuvre compris) est de 1.5m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Il est exigé :

Destination	Sous destination	Toutes les zones 1AUa
Habitation	Logement	1.5 place par logement
	Hébergement	1 place pour 50m² de surface de plancher
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non autorisé dans la zone.
	Restauration	Non autorisé dans la zone.
	Commerce de gros	Non autorisé dans la zone.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non autorisé dans la zone.
	Hôtel	Non autorisé dans la zone.
	Autres hébergements touristiques	Non autorisé dans la zone.
	Cinéma	Non autorisé dans la zone.
-Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	1 place pour 50 m2 de SP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	1 place pour 50 m2 de SP
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 20 m2 de SP

	Salles d'art et de spectacles	1 place pour 20 m2 de SP
	Équipements sportifs	1 place pour 50 m2 de SP
	Autres équipements recevant du public	1 place pour 20 m2 de SP
	Lieux de culte	1 place pour 50 m2 de SP
Exploitation agricole et foresti	Exploitation agricole	-
	Exploitation forestière	-
Autres activités des secteurs secondaire, tertiaire ou primaire	Industrie	Non autorisé dans la zone.
	Entrepôt	Non autorisé dans la zone.
	Bureau	Non autorisé dans la zone.
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé dans la zone.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non autorisé dans la zone.
Destination	**Sous destination**	**Toutes les zones AUa**

Article 3-1AUa - Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Généralités

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

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

Il est rappelé qu'il est fait application de l'article L332-15 du code de l'urbanisme qui stipule :

« L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II

de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 (1) relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrent pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-30.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office. »

ACCES :

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans créer de danger pour la circulation des automobiles, des piétons et des cycles.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.
Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 3,50 mètres. Une largeur inférieure peut être admise sans toutefois être inférieure à 3 mètres dès lors que la voie est en sens unique ou dessert aux plus cinq logements.

Pour les voies nouvelles à partir de 5 logements et/ou 5 lots desservis il est exigé sur au moins un côté de la voie l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40m dégagée de tout obstacle. Cet aménagement vient en plus des 3.50m de largeur de voie. A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité technique de créer un parcours matérialisé adapté au mode doux de déplacement en dehors de la chaussée, il peut être mutualisé avec la voie si l'aménagement garantit la sécurité du piéton et du cycliste, en le rendant prioritaire, si les dispositifs de ralentissement des vitesses automobiles sont mis en place et si le parcours est matérialisé au sol.

L'aménagement d'une voirie en impasse n'est admis qu'en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux. Dans ce cas, la voirie en impasse devra comporter au moins une aire de retournement.

3.2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

- **Lorsque le secteur est inscrit dans une zone d'assainissement collectif au zonage d'assainissement :**

Eaux usées domestiques

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

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

Le déversement des eaux de piscine dans le réseau d'assainissement et le réseau d'eaux pluviales est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau. Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés, et sur les voiries.

Eaux usées non domestiques

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

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

- **Lorsque le secteur est inscrit dans une zone d'assainissement non collectif au zonage d'assainissement :**

Toute construction générant des eaux usées doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Dans le cas d'une réhabilitation, d'une extension, ou d'un réaménagement d'un bâtiment existant si l'installation n'est pas conforme ou sous-dimensionnée, le pétitionnaire devra mettre en conformité son installation sur la base d'une filière d'assainissement non collectif étudiée en fonction des contraintes du sol et du site. Il est rappelé que les installations d'assainissement non collectif font l'objet d'un contrôle périodique du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Eaux pluviales :

La commune est concernée par un schéma d'assainissement avec un volet eaux pluviales. Il conviendra de se référer à ce document qui définit des prescriptions à mettre en œuvre dans le cadre des projets d'aménagement et de construction.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être mis en œuvre prioritairement.

1) La séparation des réseaux « eaux pluviales » et « eaux usées » dans l'emprise de l'unité foncière est obligatoire quel que soit le point de rejet envisagé.

2) L'aménageur doit privilégier l'infiltration sur la parcelle des eaux pluviales et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible.

3) Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer (à justifier par tout document demandé par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales) notamment dans les situations suivantes :

a. Si la réglementation l'interdit (PPRi, PPRn) ou si l'infiltration est susceptible d'aggraver l'aléa à proximité,

b. Si impossibilité manifeste (non-aptitude des sols – niveau haut de nappe incompatible) démontrée par l'aménageur (étude de sols à minima) et validée par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales,

c. Si la construction se situe dans un périmètre de protection d'un captage d'eau potable, en adéquation avec les prescriptions préfectorales définies dans la DUP ou, à défaut, par l'ARS.

