



Plan Local d'Urbanisme

Règlement écrit



Site internet Commune de Réaumont



Sylvie VALLET, urbaniste, mandataire

98 route des coquettes – 38850 CHIRENS - T : 04 76 05 30 82 / 06 15 76 38 99 - www.captterritoires.fr

SOMMAIRE

PARTIE 1 : PROPOS INTRODUCTIFS	4
Chapitre 1. Champ d'application territorial du règlement du PLU	4
Chapitre 2. Division du territoire en zones	4
Chapitre 3. Autres prescriptions réglementaires portées au règlement graphique et écrit	6
Chapitre 4. Portée du règlement à l'égard d'autres législations et règlements	7
PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES	14
Chapitre 1 - Prescriptions de risques naturels	15
Chapitre 2 – Protection des ressources en eau potable	35
Chapitre 3 – Aspect extérieur des constructions	36
Chapitre 4 – Protection du patrimoine naturel et paysager identifié en application des articles L.151-19, L.151-23 et L.113-1 du code de l'urbanisme	47
Chapitre 5 – Protection des continuités écologiques et hydrographiques	50
Chapitre 6 – Projet situé à l'intérieur d'un périmètre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	52
Chapitre 7 - Desserte des constructions par les réseaux	53
PARTIE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES DANS CHACUNE DES ZONES DU PLU	55
Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone urbaine « UA » et a son secteur « UAa »	56
Chapitre 2. Dispositions applicables a la zone urbaine « UB»	69
Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone urbaine « UL » à vocation DE LOISIRS	81
Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone urbaine « UE » à vocation d'activités économiques incompatibles avec l'habitat	89
Chapitre 5. Dispositions applicables aux zones à urbaniser « 1AUa et 1AUb»	98
Chapitre 6. Dispositions applicables à la zone agricole « A » et à son secteur « Aa»	109
Chapitre 7. Dispositions applicables zone naturelle et forestière « N »	117
PARTIE 4. ANNEXES DU RÈGLEMENT	125
ANNEXE N°1 – LEXIQUE - DEFINITION DES TERMES EMPLOYES au REGLEMENT	125
ANNEXE N°2 – DIMENSIONS DES AIRES DE RETOURNEMENT ET DE GIRATION POUR LA COLLECTE DES DECHETS VISEES DANS LA PARTIE 3 DU REGLEMENT	140

PARTIE 1 : PROPOS INTRODUCTIFS

CHAPITRE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Réaumont.

CHAPITRE 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones :

Les zones urbaines (Article R151-18) :

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.

Les zones urbaines délimitées au règlement graphique sont les suivantes :

- **La zone UA** est délimitée au centre-bourg de Réaumont. Il s'agit d'une zone mixte d'habitations et d'activités non nuisantes. Elle comprend **les secteurs UAa** délimités aux hameaux anciens.
- **La zone UB** correspond aux secteurs d'extension de l'urbanisation autour du centre-bourg et hameaux anciens. Il s'agit d'une zone à dominante résidentielle et pavillonnaire.
- **La zone UL** est destinée à des constructions et activités de loisirs au lieudit Les Agnelées.
- **La zone UE** située à Pré Izard, est destinée à l'accueil d'activités artisanales incompatibles avec l'habitat.

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU " (Article R151-20) :

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

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

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

Le PLU comprend deux zones à urbaniser :

- **La zone à urbaniser 1AUa**, au sud du village, à vocation résidentielle et d'équipements publics.
- **La zone à urbaniser 1AUb**, au lieudit Le Fays, à vocation résidentielle.

Les zones agricoles sont dites " zones A " (Article R151-22) :

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

Elle comprend **un secteur Aa**, en surplomb du centre-bourg, et donc sensible sur le plan paysager. Il n'autorise pas les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou portant atteinte à la sauvegarde des paysages.

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N " (Article R151-24) :

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.

CHAPITRE 3. AUTRES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES PORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE ET ECRIT

Le plan comporte :

- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols (Article R.151-31-2° du code de l'urbanisme).
- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols (Article R. 151-34-1° du code de l'urbanisme),
- Les périmètres de protection, immédiate, rapprochée et éloignée du captage « Puits de Réaumont » sur la commune de Réaumont, protégés et déclarés d'utilité publique par l'arrêté préfectoral n°94-6983 de captage, modifié par l'arrêté préfectoral n°95-1499.
- Des espaces boisés classés à protéger en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.
- Des éléments du patrimoine bâti à protéger en application de l'Article L.151-19 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.
- Des éléments de paysage, sites et secteurs à protéger en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural :
 - Secteurs de préservation des arbres d'ornement accompagnant le château de Réaumont
 - Secteur de préservation des vues sur le château
- Des sites et secteurs à protéger en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme pour des motifs d'ordre écologique :
 - Secteurs de préservation des continuités écologiques terrestres,
 - Zones humides, zones humides ponctuelles et sources
 - Pelouses sèches
 - Alignements d'arbres et des haies champêtres
 - Arbres isolés
- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en application de l'Article L.151-41 du code de l'urbanisme.
- Un secteur de préservation de la diversité commerciale en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.
- Des périmètres comportant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) – Article R.151-6 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE 4. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTS

4.1. DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (RNU)

Indépendamment des règles prévues au présent règlement, le pétitionnaire peut se voir opposer des règles spécifiques tenant à :

- La protection de la salubrité et de la sécurité publique (Article R.111-2 du code de l'urbanisme)
- La protection des sites ou vestiges archéologiques (Article R.111-4 du code de l'urbanisme)
- La réalisation d'aires de stationnement (Article R.111-25 du code de l'urbanisme)
- La protection de l'environnement (Article R.111-26 du code de l'urbanisme)
- La protection des lieux environnants (Article R.111-27 du code de l'urbanisme)

4.2. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

En application des articles L.151-43 et R.151-51 du code de l'urbanisme, toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique applicables au territoire de RÉAUMONT et portées en annexes du PLU.

Les servitudes d'utilité publique applicables au territoire de Réaumont sont portées en annexes du PLU (Voir la liste et les plans 1 et 2 des servitudes d'utilité publique).

4.3. DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain est applicable au territoire de Réaumont dans certaines zones « U » et « AU » du PLU, dont la localisation figure dans les pièces annexes du PLU.

4.4. SECTEURS SITUES AU VOISINAGE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES CONCERNES PAR L'ARRETE PREFECTORAL N°38-2022-04-15-00007 DE CLASSEMENT SONORE DES VOIES

La commune de Réaumont est concernée par l'arrêté préfectoral n°38-2022-04-15-00007 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Isère.

Les infrastructures concernées sur le territoire de Réaumont sont les suivantes :

- La voie ferrée : catégorie 3 – largeur de la bande classée sonore de part et d'autre de la voie ferrée : 100 mètres

- L'autoroute A48 : catégorie 1 – largeur de la bande classée sonore de part et d'autre 300 mètres – Tissu ouvert
- La RD 12 de la Route des Bruyères au Chemin du Rosey : catégorie 3 – largeur de la bande classée sonore de part et d'autre 100 mètres – Tissu ouvert

L'arrêté préfectoral est porté dans les pièces annexes du PLU conformément à l'Article R.151-53 5°.

Les secteurs affectés par le bruit de ces infrastructures sont également reportés à titre d'information sur le règlement graphique 4.1 du PLU.

Les futurs bâtiments (habitation, hôtel, établissement d'enseignement, de soin et de santé) dans ces secteurs affectés par le bruit des infrastructures devront présenter une isolation acoustique adaptée.

Les prescriptions d'isolement acoustique sont définies par les arrêtés du 30 mai 1996 et du 23 juillet 2013. Elles seront mises en œuvre afin d'éviter l'apparition de nouvelles situations d'exposition excessive aux nuisances sonores.

Textes réglementaires applicables dans ces secteurs :

- Article L.571-10 du code de l'environnement
- Articles R.571-32 à 43 du code de l'environnement
- Arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation
- Articles R.123-13 et R.123-14 du code de l'urbanisme
- Arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996

4.5. ZONE A RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

Le territoire communal de Réaumont est intégralement situé en zone à risque d'exposition au plomb dans lequel s'applique l'arrêté préfectoral n° 2001-5521 du 11 juillet 2001 d'exposition au plomb joint en annexes du PLU.

4.6. REGLES DE RECIPROCITE VIS A VIS DES BATIMENTS AGRICOLES VISEES PAR L'ARTICLE L.111-3 DU CODE RURAL

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

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

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

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être

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

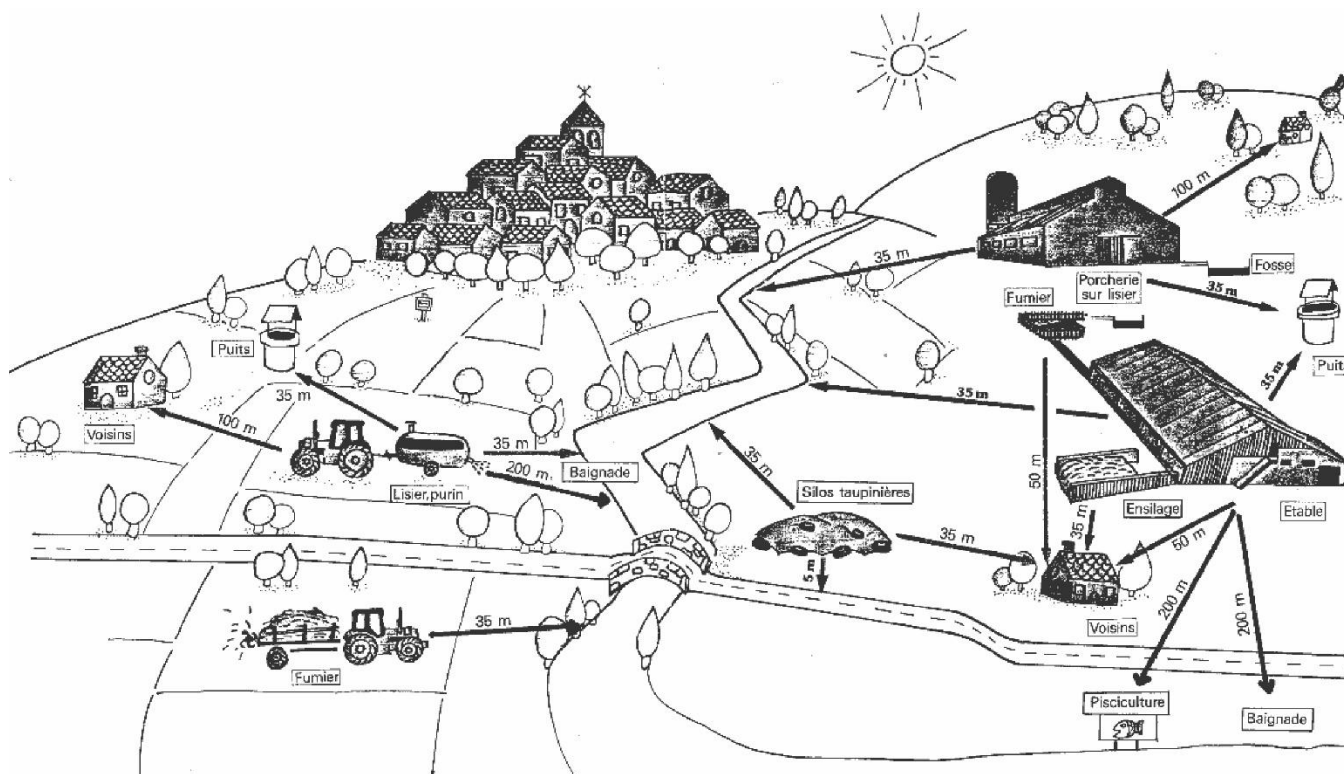
Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les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

Les bâtiments concernés par des activités agricoles ont été reportés sur le règlement graphique 4.1 à titre d'information pour tenir compte des règles de réciprocité explicitées ci-dessus.