Il sera alors laissé la possibilité de rejeter les eaux pluviales à débit régulé dans un milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau, etc…) en respectant les prescriptions techniques et l'autorisation de rejet de l'autorité compétente (CAPI ou autre).

4) Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer et de rejeter dans le milieu naturel, il devra le justifier par tout document demandé par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales (CAPI). Il sera alors toléré un rejet à débit régulé vers le réseau public d'assainissement des eaux pluviales sous réserve que celui-ci dispose d'une capacité résiduelle suffisante.

Conditions de rejet dans les eaux superficielles :

Zone associée	Règles applicables
Zone I	1) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 2) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 3 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s
Zone IV	3) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 4) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 20 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s
Zone V	1) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 2) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 25 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s

Différents aléas (glissement de terrain, crue des torrents et ruisseaux torrentiels, ravinement et ruissellement sur versant, inondation en pied de versant) ou contraintes (mesures quantitatives et qualitatives liées à un périmètre de protection de captage) viennent compléter les prescriptions.

Dans le cas où l'infiltration à la parcelle n'est pas possible, ces contraintes / aléas sont à prendre en compte en premier lieu, avant les prescriptions de la zone au sein de laquelle ils se trouvent.

3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

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

.

Dispositions applicables aux zones 2AU

Article 1 - 2AU- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Destinations et sous destinations :

Aucune construction, installation, aucun aménagement n'est autorisé jusqu'à l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Autres usages

Usages	2AUi
Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de toute nature Les affouillements et exhaussements, remblais et déblais nécessaires à l'aménagement de voies sont autorisés à condition de s'inscrire dans un projet paysager	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X
Les ICPE soumises à déclaration	X
Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation	X

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

Non concerné

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Non réglementé

Mixité sociale

Non réglementé

Article 2- 2AU - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2.1.3- Hauteur

Non réglementé jusqu'à ouverture à l'urbanisation de la zone.

2-1-2 – implantation

Non réglementé jusqu'à ouverture à l'urbanisation de la zone.

2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementé jusqu'à ouverture à l'urbanisation de la zone.

2. 3 Stationnement

Non réglementé jusqu'à ouverture à l'urbanisation de la zone.

Article 3- 2AU - Équipement et réseaux

Non réglementé jusqu'à ouverture à l'urbanisation de la zone.

TITRE 5– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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

Le PLU met en place un type de zone :

- Une zone A constructible pour les besoins économiques des exploitations.
- Une zone Ap inconstructible

Il est rappelé que les zones A sont concernées par :

- Des risques identifiés sur le plan de zonage, se référer au titre 2 article 3 du présent règlement
- Des servitudes d'utilité publique : se référer aux documents de servitude annexés au PLU

Article 1 -A - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Destinations et sous destinations :

Destination	Sous destination	A	Ap
Habitation	Logement	V*7	V*7
	Hébergement	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
	Hôtel	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X
	Cinéma	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V*8	V*11
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X
	Équipements sportifs	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X
	Lieux de culte	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V*9	X
	Exploitation forestière	X	X
Autres activités des secteurs secondaire, tertiaire ou primaire	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X
Destination	Sous destination	A	Ap

Autres usages

Usages	A	Ap
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	N°12	X
	Les affouillements et exhaussements, remblais et déblais nécessaires à l'aménagement de voies sont autorisés à condition de s'inscrire dans un projet paysager	
Les retenues d'eau et stockages d'eau à l'air libre ou enterrées alimentées par des captages dans la nappe	X	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,	X	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X
Les ICPE soumises à déclaration	V*10	X
Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation	V*10	X

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

Conditions :

N°7 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Nouvelles habitations :

Elles ne sont autorisées que pour les exploitations agricoles professionnelles si elles sont nécessaires sur l'exploitation (c'est-à-dire comme nécessitant la présence rapprochée et permanente de l'exploitant) et elles doivent être regroupées avec les constructions techniques agricoles de façon rapprochée. Elles sont limitées à 180 m² de surface de plancher.