4.7. REGLEMENT SANITAIRE DEPARTEMENTAL DE L'ISERE

Le règlement sanitaire départemental fixe page 65 les prescriptions applicables aux activités d'élevage et autres activités agricoles.

Le schéma ci-après indique les distances minimales à respecter par les activités d'élevage :



Source : RDS 38

4.8. ADAPTATIONS MINEURES (ARTICLE L.152-3 DU CODE DE L'URBANISME)

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

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. La décision doit être explicite et motivée.

4.9. DEROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME (ARTICLES L.152-4 A L.152-6-4 DU CODE DE L'URBANISME)

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles en vigueur dans le code de l'urbanisme à la date de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Les dérogations visées au moment de l'arrêt du PLU sont les suivantes :

Article L.152-4 :

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article L.152-5 :

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;

b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;

c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;

d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

Article L152-5-1 :

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des façades et des toitures en zones urbaines et à urbaniser.

Article L152-5-2 :

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur une déclaration préalable peut autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction. Un décret en Conseil d'Etat définit les exigences auxquelles doit satisfaire une telle construction.

Article L152-6 :

Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation et dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3 du présent code, des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu peuvent être autorisées, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut :

1° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faîtage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

2° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;

3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement et, dès lors que la commune ne fait pas l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, aux règles adoptées en application de l'article L. 151-15 du présent code, pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite d'une majoration de 30 % du gabarit de l'immeuble existant ;

4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;

5° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

6° Autoriser une dérogation supplémentaire de 15 % des règles relatives au gabarit pour les constructions contribuant à la qualité du cadre de vie, par la création d'espaces extérieurs en continuité des habitations, assurant un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres. Cette dérogation supplémentaire ne peut concourir à excéder 50 % de dépassement au total.

Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application du présent article et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire aux règles relatives au gabarit et à la surface constructible. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut, par décision motivée, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture mentionnée à l'article L. 611-2 du code du patrimoine, accorder cette dérogation supplémentaire, dans la limite de 5 %.

Article L152-6-1

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, lorsque le règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, réduire cette obligation à raison d'une aire de stationnement pour véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par aire de stationnement.

Article L152-6-2

Les projets de construction ou de travaux réalisés sur une friche au sens de l'article L. 111-26 peuvent être autorisés, par décision motivée de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, à déroger aux règles relatives au gabarit, dans la limite d'une majoration de 30 % de ces règles, et aux obligations en matière de stationnement, lorsque ces constructions ou travaux visent à permettre le réemploi de ladite friche.

Article L152-6-3

Les règles relatives à la mixité sociale définies en application des articles L. 111-24 et L. 151-15 et du 4° de l'article L. 151-41 ne sont pas opposables aux opérations soumises à autorisation d'urbanisme tendant à la réalisation, sur des terrains affectés aux besoins du ministère de la défense, de logements destinés à ses agents.

Article L152-6-4

Dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme mentionnée à l'article L. 312-3 du présent code ou des secteurs d'intervention des opérations de revitalisation de territoire, délimités en application de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu peuvent être autorisées, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article, pour contribuer au développement ou à la revitalisation du territoire et pour faciliter le renouvellement urbain et la maîtrise de l'étalement urbain.

En tenant compte de la nature du projet, de la zone d'implantation, de son intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant, de la contribution au développement, à la transformation ou à la revitalisation de la zone concernée et à la lutte contre la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers et dans le respect des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans les zones urbaines, par décision motivée :

1° Déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives ;

2° Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité, dans la limite d'une majoration de 30 % du gabarit et de la densité prévus dans le document d'urbanisme ;

3° Déroger aux obligations en matière de stationnement, en tenant compte de la qualité et des modes de desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres du projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;

4° Autoriser une destination non autorisée par le document d'urbanisme, dès lors qu'elle contribue à la diversification des fonctions urbaines du secteur concerné ;

5° Autoriser une dérogation supplémentaire de 15 % des règles relatives au gabarit pour les constructions contribuant à la qualité du cadre de vie, par la création d'espaces extérieurs en continuité des habitations, assurant un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres. Cette dérogation supplémentaire ne peut concourir à excéder 50 % de dépassement au total.

Les dispositions du présent article ne sont pas cumulables avec celles prévues aux articles [L. 152-6](#) et [L. 152-6-2](#) du présent code.

PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

CHAPITRE 1 - PRESCRIPTIONS DE RISQUES NATURELS

3.1. PRINCIPE GENERAL DE TRADUCTION DES ALEAS NATURELS EN ZONAGE DES RISQUES NATURELS

Le zonage des risques naturels (règlement graphique 4.2 du PLU) respecte les orientations générales définies par le Guide de prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme (version février 2009), conçu par la DDT/SPR.

	ALEAS FORTS	ALEAS MOYENS	ALEAS FAIBLES
ZONES NON BATIES (PLU: N, A)	TERRAINS INCONSTRUCTIBLES	TERRAINS INCONSTRUCTIBLES	TERRAINS CONSTRUCTIBLES avec prescriptions spéciales et recommandations.
			TERRAINS INCONSTRUCTIBLES Pour les zones d'expansions des crues (aléas I, I', C)
ZONES BATIES (PLU : U, AU)	MAINTIEN DU BATI A L'EXISTANT. Extensions interdites ou limitées.	MAINTIEN DU BATI A L'EXISTANT. Extensions interdites ou limitées.	TERRAINS CONSTRUCTIBLES Extensions autorisées
		MAINTIEN DU BATI A L'EXISTANT. Extensions limitées, pour certaines zones d'aléas moyens de glissement de terrain (G2) ou d'inondation (C2).	avec prescriptions spéciales et recommandations.
		Terrains CONSTRUCTIBLES Extensions autorisées pour les zones d'inondations en pied de versant (I'2 - Territoire de Réaumont non concerné). avec prescriptions spéciales et recommandations.	

Les prescriptions s'appliquent sur l'ensemble des parcelles selon les indications du plan de zonage 4.2. au 1/5000 du PLU :

- 3 critères de couleur : parcelles inconstructibles en rouge, parcelles constructibles dans certains cas très particuliers en orange et parcelles constructibles en bistre ;
- Indices de risques renvoyant aux règles applicables détaillées au point 2. REGLEMENTATION DES PROJETS ci-après applicables sur les parcelles concernées par un zonage.

En aléa fort : les projets nouveaux sont interdits.

En aléa moyen : les projets nouveaux sont interdits, à l'exception de 4 secteurs :

- 1 petit secteur au Bayard classé en aléa moyen de glissement de terrain(G2) en secteur Nord, qui relèvera des préconisations de la fiche MG ;
- 2 zones au droit du coteau au Sud de la voie ferrée à l'Est du Mouret classées en aléa moyen de glissement de terrain (G2), qui relèvera des préconisations de la fiche MG ;
- Le secteur en centre bourg, au Nord de la RD, classé en aléa moyen de crue rapide de rivières (C2) qui relèvera de la fiche MCT ;

En aléa faible : les projets nouveaux sont autorisés sauf en zones agricoles ou naturelles dans les secteurs d'expansion des crues, sans dérogation.

3.2. ALEAS FORTS

L'aléa fort est **systématiquement** classé en secteur inconstructible de risques naturels :

- Soit parce qu'il présente un péril pour la vie des personnes (glissement de type coulée de boue, crue torrentielle avec charriage violent de matériaux sur une hauteur importante, etc.) ;
- Soit parce qu'il peut aboutir à la destruction du bâti (glissement progressif fissurant sérieusement les structures, affouillement des façades par des écoulements torrentiels pouvant menacer leur stabilité, etc.) ;
- Soit parce qu'il s'avère nécessaire d'assurer un libre écoulement des eaux sur une certaine largeur du terrain (fossé, thalweg naturel ou artificiel, lit mineur d'un cours d'eau, etc.).

Certains aménagements d'infrastructure restent possibles (voirie, ouvrage d'art, terrassement, fossé ou aménagement de cours d'eau...), en particulier les ouvrages de protection contre l'aléa (digue, barrage, bassin de rétention, drainage, soutènement...). Une étude géotechnique ou hydraulique sera nécessaire précisant les conditions de réalisation de l'aménagement. Les ouvrages hydrauliques devront notamment respecter tous les critères de sécurité imposés ; les défaillances probables seront identifiées au préalable. L'aménagement sera réalisé sous la responsabilité du maître d'ouvrage et des bureaux d'études concernés.

Pour être autorisé, un avis favorable sera nécessaire, provenant :

- Des services concernés de la DDT (service de Prévention des risques et service de l'Environnement) ;
- Pour les aménagements hydrauliques concernant l'Olon : un avis favorable de l'autorité gérant le contrat de rivière, avec, si les aménagements entrent dans le champ d'application de la nomenclature, l'instruction d'un dossier d'incidence « loi sur l'eau », en procédure de Déclaration ou d'Autorisation ;
- Pour les aménagements hydrauliques concernant le ruisseau du Réaumont : un avis favorable de l'autorité gérant le contrat de rivière, avec, si les aménagements entrent dans le champ d'application de la nomenclature, l'instruction d'un dossier d'incidence « loi sur l'eau » en procédure de Déclaration ou d'Autorisation.

3.3. ALEAS MOYENS

L'aléa moyen est considéré comme inconstructible quand les dispositifs de protection individuels (étude géotechnique d'adaptation du projet sur la parcelle à bâtir, surélévation des ouvertures, etc.) sont insuffisants pour ramener l'aléa à un niveau acceptable pour le projet (faible ou nul).

Pour envisager un projet d'aménagement particulier, l'aléa moyen exigerait que le risque soit précisé par une étude spécifique traitant, pour les risques d'inondation la dynamique d'ensemble d'un bassin versant et qu'elle définisse les conditions d'adaptation du projet (étude de stabilité de versant dans le cas de mouvements de terrain par exemple). Les investigations pourront donc dépasser le périmètre de la parcelle à bâtir, ce qui imposerait de s'assurer l'accord des propriétaires fonciers. Du fait des techniques engagées (différents types de sondages géotechniques et géophysiques pour les mouvements de terrain, modélisation hydraulique, relevés topographiques précis, etc.), le montant de l'étude et des travaux de protection à réaliser nécessiterait un maître d'ouvrage de type collectif.

Enfin, cette étude pourrait conclure à l'inconstructibilité de toute ou partie de la zone d'enjeu, s'il s'avérait difficile de concevoir un dispositif qui assure une protection suffisante à un coût raisonnable pour la collectivité, ou si le risque résiduel en cas de défaillance de l'ouvrage s'avérait trop important.

En zone d'aléa moyen, les possibilités de constructions sont donc réservées à des secteurs déjà urbanisés, en dents creuses ou en abords de quelques constructions isolées et avec les prescriptions suivantes :

Aléa moyen d'inondation par crue de rivière (C2) ou en pied de versant (I'2) : la submersion prévisible devra être lente au droit du projet, donc un phénomène ne mettant pas en péril la vie des personnes. Un secteur concerné au droit du bourg (C2) avec une surélévation du niveau habitable définie à +1 m par rapport au terrain naturel.