- Habitations existantes :

Sous réserve qu'il s'agisse d'habitation dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 50m² :

- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination
- Les extensions des habitations existantes dans la limite de :
    - 30% de la surface de plancher de l'habitation
    - De 180 m² de surface de plancher et de 180m² d'emprise au sol au maximum (existant+ extension).
- Les annexes à l'habitation hors piscine sous réserve de ne pas dépasser :
    - 40 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement et 3.50 m de hauteur totale. Elles doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée en tout point de l'annexe.
- Une piscine liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 20 m de la construction principale d'habitation (distance mesurée en tout point du bassin) et dans la limite d'une surface de bassin de 40m².

- Changements de destination

Les changements de destination identifiés sont autorisés pour les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme vers les sous-destinations suivantes : Logement, autres hébergements touristiques, sous-destination centre de congrès et d'exposition (au sens de salle de séminaire)

N°8 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées sous réserve qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Elles ne sont autorisées que si leur implantation sur le site considéré est nécessaire à leur fonctionnement De plus les dispositifs de production photovoltaïque au sol sont interdits.

N°9 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont liées à une exploitation agricole professionnelle telle que définie dans le titre 1 soit :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole professionnelle,
- Les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les installations de production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

N°10 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont nécessaires à l'activité agricole.

°N°11 : La sous-destination concernée est autorisée uniquement s'il s'agit d'aménagements liés à la gestion des risques.

N°12 : Pour les exploitations agricoles professionnelles, les seuls dépôts organiques d'origine végétale ou animale nécessaires à l'activité agricole sont autorisés

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Non réglementé

Mixité sociale

Non réglementé

Article 2 -A - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2.1.4- Hauteur

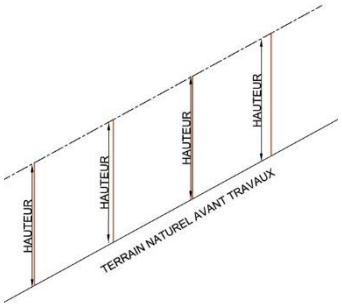
Définition *:*

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant tous travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur : 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 sol naturel est défini dans les dispositions générales du règlement.

- *Illustration de l'interprétation du terrain naturel sur un terrain en pente :*



Dispositions applicables à toutes les zones A et Ap

- **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. Ces installations techniques sont limitées à 2m de hauteur mesurée à partir du dessus du toit.
- **Dans les secteurs concernés par la carté d'aléas,** la hauteur maximum ci-dessus pourra être augmentée selon les prescriptions du Titre 1, chapitre 2 du présent règlement (par exemple surélévation du premier plancher habitable).
- **Dans le cas d'une implantation dans le prolongement d'une construction existante** dont la hauteur maximale est supérieure aux hauteurs autorisées, et afin d'harmoniser les continuités bâties, il pourra être permis un dépassement de ces hauteurs dans une limite de 3,00 mètres maximum.
- **Dans toutes les zones, les règles de hauteur ne s'appliquent pas** en cas :
    - De réhabilitation de constructions existantes dans leur volume ;
    - D'équipement d'intérêt collectif et service public sous réserve que le projet s'intègre dans le tissu urbain dans lequel il s'inscrit ou s'inscrira, et à condition d'être justifié. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, notamment au regard des vues existantes sur le grand paysage.
    - D'extension des constructions dont la hauteur est supérieure aux limites fixées pour la zone. Dans ce cas l'extension pourra se réaliser dans la limite de la hauteur existante.

Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 3.50m.

Définition de l'attique :

Un seul niveau construit en couronnement d'un immeuble avec un retrait par rapport à la façade du bâtiment.

Dans le cas de l'Isle d'Abeau cet attique devra correspondre aux prescriptions suivantes : la surface de plancher du niveau de l'attique ne dépassera pas 50% de la surface de plancher du niveau inférieur direct et comprendra un retrait minimal de 3m de la façade sur l'ensemble des façades. La toiture de l'attique sera en toiture terrasse.

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions de hauteur
A et Ap	La hauteur maximale des constructions d'habitation est fixée à 10 mètres et R+1+combles (ou R+1+Attique). La hauteur des constructions agricoles est limitée à 15 m

2-1-2 – implantation

- **Implantations par rapport à la limite de référence**

Dispositions applicables à toutes les zones A et Ap

Cas particulier des piscines : une distance minimale est exigée, mesurée à partir du bord du bassin,

- De 2m jusqu'à la limite de référence,
- De 1m jusqu'à toute autre construction,
- De 1m jusqu'à la limite parcellaire.

Une adaptation est possible pour les constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

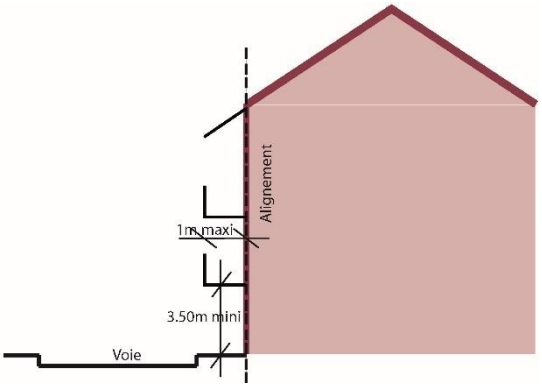
Il est admis des adaptations aux retraits définis ci-après dans la limite de 30 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante. Toutefois aucun débordement d'isolation n'est admis au-delà de la limite de référence et sur les propriétés voisines sauf en cas de servitude pour ces dernières.

En cas de démolition/reconstruction d'une construction implantée différemment des implantations prescrites, il est possible des adaptations à ces règles pour s'implanter sur l'emprise existante avant démolition.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et aux constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif de moins de 20m² d'emprise au sol.

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

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



3 Règle :

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

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions d'implantation
A et Ap	Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m à compter de la limite de référence

- **Implantations par rapport aux limites séparatives**

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

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

3 Règle :

Zone	Conditions d'implantation
A et Ap	Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 4 m des limites séparatives Cas particulier des piscines : une distance minimale est exigée, mesurée à partir du bord du bassin, - De 2m jusqu'à la limite de référence, - De 1m jusqu'à toute autre construction, - De 1m jusqu'à la limite parcellaire

- **Coefficient d'emprise au sol (CES)**

Zone	CES maximal autorisé
A et Ap	Non réglementé

2.2Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Traitement des aires de stationnement :

Il est imposé

- Parmi les arbres à maintenir ou à planter, un arbre pour 4 places créées.
- Dans toutes les zones, il est exigé que 100 % ~~de la superficie dédiée aux aires~~ des places de stationnements soient traitées par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales. Les voies d'accès à l'intérieur des opérations de construction peuvent être rendues imperméables.

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés. Les ouvrages en « bâches » ou maçonnés sont interdits. Les noues seront privilégiées.

Plantations.

~~Il est imposé la plantation d'un arbre de moyenne ou haute tige par tranche de 100m² de terrain total.~~

Pour tout projet, il est demandé le maintien ou la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 250m²(règle non cumulative avec les exigences de plantation prévues pour le traitement des aires de stationnements).

Lorsque les constructions ne sont pas sur limites séparatives, les limites parcellaires devront être végétalisées sur une largeur minimale de 3m à compter de la limite parcellaire.

Les espaces végétalisés de pleine terre ne seront pas recouverts de bâches

Les haies seront d'espèces locales et variées avec au moins 3 espèces différentes (les haies monospécifiques sont interdites).

2. 3 Stationnement

Stationnements automobiles

Généralités :

- Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.
- Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination.
- Les rangées de plus de deux boxes individuels ouvrant directement sur la voirie sont strictement interdites.
- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.
- Le dimensionnement d'une place de stationnement automobile doit respecter les normes suivantes : 2.5 m X 5 m
- En cas d'aménagement d'un bâtiment existant avec ou sans changement de destination, les présentes dispositions seront adaptées avec, au minimum, le maintien des places existantes et la

création, autant que possible, de places complémentaires en cohérence avec l'importance du projet. Un nombre de places supérieur à celui existant ne sera imposé que lorsque le projet visera à produire au moins deux logements.

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions
A et Ap	Il est exigé sur le tènement de l'opération : • Pour toute création de logements en construction neuve au moins 2 places de stationnement automobile par logement créé. • Pour toute création de logements par réhabilitation ou changement de destination, au moins 2 places de stationnement automobile par logement créé.

Stationnement des vélos

Les places de stationnement pour les cycles doivent être réalisées à l'intérieur des bâtiments principaux de l'opération ou à l'extérieur de ces derniers sous réserve d'être localisées à moins de 50 m de l'une de leurs entrées principales. Ces places doivent être situées de préférence en rez-de-chaussée et être aisément accessibles depuis les voies publiques.