Aléa crue torrentielle (T2) : vitesse d'écoulement rapides, mais avec des lames d'eau de faible hauteur s'étalant sur ces cônes de déjection pentus. En conséquence, le respect d'une surélévation du niveau habitable de +1 m par rapport au terrain naturel suffit à la mise hors d'eau. Pas de secteur concerné sur Réaumont.

Aléa moyen de glissement de terrain (G2) : La constructibilité est assujettie à une étude géotechnique de l'ensemble de la zone avant de se prononcer sur les conditions d'adaptation du projet au contexte géotechnique et peut impliquer des mesures de protection à prendre à l'échelle collective (de type drainage, par exemple). Deux petits secteurs concernés au Mouret dans le coteau en aval de la voie ferrée et 1 secteur au Bayard.

La réglementation des projets figure au point 3.14 ci-après.

Les prescriptions spécifiques aux aléas moyens s'avèrent assez contraignantes. **La protection collective, lorsqu'elle est envisageable, reste donc la meilleure solution pour diminuer le risque sur le bâti.**

Les aménagements d'infrastructure restent possibles (voirie, ouvrage d'art, terrassement, fossé ou aménagement de cours d'eau...), en particulier les ouvrages de protection contre l'aléa (digue, barrage, bassin de rétention, soutènement). Une étude géotechnique ou hydraulique sera nécessaire précisant les conditions de réalisation de l'aménagement. Les ouvrages hydrauliques devront notamment respecter tous les critères de sécurité imposés ; les défaillances probables seront identifiées au préalable. L'aménagement sera réalisé sous la responsabilité du maître d'ouvrage et des bureaux d'études concernés.

Pour être autorisé, un avis favorable sera nécessaire, provenant :

- Des services concernés de la DDT (service de Prévention des risques et service de l'Environnement) ;
- Pour les aménagements hydrauliques : Un avis favorable de l'autorité gérant le contrat de rivière, avec si les aménagements entrent dans le champ d'application de la nomenclature, l'instruction d'un dossier d'incidence « loi sur l'eau » en procédure de Déclaration ou d'Autorisation.
- Pour les aménagements hydrauliques concernant le Réaumont : Un avis favorable de l'autorité gérant le contrat de rivière, avec, si les aménagements entrent dans le champ d'application de la nomenclature, l'instruction d'un dossier d'incidence « loi sur l'eau » en procédure de Déclaration ou d'Autorisation.

3.4. ALEAS FAIBLES

La notion d'aléa faible suppose qu'il n'y a pas de risques pour la vie des personnes, ni pour la pérennité des biens. La protection de ces derniers peut être techniquement assurée par des mesures spécifiques, dont la mise en œuvre relève de la responsabilité du maître d'ouvrage.

Certaines de ces prescriptions, telles que l'interdiction du rejet des eaux pluviales et usées dans le sol (secteur fg1), peuvent cependant se traduire dans les faits par l'inconstructibilité des terrains, s'il n'y a pas de possibilités alternatives (raccordement au réseau ou rejet dans un émissaire capable de les recevoir sans aggravation des risques et dans le respect des normes sanitaires).

Par ailleurs, en zones naturelles et agricoles non-bâties (zonage N et A du PLU), les aléas de crue rapide des rivières (C1) et d'inondations de pieds de versants (I'1) sont inconstructibles afin de préserver les champs d'expansion des crues.

3.5. DISPOSITIONS GENERALES S'APPLIQUANT A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DE LA COMMUNE

Même s'il concerne un terrain non exposé à un risque répertorié, tout projet de construction doit cependant prendre en compte les prescriptions minimales suivantes :

- *Aucune ouverture ne peut être réalisée en point bas sans une protection avec évacuation gravitaire des eaux. Une protection avec caniveau à grille n'est pas considérée comme suffisante (risque de colmatage). En cas d'évacuation des eaux vers une tranchée d'infiltration, cette dernière doit être équipée d'une évacuation en trop-plein (busage ou grille) à une cote inférieure de 0,40 m minimum du niveau de dallage à protéger.*
- Tout projet de niveau enterré même partiel doit faire l'objet d'une étude de faisabilité (risque d'inondation par des eaux de ruissellement, risque de remontée de la nappe phréatique...). Le traitement des eaux pluviales ou de drainage du bâtiment doit pouvoir être assuré pour un débit de temps de retour d'au moins 100 ans, par une solution gravitaire (évacuation gravitaire possible vers un fossé ou ruisseau) à une cote inférieure de 0,40 m du niveau bas du bâtiment. En cas d'évacuation des eaux vers une tranchée d'infiltration, c'est la cote de l'évacuation en trop-plein (busage ou grille) qui doit respecter ce critère. Plus généralement, il sera nécessaire de prouver que le niveau enterré sera bien hors d'eau pour un débit de temps de retour d'au moins 100 ans. On peut, par défaut, envisager une solution avec cuvelage.

- Le projet d'aménagement d'un terrain ne doit pas générer ou augmenter le risque pour une parcelle limitrophe :
 - Ruissellement : aucun obstacle ou aménagement ne doit augmenter le risque d'apports pour un bâtiment en aval. Tout aménagement modifiant les conditions de ruissellements ou d'écoulement (fossés) vers une parcelle limitrophe doit se faire en concertation avec le propriétaire de la parcelle concernée (ou des parcelles concernées) ;
 - Stabilité : Les décaissements ou remblaiements en limite de parcelle ne doivent pas avoir d'incidence sur la stabilité du terrain d'une parcelle limitrophe (recharge en amont immédiat d'un talus ou soutènement, décaissement en pied d'un talus ou soutènement...).

En conséquence, le dossier de Permis de Construire doit être accompagné d'un plan masse avec indication des abords aménagés qui seront cotés explicitement, et d'une notice justifiant les aménagements prévus, en particulier en matière de gestion des eaux pluviales (Cf. notice des préconisations EP) et de ruissellement (mise hors d'eau du bâtiment).

3.6. DISPOSITIONS RELATIVES AU LIBRE ECOULEMENT DES EAUX ET A LA CONSERVATION DU CHAMP DES INONDATIONS

Le présent règlement définit les interdictions et les prescriptions techniques à respecter afin d'assurer le libre écoulement des eaux et la conservation, la restauration ou l'extension des champs d'inondation. En particulier :

- Les marges de recul des cours d'eau (Cf. le point 3.7, ci-après) ;
- L'inconstructibilité des zones naturelles et agricoles non-bâties.

Certains travaux ou aménagements, en fonction de leurs caractéristiques, peuvent nécessiter par ailleurs une procédure « loi sur l'eau », dès lors qu'ils entrent dans le champ de la nomenclature des travaux devant faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation.

3.7. DISPOSITIONS CONCERNANT LES FOSSES, CANAUX, EN TOUTES ZONES

D'une manière générale, les fossés existants doivent être maintenus ouverts (sauf bien sûr couverture rendue nécessaire pour franchissement d'infrastructures...) et en état de fonctionnement afin de conserver l'écoulement des eaux dans de bonnes conditions.

Pour tout projet autorisé en bordure de fossé ou chantourne, les marges de recul à respecter sont :

- **Marge de recul des ruisseaux et fossés principaux** : 5 m minimum passant à 10 m pour le ruisseau de Réaumont et ses lits secondaires à partir de l'aval de la pisciculture de Réaumont, par rapport à l'axe du lit :
 - sans que, dans ce cas, la marge de recul comptée à partir du sommet des berges ne puisse descendre en dessous de 4 m,

- et avec respect d'une bande de 4 m (comptée à partir du sommet des berges) sans clôture fixe pour permettre l'entretien.
- **Marge de recul des petits fossés** : 2.5 m par rapport à l'axe du lit (bande de retrait de 5 m) sans que, dans ce cas, la marge de recul comptée à partir du sommet des berges ne puisse descendre en-dessous de 2 m.

La carte des aléas (en annexe du rapport de présentation du PLU) et le zonage des risques (règlement graphique 4.2. du PLU) peuvent fixer des reculs plus importants, notamment vis-à-vis des phénomènes de crues torrentielles ou de crue rapide des rivières.

3.8. EXCEPTIONS AUX INTERDICTIONS GENERALES

Dans les zones où la prise en compte des risques naturels conduit à interdire de manière générale tout projet nouveau, sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, et qu'ils soient autorisés dans la zone concernée, certains des types de projets particuliers suivants sont autorisés :

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

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

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

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

D) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée,

- les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20m², ainsi que les bassins et piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain si celle-ci est interdite à la construction
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité ;

E) les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;

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

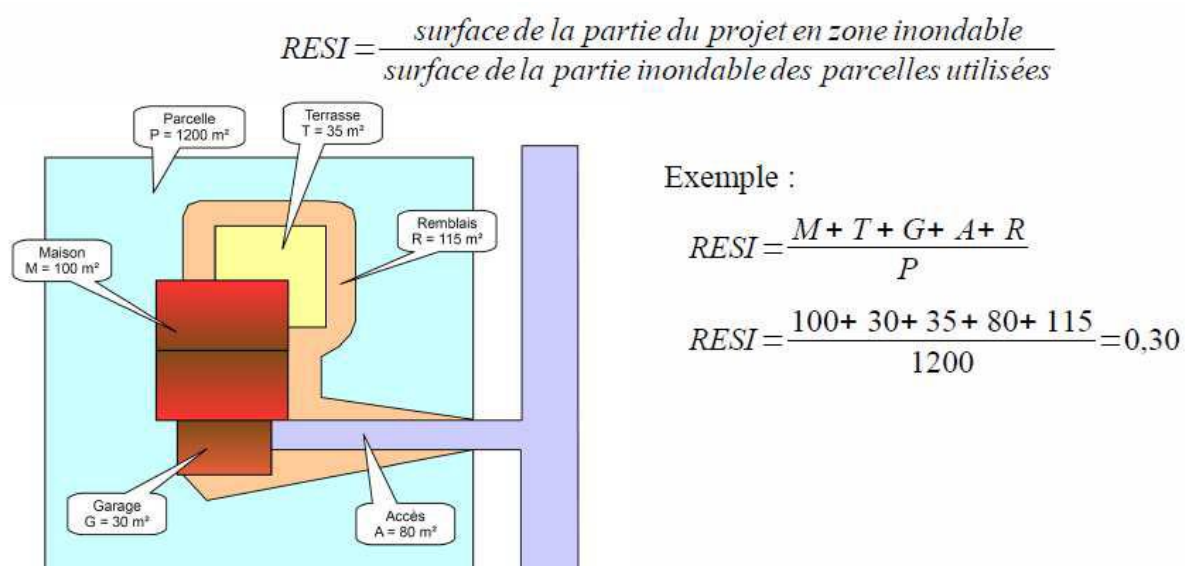
G) Les hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements, érosions et chocs d'embâcles éventuels.

3.9. RAPPORT D'EMPRISE AU SOL EN ZONE INONDABLE (RESI)

Dans les zones inondables (crues torrentielles, crue rapide des rivières, ruissellement, inondation de pied de versant), un RESI est appliqué à chaque parcelle, en plus des prescriptions spécifiques concernant la surélévation du niveau habitable par exemple.

Ce RESI a pour objet d'éviter qu'une densification de l'urbanisation (bâti, voiries, talus) n'aboutisse à une concentration des écoulements et à une aggravation des risques, notamment pour les secteurs en aval.