La surface minimale d'une place de stationnement vélo (espace de manœuvre compris) est de 1.5m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Il est exigé :

Destination	Sous destination	Toutes les zones A lorsque ces destinations sont autorisées
Habitation	Logement	1.5 place par logement
	Hébergement	1 place pour 50m² de surface de plancher

Article 3 -A -Équipement et réseaux

3.1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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

3.2 - Assainissement :

Eaux usées :

- Lorsque le secteur est inscrit dans une zone d'assainissement collectif au zonage d'assainissement :

Eaux usées domestiques

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type

séparatif

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

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

Le déversement des eaux de piscine dans le réseau d'assainissement et le réseau d'eaux pluviales est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau. Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés, et sur les voiries.

Eaux usées non domestiques

Les installations non domestiques 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.

- Lorsque le secteur est inscrit dans une zone d'assainissement non collectif au zonage d'assainissement :

Toute construction générant des eaux usées doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Dans le cas d'une réhabilitation, d'une extension, ou d'un réaménagement d'un bâtiment existant si l'installation n'est pas conforme ou sous-dimensionnée, le pétitionnaire devra mettre en conformité son installation sur la base d'une filière d'assainissement non collectif étudiée en fonction des contraintes du sol et du site. Il est rappelé que les installations d'assainissement non collectif font l'objet d'un contrôle périodique du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Eaux pluviales :

La commune est concernée par un schéma d'assainissement avec un volet eaux pluviales. Il conviendra de se référer à ce document qui définit des prescriptions à mettre en œuvre dans le cadre des projets d'aménagement et de construction.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être mis en œuvre prioritairement.

1) La séparation des réseaux « eaux pluviales » et « eaux usées » dans l'emprise de l'unité foncière est obligatoire quel que soit le point de rejet envisagé.

2) L'aménageur doit privilégier l'infiltration sur la parcelle des eaux pluviales et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible.

3) Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer (à justifier par tout document demandé par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales) notamment dans les situations suivantes :

a. Si la réglementation l'interdit (PPRi, PPRn) ou si l'infiltration est susceptible d'aggraver l'aléa à proximité,

b. Si impossibilité manifeste (non-aptitude des sols – niveau haut de nappe incompatible) démontrée par l'aménageur (étude de sols à minima) et validée par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales,

c. Si la construction se situe dans un périmètre de protection d'un captage d'eau potable, en adéquation avec les prescriptions préfectorales définies dans la DUP ou, à défaut, par l'ARS.

Il sera alors laissé la possibilité de rejeter les eaux pluviales à débit régulé dans un milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau, etc...) en respectant les prescriptions techniques et l'autorisation de rejet de l'autorité compétente (CAPI ou autre).

4) Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer et de rejeter dans le milieu naturel, il devra le justifier par tout document demandé par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales (CAPI). Il sera alors toléré un rejet à débit régulé vers le réseau public d'assainissement des eaux pluviales sous réserve que celui-ci dispose d'une capacité résiduelle suffisante.

Conditions de rejet dans les eaux superficielles :

Zone associée	Règles applicables
Zone I	1) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 2) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 3 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s
Zone IV	3) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 4) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 20 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s
Zone V	1) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 2) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 25 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s

Différents aléas (glissement de terrain, crue des torrents et ruisseaux torrentiels, ravinement et ruissellement sur versant, inondation en pied de versant) ou contraintes (mesures quantitatives et qualitatives liées à un périmètre de protection de captage) viennent compléter les prescriptions.

Dans le cas où l'infiltration à la parcelle n'est pas possible, ces contraintes / aléas sont à prendre en compte en premier lieu, avant les prescriptions de la zone au sein de laquelle ils se trouvent.

3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

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

TITRE 6– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

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

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le PLU met en place plusieurs types de zones :

- Une zone N de protection des milieux naturels, des continuités écologiques et des paysages
- Une zone Nj correspondant aux secteurs de jardins partagés ou jardins familiaux, cette zone peut être considérée comme un STECAL permettant de construire de façon très limitée des abris de jardins en lien avec l'activité de jardin
- Une zone Nl correspondant aux secteurs d'aménagement de loisirs et parcs publics existants ou à créer. Cette zone Nl n'est pas un STECAL n'autorisant pas de constructions nouvelles en plus de celles autorisées dans la zone N

Il est rappelé que les zones N sont concernées par :

- Des risques identifiés sur le plan de zonage, se référer au titre 2 article 3 du présent règlement
- Des servitudes d'utilité publique : se référer aux documents de servitude annexés au PLU

Article 1 -N - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Destinations et sous destinations :

Destination	Sous destination	N	Nl	Nj
Habitation	Logement	V*13	X	X
	Hébergement	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X
	Restauration	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X
	Hôtel	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X	X
	Cinéma	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V*8	V*8	V*8
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X
	Lieux de culte	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire, tertiaire ou primaire	Industrie	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X
	Bureau	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X
Destination	Sous destination	N	Nl	Nj

Autres usages

Usages	N	Nl	Nj
Les dépôts de matériaux non organiques, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X	X	X
	Les affouillements et exhaussements, remblais et déblais nécessaires à l'aménagement de voies sont autorisés à condition de s'inscrire dans un projet paysager		
Les retenues d'eau et stockages d'eau à l'air libre ou enterrées alimentées par des captages dans la nappe	X	X	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,	X	X	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X	X
Les ICPE soumises à déclaration	X	X	X
Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation	X	X	X
Abris de jardin sans lien avec une habitation	x	x	N°14

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

Conditions :

N°8 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées sous réserve qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Elles ne sont autorisées que si leur implantation sur le site considéré est nécessaire à leur fonctionnement De plus les dispositifs de production photovoltaïque au sol sont interdits.

N°13: Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Habitations existantes :

Sous réserve qu'il s'agisse d'habitation dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 50m² :

- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination
- Les extensions des habitations existantes dans la limite de :
    - 30% de la surface de plancher de l'habitation
    - De 180 m² de surface de plancher et de 180m² d'emprise au sol au maximum (existant+ extension).
- Les annexes à l'habitation hors piscine sous réserve de ne pas dépasser :
    - 40 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement et 3.50 m de hauteur totale. Elles doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée en tout point de l'annexe.
- Une piscine liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 20 m de la construction principale d'habitation (distance mesurée en tout point du bassin) et dans la limite d'une surface

de bassin de 40m².

N°14 :: Les abris de jardins sont autorisés dans la limite d'une emprise au sol maximale de 10m² et de 2.50m de hauteur mesurée au point le plus haut de la construction, ils sont limités à un abri par jardin.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Non réglementé

Mixité sociale

Non réglementé

Article 2 -N - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2.1.5- Hauteur

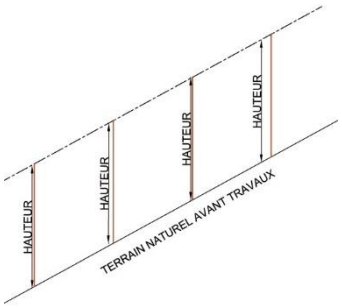
Définition *:*

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant tous travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur : 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 sol naturel est défini dans les dispositions générales du règlement.

- *Illustration de l'interprétation du terrain naturel sur un terrain en pente :*



Dispositions applicables à toutes les zones N, Nl, Nj

- **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. Ces installations techniques sont limitées à 2m de hauteur mesurée à partir du dessus du toit.
- **Dans les secteurs concernés par la carté d'aléas,** la hauteur maximum ci-dessus pourra être augmentée selon les prescriptions du Titre 1, chapitre 2 du présent règlement (par exemple surélévation du premier plancher habitable).
- **Dans le cas d'une implantation dans le prolongement d'une construction existante** dont la hauteur maximale est supérieure aux hauteurs autorisées, et afin d'harmoniser les continuités bâties, il pourra être permis un dépassement de ces hauteurs dans une limite de 3,00 mètres maximum.

- **Dans toutes les zones, les règles de hauteur ne s'appliquent pas** en cas :
    - De réhabilitation de constructions existantes dans leur volume ;
    - D'équipement d'intérêt collectif et service public sous réserve que le projet s'intègre dans le tissu urbain dans lequel il s'inscrit ou s'inscrira, et à condition d'être justifié. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, notamment au regard des vues existantes sur le grand paysage.
    - D'extension des constructions dont la hauteur est supérieure aux limites fixées pour la zone. Dans ce cas l'extension pourra se réaliser dans la limite de la hauteur existante.

Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 3.50m.

Définition de l'attique :

Un seul niveau construit en couronnement d'un immeuble avec un retrait par rapport à la façade du bâtiment. Dans le cas de l'Isle d'Abeau cet attique devra correspondre aux prescriptions suivantes : la surface de plancher du niveau de l'attique ne dépassera pas 50% de la surface de plancher du niveau inférieur direct et comprendra un retrait minimal de 3m de la façade sur l'ensemble des façades. La toiture de l'attique sera en toiture terrasse.