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



La notion de zone constructible est liée à la nature du projet : une zone dite « inconstructible » devient une zone constructible pour les exceptions à la règle générale d'inconstructibilité.

Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général si leur implantation est liée à leur fonctionnalité, sauf dans les cas d'aléa moyen d'inondation de pied de versant et de crues de rivières.

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

Dans les zones inondables, un RESI est appliqué à chaque parcelle avec un coefficient :

- **Inférieur ou égal à 0.3** pour les constructions individuelles et leurs annexes ;
- **Inférieur ou égal à 0.5** pour les permis groupés, lotissements, opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, bâtiments d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, zones d'activités ou d'aménagement existantes.

Il est assorti aux prescriptions de surélévation indiquées au point 3.14 – Réglementation des projets.

Il est sans objet pour les bâtiments à usage d'activités agricoles, maraîchères et forestières.

3.10. DEFINITION DES PROJETS NOUVEAUX

Est considéré comme « projet nouveau » :

- tout ouvrage neuf (construction, aménagement, camping, installation, clôture...);
- toute extension de bâtiment existant ;
- toute modification ou changement de destination d'un bâtiment existant conduisant à augmenter l'exposition des personnes et/ou la vulnérabilité des biens ;
- toute réalisation de travaux.

3.11. MAINTIEN DU BATI A L'EXISTANT

Cette prescription signifie qu'il n'y a pas changement de destination de ce bâti, à l'exception des changements qui entraîneraient une diminution de la vulnérabilité, et sans réalisation d'aménagements susceptibles d'augmenter celle-ci. Peut cependant être autorisé, tout projet d'aménagement ou d'extension limitée (inférieure à 20m²) du bâti existant, en particulier s'il a pour effet de réduire sa vulnérabilité grâce à la mise en œuvre de prescriptions spéciales propres à renforcer la sécurité du bâti et de ses occupants (voir exceptions aux interdictions générales suivantes).

3.12. FAÇADES EXPOSEES

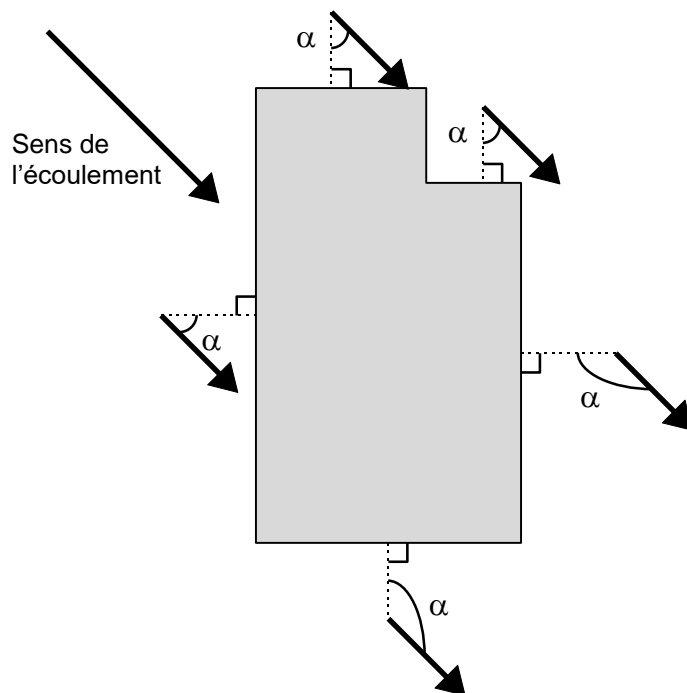
Le règlement utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas de chutes de blocs et d'écoulements liquides sur pentes importantes (>5%). Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes :

- La direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes et 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, ...), d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locale d'éléments transportés (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 $0^\circ \leq \alpha < 90^\circ$
- Indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles $90^\circ \leq \alpha \leq 180^\circ$

Le mode de mesure de l'angle α est schématisé ci-après.



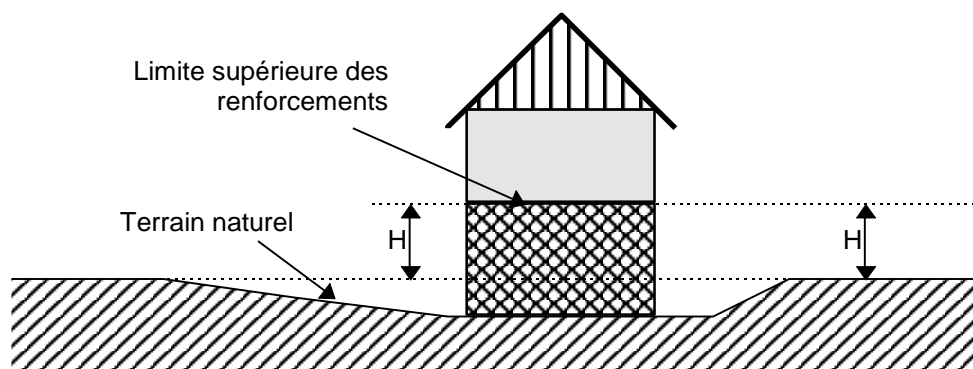
Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe doit être traitée dans le sens de la plus grande sécurité.

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

3.13. HAUTEUR PAR RAPPORT AU TERRAIN NATUREL

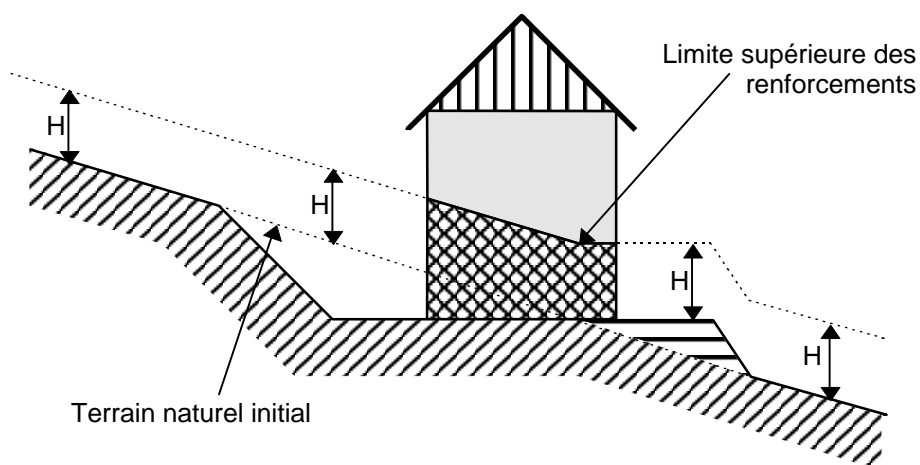
Le règlement utilise aussi la notion de « hauteur par rapport au terrain naturel » et cette notion mérite d'être explicitée pour les cas complexes. Elle est utilisée pour les écoulements des fluides ou pour les chutes de blocs.

Les irrégularités locales de la topographie ne sont pas forcément prises en compte si elles sont de surface faible par rapport à la surface totale de la zone considérée. Aussi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la côte du terrain naturel est la côte des terrains environnants (les creux étant vite remplis par les écoulements), conformément au schéma suivant :



En cas de **terrassements en déblais**, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial.

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



Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe doit être traitée dans le sens de la plus grande sécurité.

3.14. REGLEMENTATION DES PROJETS

3.14.1. CRUES RAPIDES DES RIVIERES (C)

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LES SECTEURS INCONSTRUCTIBLES DE RISQUES NATURELS : « FCT »

<p>ALEA aléa fort (tous secteurs), moyen ou faible (zones naturelles) de crues rapides des rivières [C3-C2-C1]</p>	<p>FCT</p>
<p>Secteurs : Pont du Bœuf, Les Côtes, En Lay, Le Mouret, Pré Novel, La Perrière, Le Bourg, Chanin, Le Moulin, Les Agnelées, Fontaine de l'Eau Salée, Châteaubourg, Tréffond.</p>	
<p>PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME : Zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels. Maintien du bâti à l'existant.</p>	
<p>Pour l'existant et les projets nouveaux : <i>Toutes constructions, occupations et utilisations du sol interdites, sauf exceptions aux interdictions générales visées au point 3.8 ci-dessus</i></p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Vérification et, si nécessaire, modification des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon qu'ils ne puissent, ni être entraînés ni polluer les eaux ; - Reprofilage du terrain, sous réserve de ne pas aggraver la servitude naturelle des écoulements – (Article 640 du Code Civil) - Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de : <ul style="list-style-type: none"> o 1,20 m au-dessus du terrain naturel en aléa fort o 1 m en aléa moyen <p><i>Cf le règlement graphique 4.3. du PLU relatif aux hauteurs de surélévation des ouvertures</i></p> 	
<ul style="list-style-type: none"> - La réalisation d'une étude de vulnérabilité des constructions est recommandée ainsi que l'adaptation des bâtiments selon les préconisations de l'étude 	

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LES SECTEURS CONSTRUCTIBLES DE RISQUES NATURELS AVEC PRESCRIPTIONS : « MCT »

ALEA aléa moyen (zones urbanisées) de crue rapide de rivière [C2]	FICHE MCT
<i>Secteurs : Le Bourg</i>	
Zone constructible au regard des risques naturels soumise à des prescriptions	
Pour les projets nouveaux : uniquement pour les extensions attenantes à l'existant	
<ul style="list-style-type: none"> - Application d'un RESI de 0.3 pour les constructions individuelles et leurs annexes, ou de 0.5 pour les permis groupés, lotissements, opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, bâtiments d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, zones d'activités ou d'aménagement existantes - Accès prioritairement par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet. - Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur de 1,00 m minimum au-dessus du terrain naturel initial - <i>Cf le règlement graphique 4.3. du PLU relatif aux hauteurs de surélévation des ouvertures</i> <p>Le bâtiment pourra être réalisé en surélévation sur piliers sous réserve qu'ils soient conçus pour résister aux affouillements, érosions et chocs d'embâcles éventuels et d'une parfaite transparence hydraulique du niveau inférieur jusqu'à + 1 m minimum du terrain naturel initial.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux - Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon qu'ils ne puissent, ni être entraînés ni polluer les eaux 	
Pour les projets sur l'existant :	
<ul style="list-style-type: none"> - Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 1 m au-dessus du terrain naturel - <i>Cf le règlement graphique 4.3. du PLU relatif aux hauteurs de surélévation des ouvertures</i> - Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisines - Vérification et, si nécessaire modification, des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon qu'ils ne puissent, ni être entraînés ni polluer les eaux 	

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LES SECTEURS CONSTRUCTIBLES DE RISQUES NATURELS AVEC PRESCRIPTIONS : « fct »