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions de hauteur
N et Nl	La hauteur maximale des constructions d'habitation quand elle est autorisée est fixée à 10 mètres et R+1+combles (ou R+1+Attique)
Nj	La hauteur des constructions d'abris de jardins est limitée à 2.50m

2-1-2 – implantation

- **Implantations par rapport à la limite de référence**

Dispositions applicables à toutes les zones N, Nl et Nj

Cas particulier des piscines : une distance minimale est exigée, mesurée à partir du bord du bassin,

- De 2m jusqu'à la limite de référence,
- De 1m jusqu'à toute autre construction,
- De 1m jusqu'à la limite parcellaire

Une adaptation est possible pour les constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il est admis des adaptations aux retraits définis ci-après dans la limite de 30 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante. Toutefois aucun débordement d'isolation n'est admis au-delà de la limite de référence et sur les propriétés voisines sauf en cas de servitude pour ces dernières.

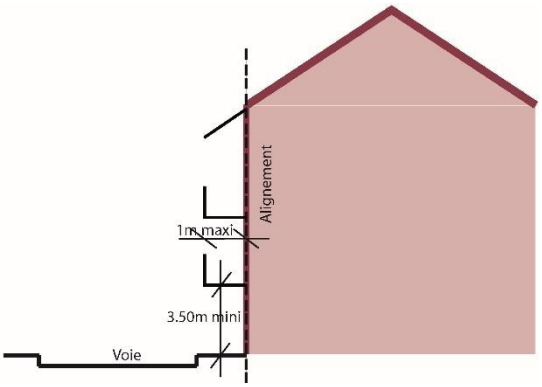
En cas de démolition/reconstruction d'une construction implantée différemment des implantations prescrites, il est possible des adaptations à ces règles pour s'implanter sur l'emprise existante avant démolition.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et aux constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif de moins de 20m² d'emprise au sol.

1 Champ d'application : *les règles d'implantations s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites*

actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

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



3 Règle :

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

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions d'implantation
N, Nl, Nj	Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m à compter de la limite de référence.

- **Implantations par rapport aux limites séparatives**

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

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

3 Règle :

Zone	Conditions d'implantation
N, Nl, Nj	Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 4 m des limites séparatives Cas particulier des piscines : une distance minimale est exigée, mesurée à partir du bord du bassin, - De 2m jusqu'à la limite de référence, - De 1m jusqu'à toute autre construction, - De 1m jusqu'à la limite parcellaire.

- **Coefficient d'emprise au sol (CES)**

Zone	CES maximal autorisé
N, Nl, Nj	Non réglementé

2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Traitement des aires de stationnement :

Il est imposé

- Parmi les arbres à maintenir ou à planter, un arbre pour 4 places créées.
- Dans toutes les zones, il est exigé que 100 % ~~de la superficie dédiée aux aires~~ des places de stationnements soient traitées par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales. Les voies d'accès à l'intérieur des opérations de construction peuvent être rendues imperméables.

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés. Les ouvrages en « bâches » ou maçonnés sont interdits. Les noues seront privilégiées.

Plantations.

~~Il est imposé la plantation d'un arbre de moyenne ou haute tige par tranche de 100m² de terrain total.~~

Pour tout projet, il est demandé le maintien ou la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 250 m²(règle non cumulative avec les exigences de plantation prévues pour le traitement des aires de stationnements).

Lorsque les constructions ne sont pas sur limites séparatives, les limites parcellaires devront être végétalisées sur une largeur minimale de 3m à compter de la limite parcellaire.

Les espaces végétalisés de pleine terre ne seront pas recouverts de bâches

Les haies seront d'espèces locales et variées avec au moins 3 espèces différentes (les haies monospécifiques sont interdites).

2. 3 Stationnement

Stationnements automobiles

Généralités :

- Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.
- Les normes à prendre en compte sont définies ci-après.
- Les rangées de plus de deux boxes individuels ouvrant directement sur la voirie sont strictement interdites.
- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.
- Le dimensionnement d'une place de stationnement automobile doit respecter les normes suivantes : 2.5 m X 5 m
- En cas d'aménagement d'un bâtiment existant avec ou sans changement de destination, les présentes dispositions seront adaptées avec, au minimum, le maintien des places existantes et la création, autant que possible, de places complémentaires en cohérence avec l'importance du projet. Un nombre de places supérieur à celui existant ne sera imposé que lorsque le projet visera à produire au moins deux logements.

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions
N, Nl, Nj	Il est exigé sur le tènement de l'opération : • Pour toute création de logements par réhabilitation ou changement de destination, au moins 2 places de stationnement automobile par logement créé.

Stationnement des vélos

Les places de stationnement pour les cycles doivent être réalisées à l'intérieur des bâtiments principaux de l'opération ou à l'extérieur de ces derniers sous réserve d'être localisées à moins de 50 m de l'une de leurs entrées principales. Ces places doivent être situées de préférence en rez-de-chaussée et être aisément accessibles depuis les voies publiques.

La surface minimale d'une place de stationnement vélo (espace de manœuvre compris) est de 1.5m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Il est exigé :

Destination	Sous destination	Toutes les zones A lorsque ces destinations sont autorisées
Habitation	Logement	1.5 place par logement
	Hébergement	1 place pour 50m² de surface de plancher

Article 3 -N-Équipement et réseaux

3.1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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

3.2 - Assainissement :

Eaux usées :

- Lorsque le secteur est inscrit dans une zone d'assainissement collectif au zonage d'assainissement :

Eaux usées domestiques

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

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

Le déversement des eaux de piscine dans le réseau d'assainissement et le réseau d'eaux pluviales est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau. Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés, et sur les voiries.

Eaux usées non domestiques

Les installations non domestiques 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.

- Lorsque le secteur est inscrit dans une zone d'assainissement non collectif au zonage d'assainissement :

Toute construction générant des eaux usées doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Dans le cas d'une réhabilitation, d'une extension, ou d'un réaménagement d'un bâtiment existant si l'installation n'est pas conforme ou sous-dimensionnée, le pétitionnaire devra mettre en conformité son installation sur la base d'une filière d'assainissement non collectif étudiée en fonction des contraintes du sol et du site. Il est rappelé que les installations d'assainissement non collectif font l'objet d'un contrôle périodique du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Eaux pluviales :

La commune est concernée par un schéma d'assainissement avec un volet eaux pluviales. Il conviendra de se

référer à ce document qui définit des prescriptions à mettre en œuvre dans le cadre des projets d'aménagement et de construction.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être mis en œuvre prioritairement.

1) La séparation des réseaux « eaux pluviales » et « eaux usées » dans l'emprise de l'unité foncière est obligatoire quel que soit le point de rejet envisagé.

2) L'aménageur doit privilégier l'infiltration sur la parcelle des eaux pluviales et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible.

3) Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer (à justifier par tout document demandé par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales) notamment dans les situations suivantes :

a. Si la réglementation l'interdit (PPRi, PPRn) ou si l'infiltration est susceptible d'aggraver l'aléa à proximité,

b. Si impossibilité manifeste (non-aptitude des sols – niveau haut de nappe incompatible) démontrée par l'aménageur (étude de sols à minima) et validée par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales,

c. Si la construction se situe dans un périmètre de protection d'un captage d'eau potable, en adéquation avec les prescriptions préfectorales définies dans la DUP ou, à défaut, par l'ARS.

Il sera alors laissé la possibilité de rejeter les eaux pluviales à débit régulé dans un milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau, etc…) en respectant les prescriptions techniques et l'autorisation de rejet de l'autorité compétente (CAPI ou autre).

4) Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer et de rejeter dans le milieu naturel, il devra le justifier par tout document demandé par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales (CAPI). Il sera alors toléré un rejet à débit régulé vers le réseau public d'assainissement des eaux pluviales sous réserve que celui-ci dispose d'une capacité résiduelle suffisante.

Conditions de rejet dans les eaux superficielles :

Zone associée	Règles applicables
Zone I	1) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 2) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 3 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s
Zone IV	3) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 4) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 20 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s
Zone V	1) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 2) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 25 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s

Différents aléas (glissement de terrain, crue des torrents et ruisseaux torrentiels, ravinement et ruissellement sur versant, inondation en pied de versant) ou contraintes (mesures quantitatives et qualitatives liées à un périmètre de protection de captage) viennent compléter les prescriptions.

Dans le cas où l'infiltration à la parcelle n'est pas possible, ces contraintes / aléas sont à prendre en compte en

premier lieu, avant les prescriptions de la zone au sein de laquelle ils se trouvent.

3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

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