<p>ALEA aléa faible (zones urbanisées ou urbanisables) de crues rapides des rivières [C1]</p>	<p>fct</p>
<p><i>Secteurs : Le Bourg, Le Chanin, quelques petits secteurs au Moulin, au Mouret et aux Agnelées</i></p>	
<p>PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME : Zone constructible au regard des risques naturels, mais soumise à des prescriptions spéciales.</p>	
<p>Pour les projets nouveaux :</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Application d'un RESI de 0.3 pour les constructions individuelles et leurs annexes, ou de 0.5 pour les permis groupés, lotissements, opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, bâtiments d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, zones d'activités ou d'aménagement existantes. - Accès prioritairement par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet - Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur minimale de 0,60 m au-dessus de la cote des abords du bâtiment après construction. <i>Cf le règlement graphique 4.3. du PLU relatif aux hauteurs de surélévation des ouvertures</i> Cette hauteur sera réduite à 0,40 m pour les secteurs du Centre-bourg et du Chanin en risque résiduel après aménagement de « protection du Bourg » - cf. le point ci-après : PROTECTION DU BOURG : LES AMENAGEMENTS ENVISAGES DANS LE SCHEMA DIRECTEUR HYDRAULIQUE DE REAUMONT - Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux - Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon qu'ils ne puissent, ni être entraînés ni polluer les eaux 	
<p>Pour les projets sur l'existant :</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 0,60 m au-dessus de la cote des abords du bâtiment après construction (<i>Cf le règlement graphique 4.3. du PLU relatif aux hauteurs de surélévation des ouvertures</i>) Cette hauteur pourra être réduite à 0,40 m pour les secteurs du Centre-Bourg et du Chanin en risque résiduel après réalisation des aménagements prévus dans le Schéma Directeur Hydraulique de la commune - cf. le point ci-après : PROTECTION DU BOURG : LES AMENAGEMENTS ENVISAGES DANS LE SCHEMA DIRECTEUR HYDRAULIQUE DE REAUMONT - Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisine 	

- Vérification et, si nécessaire modification, des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon qu'ils ne puissent, ni être entraînés ni polluer les eaux

PROTECTION DU BOURG : LES AMENAGEMENTS ENVISAGES DANS LE SCHEMA DIRECTEUR HYDRAULIQUE DE REAUMONT

Le schéma hydraulique des aménagements de protection contre les inondations concernant le centre bourg (zone orange au Nord de la RD) et au Chanin (zone rouge au Sud du centre bourg et de la RD), permettant de réduire le niveau de risque sur ces 2 secteurs, prévoit :

- L'aménagement d'une digue ou muret de protection en amont du centre bourg de 0,80 m de hauteur, côté Nord de la RD
- L'aménagement de cours d'eau ou parcours à moindre dommage en lit majeur de ces cours d'eau, assurant un transit des eaux jusqu'à 8 m³/s, débit supérieur au Q100 estimé à 6 m³/s, depuis l'amont du bourg jusqu'en amont de la pisciculture.

L'étude devra évaluer l'impact en matière de réduction des risques d'inondation et en conséquence évaluer :

- Les secteurs au Nord de la RD qui relèvent actuellement du secteur de risques naturels « **MCT** » et pourront relever du secteur de risques naturels « **fct** », correspondant à un aléa faible d'inondation par crue de rivière avec une hauteur de surélévation des RdC réduite à 0,40 m au lieu de 0,60 m (en risque résiduel) ;
- Les secteurs au Sud de la RD qui relèvent actuellement du secteur de risques naturels « **FCT** » et pourront relever : soit du secteur de risques naturels « **MCT** » (secteur à risques plus réduits) ; soit du secteur de risques naturels « **fct** » (secteur à risques résiduels avec une hauteur de surélévation des RdC réduite à 0,40 m au lieu de 0,60 m).

3.14.2. INONDATIONS DE PIED DE VERSANT (I') ET ZONES MARECAGEUSES (I'n)

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LES SECTEURS INCONSTRUCTIBLES DE RISQUES NATURELS : « FI »

<p>ALEA aléa fort ou moyen d'inondation de pied de versant [I'3 – I'2] et zone marécageuse [I'n3 – I'n2]</p>	<p>FICHE FI</p>
<p><i>Secteurs : En amont du Bourg, au Chanin, en lit majeur du ruisseau de Réaumont entre la pisciculture et les Agnelées, ainsi qu'en aval de l'autoroute. En lit majeur du ruisseau d'Olon, en aval de l'autoroute au Sud-Est de Treffond.</i></p>	
<p>PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME : Zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels. Maintien du bâti à l'existant.</p>	
<p>Pour l'existant et les projets nouveaux : Toutes constructions, occupations et utilisations du sol interdites, sauf exceptions aux interdictions générales visées au point 3.8 ci-dessus</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Vérification et, si nécessaire modification, des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon qu'ils ne puissent, ni être entraînés ni polluer les eaux - Reprofilage du terrain, sous réserve de ne pas aggraver la servitude naturelle des écoulements – (Article 640 du Code Civil) - Sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines : <ul style="list-style-type: none"> o Surélévation des ouvertures d'une hauteur minimale de : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1,20 m au-dessus du terrain naturel en aléa fort I'3, ▪ 1,00 m en aléa moyen I'2 ou fort I'n3 ▪ 0,50 m en aléa moyen I'n2. <p><i>Cf le règlement graphique 4.3. du PLU relatif aux hauteurs de surélévation des ouvertures</i></p>	

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LES SECTEURS CONSTRUCTIBLES DE RISQUES NATURELS AVEC PRESCRIPTIONS : « fi »

ALEA aléa faible d'inondation de pied de versant [l'1]	fi
<i>Secteurs : Grossand, Le Château, Le Bessey.</i>	
PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME : Zone constructible au regard des risques naturels soumise à des prescriptions spéciales.	
Pour les projets nouveaux :	
<ul style="list-style-type: none">- Application d'un RESI de 0.3 pour les constructions individuelles et leurs annexes, ou de 0.5 pour les permis groupés, lotissements, opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, bâtiments d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, zones d'activités ou d'aménagement existantes.- Surélévation des ouvertures d'une hauteur minimale de 0,60 m environ au-dessus du terrain naturel ou reprofilage du terrain en fonction de cette cote- Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux- Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon qu'ils ne puissent, ni être entraînés ni polluer les eaux	

3.14.3. RAVINEMENTS ET RUISSELLEMENTS SUR VERSANT (V)

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LES SECTEURS INCONSTRUCTIBLES DE RISQUES NATURELS : « FV »

ALEA aléa fort ou moyen de ruissellement de versant [V3-V2]	FV
<i>Secteurs : Le Bayard, Le Château, En Lay, Champ Billeret, Champ de l'Orme, Le Mouret, Châteaubourg</i>	
<p>PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME : Zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels. Maintien du bâti à l'existant.</p>	
<p>Pour l'existant et les projets nouveaux : <i>Toutes constructions, occupations et utilisations du sol interdites, sauf exceptions aux interdictions générales visées au point 3.8 ci-dessus</i></p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Vérification et, si nécessaire, modification des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon qu'ils ne puissent, ni être entraînés ni polluer les eaux ; - Reprofilage du terrain, sous réserve de ne pas aggraver la servitude naturelle des écoulements – (Article 640 du Code Civil) - Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 0,80 m au-dessus du terrain naturel en aléa fort et 0,50 m en aléa moyen - <i>Cf le règlement graphique 4.3. du PLU relatif aux hauteurs de surélévation des ouvertures</i> 	

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LES SECTEURS CONSTRUCTIBLES DE RISQUES NATURELS AVEC PRESCRIPTIONS : « fv »

<p>ALEA aléa faible de ruissellement de versant [V1]</p>	<p>fv</p>
<p><i>Secteurs : En Lay (au Nord du Bayard), Champ Picheron, Le Rompet, Le Bessey, Bramaret, Pré Izard, Le Mercuel au Nord de Fontaine de l'eau Salée, Champ de l'Orme, Le Moulin, la partie aval du coteau du Chanin et de La Croze, Le Guichard, Grossant, Le Mouret, Pont du Bœuf, Les Côtes, Le Châtellard, En Lay (au Nord-Ouest du Mouret).</i></p>	
<p>PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME : Zone constructible au regard des risques naturels soumise à des prescriptions spéciales.</p>	
<p>Pour les projets nouveaux :</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Accès prioritairement par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet - Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur minimale de 0,30 m minimum au-dessus de la cote des abords après construction - Cf le règlement graphique 4.3. du PLU relatif aux hauteurs de surélévation des ouvertures - Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux 	
<p>Pour les projets sur l'existant :</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Vérification et, si nécessaire modification, des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon qu'ils ne puissent, ni être entraînés ni polluer les eaux - Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 0,30 m au-dessus du terrain naturel - Cf le règlement graphique 4.3. du PLU relatif aux hauteurs de surélévation des ouvertures 	

3.14.4. GLISSEMENTS DE TERRAIN (G)

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LES SECTEURS INCONSTRUCTIBLES DE RISQUES NATURELS : « FG »

ALEA aléa fort [G3] et moyen [G2] de glissement de terrain	FG
<i>Secteurs : Coteau au Sud et Nord de La Perrière, talus le long de la voie ferrée à La Chambine, Le Château, Champ Billeret, Champ Carra, Le Bayard, La Croze, Le Chanin et La Croze, Le Moulin, Champ de l'Orme, talus de la RD au droit et en aval de la pisciculture, Le Mouret, En Lay, Pont du Bœuf, Les Côtes, Fontaine de l'Eau Salée, talus le long de l'autoroute de Treffond à Châteaubourg, petit talus en partie Sud de Pré Izard.</i>	
PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME : Zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels.	
Pour l'existant et les projets nouveaux : Toutes constructions, occupations et utilisations du sol interdites, sauf exceptions aux interdictions générales visées au point 3.8 ci-dessus	
<ul style="list-style-type: none"> - Le rejet des eaux usées, pluviales et de drainage dans le sol est interdit. - Les eaux pluviales, usées et de drainage doivent être conduites, soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risques de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement et de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux 	

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LES SECTEURS CONSTRUCTIBLES AVEC PRESCRIPTIONS : « MG »

ALEA aléa moyen (zones bâties) de glissement de terrain [G2]	MG
<i>Petits secteurs d'extension limitée : 1 au Bayard, 2 sur les coteaux au Sud de la voie ferrée à l'Est du Mouret</i>	
PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME : Zone inconstructible au regard des risques naturels. Maintien du bâti à l'existant.	
Pour les projets nouveaux :	
<ul style="list-style-type: none"> - Sont seules autorisées les extensions du bâti existant dans la limite de 50 m² de surface de plancher. - Le rejet des eaux usées, pluviales et de drainage dans le sol est interdit. - Les eaux pluviales, usées et de drainage doivent être conduites, soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risques de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement et de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux 	

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LES SECTEURS CONSTRUCTIBLES DE RISQUES NATURELS AVEC PRESCRIPTIONS : « fg1 »

ALEA aléa faible de glissement de terrain [G1/G1n]	fg1
<i>Secteurs : Partie Sud des coteaux de Chambine, Champ Billeret, Le Château, Le Mouret, Pré Izard, Fontaine de l'Eau Salée</i>	
PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME : Zone constructible au regard des risques naturels soumise à des prescriptions spéciales	
<ul style="list-style-type: none">- Les constructions sont autorisées sous réserve du rejet des eaux pluviales, usées et de drainage, soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risques de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement et de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux- Les affouillements et exhaussements du sol autorisés ne doivent pas aggraver le risque d'instabilité des terrains	

CHAPITRE 2 – PROTECTION DES RESSOURCES EN EAU POTABLE

Le territoire de Réaumont est concerné par **le captage du Puits de Réaumont** protégé par l'arrêté préfectoral n°94-6983 du 9 décembre 1994 déclarant d'utilité publique les travaux de prélèvement d'eau du captage « Puits de Réaumont » et instituant des périmètres de protection autour de ce point d'eau des périmètres de protection. L'arrêté susvisé a été modifié par l'arrêté n°95-1499 du 23 mars 1995. Les deux arrêtés sont joints en annexes du PLU.

Les périmètres de protection, immédiate (PPI), rapprochée (PPR n°1 et PPR n°2) et éloignée du captage (PPE), figurent sur la carte des servitudes d'utilité publique jointe en annexes dans les SUP du PLU.

Les périmètres de protection en vigueur sont reportés à titre informatif sur le règlement graphique 4.2. du PLU à l'aide des trames ci-dessous :

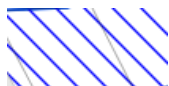
Périmètres immédiats



Périmètre rapproché PPR n°1



Périmètre rapproché PPR n°2



Périmètre éloigné



Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites dans ces périmètres sont strictement définies par les arrêtés préfectoraux précités ; elles devront être respectées.

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS (HORS PATRIMOINE BATI ISOLE PROTEGE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

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.* »

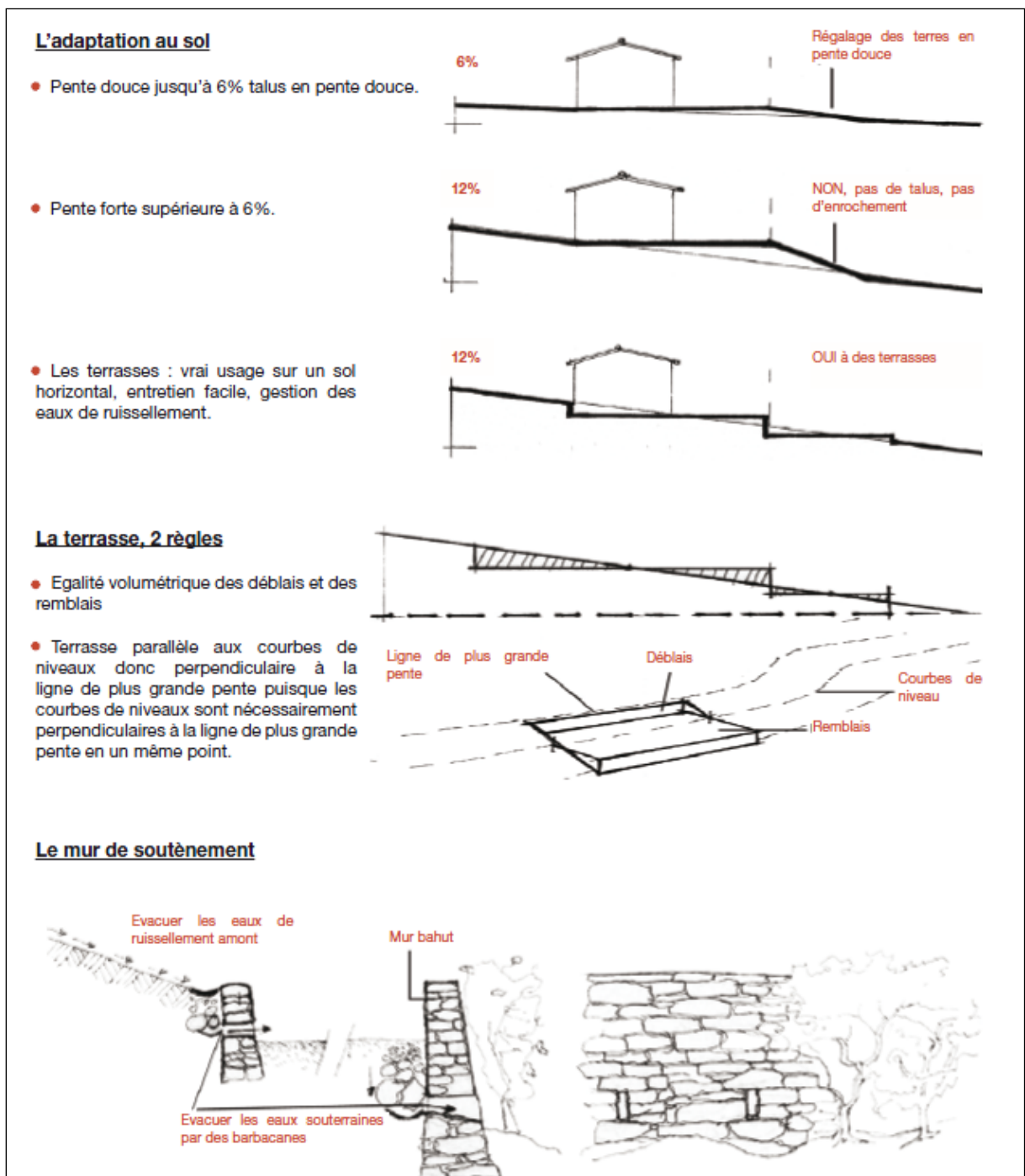
- Chaque projet devra s'intégrer au mieux dans son contexte topographique, urbain, architectural, paysager et environnemental.
- Les constructions nouvelles pourront intégrer les grands principes des constructions de la zone (volumétrie, toitures, aspects et teintes des matériaux, traitement des abords, implantations, liens avec l'espace public...) afin d'établir une continuité de perception et d'aménagement avec le bâti environnant tant dans les visions proches que lointaines.
- L'expression d'une architecture contemporaine est autorisée ; le projet architectural mis en œuvre doit tenir compte de la qualité du tissu et de la morphologie bâtie dans lesquels il s'insère.
- Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.
- Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.

Intégration environnementale du projet

- Les projets économiseront au maximum les ressources (le sol, l'énergie, l'eau, l'air, ...), préserveront la biodiversité, et limiteront les sources de nuisances et de pollutions diverses.
- Seront privilégiés :
 - Des orientations bioclimatiques des bâtiments,
 - L'intégration de protections solaires à l'architecture, la plantation de feuillus devant les façades les plus exposées au rayonnement solaire,
 - La ventilation naturelle des bâtiments et l'utilisation de la lumière du jour,
 - L'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques, bois énergie, ...),
 - La récupération des eaux pluviales pour l'arrosage, les toilettes, ...
 - L'utilisation de matériaux biosourcés et recyclables.

Intégration du projet dans le terrain naturel

- La construction doit s'adapter aux caractéristiques du terrain, à sa topographie et non l'inverse.
- Elle est étudiée en fonction de la pente du terrain et du niveau de la voie de desserte.
- Un bâtiment terminé ne doit pas présenter de talus importants ni en déblais, ni en remblais. Les recommandations ci-après devront être appliquées.



Source : fiche conseils n° 2 – Série Urbanisme / Architecture / Paysage / Environnement – DRAC Rhône-Alpes

- Tout élément prolongeant le bâtiment principal (ex : accès au garage, terrasses, murs de soutènement, escaliers, etc.) doit être conçu comme un espace construit.
- Les talus décors préfabriqués sont interdits.
- Le chemin d'accès à la construction sera le plus court et le moins large possible afin de réduire son impact dans le paysage et les contraintes qui lui sont liées : terrassements, entretien, déneigement, imperméabilisation du sol. En conséquence, l'implantation des garages indépendants et des parkings doit être proche de l'accès à la parcelle.
- En cas de pente marquée, les espaces de stationnement automobile doivent être aménagés

au plus près de l'accès à la parcelle.

Volumétrie

- La construction doit présenter une volumétrie simple dans sa conception, sans complications de volumes.
- Les bâtiments annexes peuvent être dissociés du bâtiment principal et être organisés de manière à composer des espaces extérieurs (cours) en référence aux typologies locales d'implantation (fermes en L et en U). Ils seront traités en cohérence avec la construction principale.

Toitures – Couvertures

- La pente des toitures sera cohérente avec celle des constructions avoisinantes.
- Des pentes de toiture plus faibles que celles des constructions avoisinantes peuvent néanmoins être autorisées ou préconisées pour minimiser la hauteur d'une construction (impact dans le paysage, préservation des vues ou de l'ensoleillement, etc.) et pour les bâtiments agricoles et artisanaux, qui ne répondent pas aux mêmes contraintes.
- Les toitures à un seul pan sont autorisées dans le cas de constructions accolées ou en extension à un bâtiment existant ; dans ce cas, la pente de toit est cohérente avec celle du bâtiment principal. Elles sont également autorisées pour des bâtiments isolés d'une emprise au sol < 20 m².
- La teinte des matériaux de couverture sera le rouge vieilli. Toutefois, d'autres teintes et matériaux peuvent être autorisés sous réserve de présenter un aspect soigné (ex : zinc, cuivre, bac acier à joints debout, etc.) et de participer à la composition architecturale d'ensemble.
- Les toitures terrasse sont autorisées sous réserve qu'elles soient considérées comme une 5^e façade participant à une composition architecturale d'ensemble et que leur revêtement soit d'aspect soigné (ex : terre végétale engazonnée, platelage bois, etc.).
- Les fenêtres de toiture doivent être affleurantes au plan du toit. Leurs dimensions et leurs positions doivent être étudiées pour participer à la composition architecturale d'ensemble.

Façades – boiseries – menuiseries – finitions

- L'utilisation de matériaux bruts n'est pas proscrite sous réserve d'une mise en œuvre soignée.
- Sont interdits l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouverts.
- Les couleurs des matériaux de construction devront s'intégrer dans la palette des tonalités et des textures présente sur le territoire communal et s'intégrer dans l'environnement proche de la construction.
- D'autres teintes et matériaux peuvent être autorisés sous réserve de présenter un aspect soigné et de participer à la composition architecturale d'ensemble.
- Les bâtiments annexes doivent être traités en cohérence avec la construction principale.
- Pour les constructions anciennes, la réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support, et notamment dans le cas des bâtiments en pisé, les parements et les isolants imperméables à la vapeur d'eau (enduit de ciment, polystyrènes, etc.) sont à proscrire aussi bien en intérieur qu'en extérieur, pour garantir la pérennité des structures.



Les dispositifs de production d'énergie, notamment les capteurs solaires :

- Ils devront être proportionnés à l'importance de la construction et être bien intégrés dans l'architecture de la construction.
- Les panneaux solaires sur toitures à pans doivent être encastrés ou affleurants au plan du toit.
- S'ils sont posés sur des toitures à pans, ils seront obligatoirement parallèles à l'inclinaison du toit, au plus près de la couverture (maximum 10 cm entre la couverture du toit et le panneau solaire).
- Sur toitures-terrasses, ils seront non visibles depuis la voie bordant le tènement : l'acrotère doit être surélevé pour que les panneaux ne soient pas visibles depuis l'espace public.
- En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade.
- Ils peuvent être implantés sur une pergola.
- Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément susceptible de les dissimuler.

Climatiseurs et pompes à chaleur

- Ils ne devront pas présenter de gênes visuelles ou sonores pour le voisinage proche.
- Dans le cas où ils seraient disposés sur la façade donnant sur l'espace public, ils seront dissimulés dans un cache climatiseur de couleur en harmonie avec celle de la façade.
- S'ils sont posés sur des toitures-terrasses, ils seront non visibles depuis la voie bordant le tènement, masqués par l'acrotère ou un habillage cohérent avec la façade de la construction.

Les coffrets de branchement aux réseaux publics, compteurs, et autres dispositifs techniques liés à la desserte par les réseaux des constructions

- Ils seront intégrés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture.

Points de regroupement des conteneurs d'ordures ménagères, boîtes aux lettres :

- Ils seront aménagés hors du domaine public, à proximité de la voie publique et devront être intégrés à la composition du projet.

Zones de stockage de matériaux

- Elles seront non visibles depuis l'espace public, situées à l'arrière des bâtiments. Elles feront l'objet d'un traitement soigné.

Clôtures

- La clôture des terrains n'est pas obligatoire.
- En cas de clôture, elle doit faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux dans la mesure où le conseil municipal de Réaumont a décidé de soumettre les clôtures à déclaration en application de l'article R421-12/d du code de l'urbanisme. Elle pourra faire l'objet d'un arrêté d'alignement dans le cas d'une clôture limitrophe avec le domaine public.
- Les clôtures autorisées seront d'aspect simple et sobre et d'une hauteur totale limitée sur rue à 1.50 m maximum au-dessus du terrain naturel et à 2.00 m maximum sur limites séparatives.
- Elle sera composée, au choix :
 - D'une haie végétale avec au moins trois espèces buissonnantes différentes ⁽²⁾.
 - D'un muret d'une hauteur maximum de 50 cm, surmonté ou non :
 - D'une grille en serrurerie
 - D'un grillage rigide ou souple,
 - D'un dispositif à claire voie de conception simple
 - D'une barrière en bois de dessin sobre.
 - Tout dispositif peut être doublé par une haie vive.
- Tout type de pare-vue plaqué (fausses haies, pare vues en toile, canisses...) contre la clôture est interdit.
- Les portails et portillons seront réalisés en cohérence avec les clôtures.
- En dehors des murs en pierres apparentes ou en galets roulés, les parties maçonnées devront être enduites dans une couleur discrète et uniforme, harmonisée avec celle des constructions.
- Les clôtures situées en bordure des cours d'eau doivent être conçues de manière à permettre la libre circulation de la petite faune (voir les illustrations de clôtures perméables à la petite faune au point 5.2. ci-après).
- Interdits :
 - Les clôtures opaques et continues, quel que soit le matériau utilisé,
 - Les grillages rigides (type treillis soudé) employés seuls sans accompagnement végétal,
 - Les éléments en PVC, en matière plastique ou dérivés,
 - Les fausses haies,
 - Les «murs végétaux» composés de haies monospécifiques.
- D'autres dispositifs de clôture pourront être autorisés notamment pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, pour des raisons liées à la sécurité des lieux. Les clôtures de type 3D avec une finition peinte sont autorisées. Elles devront être accompagnées ou insérées dans une végétation variée disposée irrégulièrement (grimpances, arbustes et vivaces en bosquet ou massifs discontinus). Des clôtures d'une autre conception pourront être admises à condition d'être partie intégrante d'une recherche paysagère.

⁽²⁾ Pour composer sa haie vive, voir la plaquette « Planter des haies champêtres en Isère » éditée par le Conseil Départemental de l'Isère. Plaquette téléchargeable au lien ci-après : [planter haies 2021.pdf \(isere.fr\)](#)



Bons exemples de clôtures sur le territoire communal

3.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU PATRIMOINE BATI ISOLE IDENTIFIE PROTEGE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

3.2.1. DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement s'applique aux bâtiments ou ensembles de bâtiments et à leurs abords immédiats identifiés au PLU pour leur intérêt patrimonial.

Il vise à assurer la préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments (volumétries sobres, massives, fonctionnelles, architectures de matériaux locaux, bruts et issus du sol), et de leurs abords immédiats.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer les éléments du patrimoine bâti identifiés doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Toute démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. Le permis de démolir pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti identifié.

3.2.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Changement de destination

Les bâtiments identifiés peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous réserve d'être autorisé par le règlement de la zone, et de ne pas compromettre les caractéristiques architecturales du bâtiment : les adaptations seront strictement limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation.

Les adaptations doivent être sobres et respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment : la mémoire de la destination d'origine devra demeurer clairement intelligible après transformation.

Surélévation – extension

Toute surélévation ou extension pourra être refusée si elle dénature la cohérence du bâtiment d'origine.

Intervention sur les toitures

Les caractéristiques des toitures (pente et passées des toitures) existantes doivent être conservées.

Les avancées de toit reposant sur des consoles seront conservées dans leurs dimensions (longueur de l'avancée, section des bois...) et leur aspect.

Des adaptations mineures de toiture (cotes d'égout et pentes) peuvent être autorisées sous réserve de s'accorder avec l'architecture de chaque édifice ou partie d'édifice, par référence à sa destination d'origine.

Les chevrons apparents en sous face ne seront pas coffrés.

Le mode de couverture et la teinte existante seront reconduits.

Le matériau de couverture dominant sur le territoire communal est la tuile de teinte terre-cuite vieillie. Toutefois le matériau utilisé en toiture dépend du caractère du bâtiment, de la pente du toit et des constructions environnantes. Tout matériau banalisant et peu qualitatif est interdit.

Les rénovations de toitures respecteront les dimensions et l'aspect des passées de toit.

Les dispositifs d'ornementation (épis de faîtage et de crête) seront conservés ou restitués à l'identique.

Les conduits de cheminée, existants en briques seront conservés et restaurés.

En cas d'isolation des toitures, une isolation par l'intérieur sera à privilégier.

Ouvertures en toitures, panneaux solaires :

Les fenêtres de toitures peuvent être autorisées sous réserve d'être affleurantes au plan du toit et limitées en nombre. Leur position et leurs dimensions doivent être étudiées pour participer à la composition architecturale d'ensemble.

Les lucarnes, outeaux ou autres ouvertures en excroissance sont interdits, de même que les terrasses créées dans les pentes de toit, en creux ou en excroissance.

Les panneaux solaires seront encastrés ou plaqués sur le toit sans réhausse et rassemblés pour composer une forme régulière. La nappe sera uniformément sombre sans cadres clairs ni cellules claires et les alimentations seront non visibles.

Interventions sur les ouvertures en façades

L'esprit général des façades et l'ordonnement des ouvertures est à conserver ou à restituer.

Les composantes essentielles des façades (portes de grange et d'écurie, ouvertures anciennes) doivent être conservées ou le cas échéant restituées.

Dans le cas où le changement de destination du bâtiment imposerait des modifications d'ouvertures (transformation en panneau vitré pour de l'habitat ou une fonction tertiaire, murage, etc.), la transformation doit respecter la dimension initiale et maintenir la mémoire de la fonction d'origine.

A ce titre, la réduction des ouvertures (portes de grange, d'écurie, etc.) est interdite et en aucun cas, le recours à des produits ou à des formats standardisés ne peut être évoqué pour justifier la modification d'une ouverture (dimension, linteau, jambage ou appui). On privilégiera des interventions contemporaines sobres, sous réserve qu'elles respectent l'esprit du bâtiment ou du corps de bâtiment concerné.



Bon exemple d'une ancienne bâtisse transformée

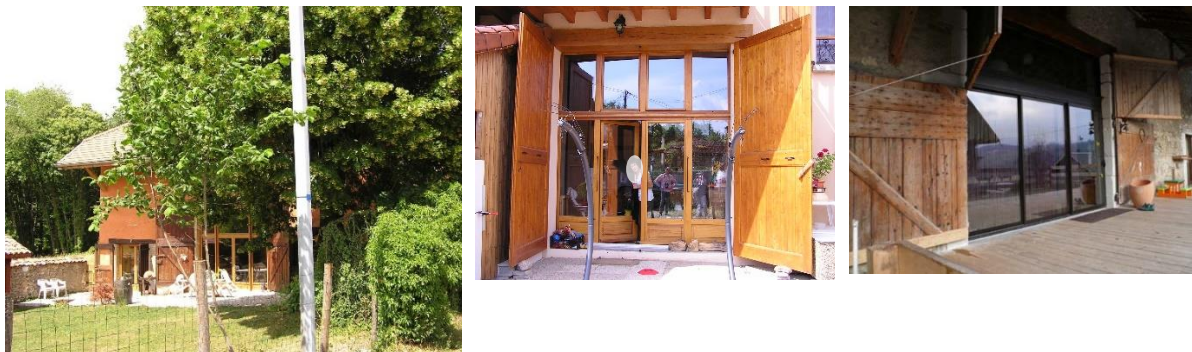


Transformation d'anciennes portes de granges ou d'étables :

Le dessin de l'ouverture d'origine doit rester clairement lisible après la transformation.

La composition des parties vitrées et opaques doit s'inscrire dans la dimension de l'ouverture d'origine.

Matériaux autorisés pour l'ensemble : pans de bois, menuiseries en bois ou métal de teinte foncée, verre. Tout rétrécissement des ouvertures par de la maçonnerie est proscrit.



Bons exemples d'anciennes ouvertures de granges réadaptées pour le logement

En cas de fermeture des hangars ouverts :

Le dessin de l'ouverture d'origine doit rester clairement lisible après la fermeture.

La composition des parties vitrées et opaques doit s'inscrire dans la dimension de l'ouverture d'origine.

Matériaux autorisés pour la fermeture : pans de bois (structure bois), menuiseries en bois ou métal de teinte foncée, verre.

Tout rétrécissement en maçonnerie est interdit.

Les volets roulants sont interdits.

L'occultation des parties vitrées peut se faire par panneaux de bois coulissants.

Interventions sur les menuiseries : portes, fenêtres, occultations

Les menuiseries et occultations d'origine (volets, portes, portes de grange) sont à conserver en place, ou à adapter (on peut réutiliser les fermetures existantes : la porte de grange peut servir de volet battant ou coulissant), ou à restaurer selon les modèles d'origine.

Les menuiseries d'un bâtiment devront être de même type (modèle, mode de partition, occultation dans le respect des dispositions d'origine) et de même teinte).

Portes d'entrée : les portes anciennes de qualité seront conservées et restaurées.

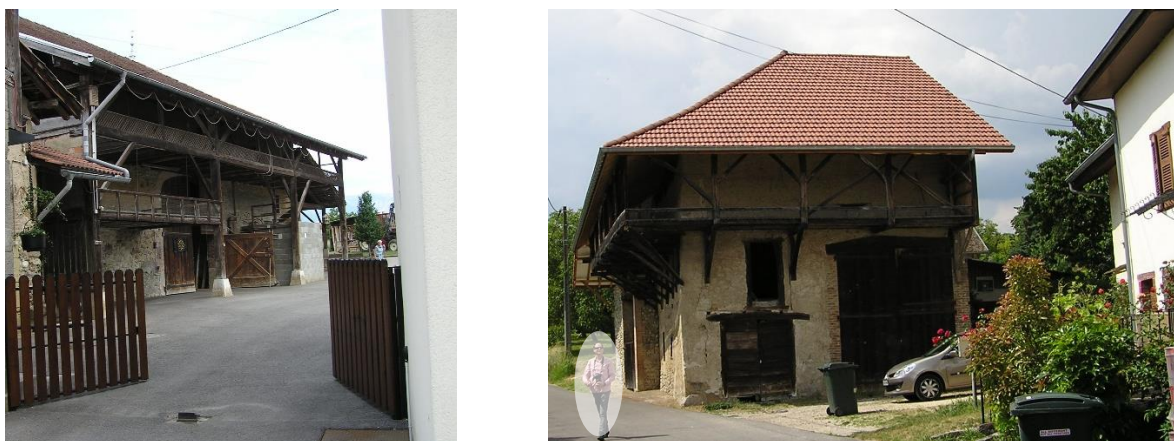
En cas de nouvelles portes, elles seront simples et sobres, en accord avec le style du bâtiment.

Portes de garage : les portes de garage seront pleines, en bois ou habillées de bois, leur teinte sera en accord avec la teinte des autres menuiseries de la façade. Les portes sectionnelles sont interdites.

Les volets roulants sont interdits en remplacement de volets battants ou de persiennes repliables en tableau.

Au niveau des teintes des menuiseries : sont interdits le blanc pur, le gris anthracite, le noir et les teintes très vives.

Séchoirs en façade : leur aspect et morphologie d'origine devront être conservés.



Exemple des séchoirs présents sur la commune

Interventions sur les murs

Les teintes des murs doivent s'accorder avec les teintes des façades environnantes, et respecter les tonalités des matériaux naturels locaux (tons terre, pierre, brique et bois).

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux, de sa teinte, de sa cohérence d'origine, et sans faire disparaître la mémoire de sa destination initiale.

En particulier, pour ce qui concerne les revêtements de façades, on adoptera des solutions simples et couvrantes, en excluant tout « faux rustique ».

La réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support, et notamment dans le cas des bâtiments en pisé, les parements et les isolants imperméables à la vapeur d'eau (enduit de ciment, polystyrènes, etc.) sont à proscrire aussi bien en intérieur qu'en extérieur, pour garantir la pérennité des structures.

L'isolation thermique extérieure par panneaux (ITE) est proscrite pour les murs de façades en maçonnerie de pierre ou en pisé (concerne le bâti ancien jusqu'à la première moitié du XXe siècle), et pour les façades présentant une modénature saillante (il peut s'agir de : linteaux ou encadrements d'ouvertures, chaîne d'angle, bandeaux filants marquant les niveaux, décor peint ou mouluré...). Pour assurer une correction thermique, un enduit isolant (à base de chaux + éléments isolants comme la paille de chanvre, de la perlite expansée ou de la vermiculite) peut être appliqué en forte épaisseur (de 4 à 8 centimètres) après dépose de l'enduit existant. Il convient de conserver ou de restituer la modénature et les décors, dans leurs dessins et leurs traitements.

L'isolation thermique extérieure par panneaux (ITE) est admise pour les murs en béton (seconde partie XXe siècle) qui n'ont pas de modénature saillante, et sous réserve de ne pas banaliser le bâtiment. Le parement de la façade doit bien s'insérer dans le bâti environnant.

Boîtes aux lettres, coffrets techniques, autres dispositifs techniques :

Les boîtes aux lettres normalisées et les coffrets techniques doivent être encastrés en façade ou dans la clôture.

Climatiseurs, ventilations, extracteurs, ventouses de chaudières, pompes à chaleur... : les dispositifs ne doivent pas être positionnés en applique sur les façades, ni être visibles sur les balcons ou depuis l'espace public. Ils seront logés dans un caisson à ventelles peint d'une teinte neutre (gris moyen, marron).

Les paraboles et antennes en façade visibles de l'espace public sont interdites.
Les panneaux solaires et tout élément technique sont interdits en façade.

Clôtures et traitement des abords

La clôture n'est pas obligatoire.

En cas de clôture, elle doit faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux dans la mesure où le conseil municipal de Réaumont a décidé de soumettre les clôtures à déclaration en application de l'article R421-12/d du code de l'urbanisme. Elle pourra faire l'objet d'un arrêté d'alignement dans le cas d'une clôture limitrophe avec le domaine public.

La clôture doit contribuer à la qualité de la rue et du paysage perçu depuis l'espace public ainsi qu'au caractère rural, jardiné voire naturel du contexte dans lequel elle s'insère.

Elle peut revêtir diverses formes et participer à l'animation des lieux en jouant sur les alternances de transparence et d'opacité, de minéral (élément construit) et de végétal.

On cherchera à favoriser des transparences ou percées visuelles sur le jardin ou le végétal (frondaisons des arbres, arbustes, grimpantes...), à accompagner les pieds de murs de clôtures de plantations, à faire dialoguer la clôture avec le patrimoine présent.



Exemples de traitement de la clôture, des transparences sur le jardin ...

Les éléments de clôture, les portails et portillons pourront être traités dans un vocabulaire commun et avec le même soin.

Les murs et murets anciens en pierres ou galets roulés constituant un patrimoine important seront conservés. Lors de leur restauration éventuelle, leur caractère patrimonial sera préservé (respect des matériaux et des techniques constructives).

Interdites : Les clôtures opaques et continues, quel que soit le matériau utilisé, ou sans accompagnement végétal. Les grillages rigides (type treillis soudé) employés seuls sans accompagnement végétal, les éléments en PVC, en matière plastique ou dérivés, les fausses haies, les «murs végétaux» composés de haies monospécifiques.

CHAPITRE 4 – PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER IDENTIFIE EN APPLICATION DES ARTICLES L.151-19, L.151-23 ET L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

4.1. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES AU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER IDENTIFIE AU PLU

Doivent être précédés d'une déclaration préalable :

- Les coupes et abattages d'arbres identifiés au PLU, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

4.2. ESPACES BOISES CLASSES EN APPLICATION DES ARTICLES L.113-1 A L.113-2 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les espaces boisés classés identifiés au règlement graphique du PLU :

- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, est interdit.
- Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en espace boisé entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

4.3. ARBRES EN ALIGNEMENT ET HAIES CHAMPETRES (ARTICLE L.151-23)

- Les structures arborées repérées seront maintenues, sauf en cas de nécessité liée au vieillissement, à la maladie ou à la sécurité.
- Si la structure arborée doit être supprimée, elle devra être remplacée avec des essences végétales proches et une masse végétale significative et similaire au regard de l'ambiance perceptible, de façon à recomposer une structure dans le paysage.

4.4. ARBRES ISOLES A PROTEGER (ARTICLE L.151-19)

- La conception du projet s'attachera à mettre en valeur et préserver les arbres identifiés au PLU, à conserver le niveau de sol et les abords autour des arbres (rayon de 10 m autour des troncs à préserver de travaux d'imperméabilisation).
- Autour du tilleul multi centenaire de Réaumont, un périmètre de 10 m autour du tronc de l'arbre (hors emprise des bâtiments existants) est à préserver de toute construction, installation, travaux ou imperméabilisation, pouvant porter atteinte à la conservation de cet arbre remarquable.
- Seulement en cas de problème avéré lié au vieillissement, à la maladie ou à la sécurité, les arbres pourront être abattus après déclaration préalable. De nouveaux arbres seront replantés en lieu et place des arbres abattus avec des essences similaires.

4.5. SECTEUR DE PRESERVATION DES ARBRES D'ORNEMENT ACCOMPAGNANT LE CHATEAU DE REAUMONT (ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

- Les arbres remarquables seront préservés ainsi que leur niveau de sol et leurs abords. Seulement en cas de problème sanitaire avéré des arbres, ces derniers pourront être abattus après déclaration préalable.
- Des coupes jardinées peuvent être entreprises afin de rouvrir les espaces sur le plan paysager.

4.6. SECTEUR DE PRESERVATION DES VUES SUR LE VALLON DE LA PERRIERE ET LE CHATEAU DE REAUMONT (ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

- Sont interdites toutes constructions, ouvrages, installations ou plantations pouvant entraver les vues sur le vallon et sur le point repère du château de Réaumont.

4.7. SECTEURS DE PELOUSES SECHES (ARTICLE L.151-23)

Dans les secteurs identifiés au règlement graphique, sont interdits :

- Toutes constructions ou installations pouvant altérer la qualité des milieux inventoriés, ainsi que les affouillements et exhaussements de sols, les dépôts de matériaux et l'imperméabilisation des sols.
- Les clôtures sont admises.

4.8. SECTEURS DES ZONES HUMIDES D'INVENTAIRES (ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

- Les zones humides d'inventaires protégées au règlement graphique en application de l'Art L.151-23 du code de l'urbanisme, ne doivent être ni comblées, ni drainées, ni être le support d'une construction.
- Elles ne peuvent faire l'objet d'aucun exhaussement ou affouillement de sols pouvant détruire les milieux présents.
- Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis.
- Seuls les travaux nécessaires au maintien, à la restauration des milieux humides, ou ceux nécessaires à la valorisation de ces milieux (sentiers, parcours de découverte...) sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.
- Les clôtures de type « mur bahut » sont interdites.

4.9. SECTEURS DE SOURCES ET DE ZONES HUMIDES PONCTUELLES (ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

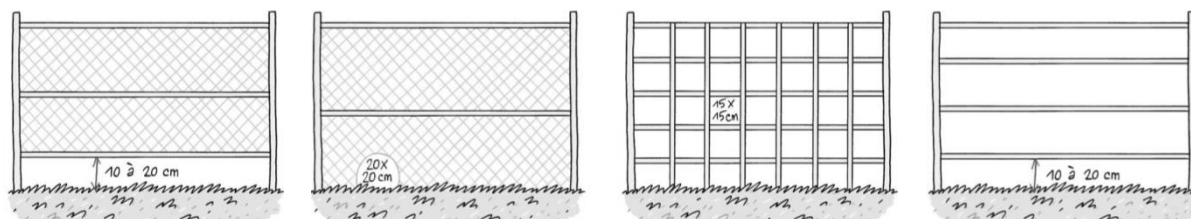
- Les sources et les zones humides ponctuelles identifiées au règlement graphique doivent être préservées.
- Les comblements, exhaussements et affouillements des sols pouvant détruire les milieux humides, sont interdits dans un rayon de 20 m autour de chacune des sources et zones humides ponctuelles identifiées au document graphique du PLU.
- Seuls les travaux nécessaires à leur maintien, leur restauration ou leur valorisation sont admis.

CHAPITRE 5 – PROTECTION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROGRAPHIQUES

5.1. SECTEURS DE CORRIDORS ECOLOGIQUES (ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Dans les secteurs de corridors écologiques à préserver identifiés au règlement graphique :

- Les constructions et installations autorisées ne devront pas porter atteinte à la fonctionnalité des corridors écologiques. Le pétitionnaire devra apporter la preuve que la construction ou l'installation projetée ne peut être située ailleurs, hors des secteurs de corridors écologiques.
- Les constructions et installations devront justifier de leur intégration environnementale, notamment au regard des nuisances susceptibles d'être produites pour la faune sur les plans sonores, lumineux ou visuels (bruit, lumières la nuit, etc..).
- Les clôtures devront être perméables à la petite faune, de type agricole ou ajourées en aménageant point par point des passages bas (voir les illustrations ci-après).
- Les murs bahut sont interdits.



Source : © Bruxelles Environnement



Passage à hérisson

Clôtures perméables au déplacement de la petite faune



Aménagements d'ouvertures en pied de muret

5.2. SECTEURS DE CONTINUITES HYDROGRAPHIQUES LE LONG DES COURS D'EAU (ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Dans ces secteurs :

- Les constructions, ainsi que les affouillements et les exhaussements de sols n'entrant pas dans le cadre des travaux nécessaires à l'entretien des cours d'eau ou à la lutte contre les risques naturels, sont interdits.
- Les clôtures fixes dans une bande de 4 à 6 m des berges des cours d'eau sont interdites. Pour rappel, la servitude d'utilité publique « A4 » s'applique le long de tous les cours d'eau de la commune (cf. l'arrêté préfectoral n°70.2772 du 09/04/1970) : elle interdit toute construction ou clôture fixe dans

une bande d'une largeur comprise entre 4 et 6 m mesurée à partir du haut de la berge pour permettre l'entretien ou les interventions.

- Toute clôture dans les continuités hydrographiques devra être perméables à la petite faune (voir les exemples ci-après).
- Les murs bahut sont interdits.

CHAPITRE 6 – PROJET SITUÉ A L'INTERIEUR D'UN PERIMETRE D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Tout projet de construction et/ou d'aménagement situé à l'intérieur des périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ou thématiques ne sera autorisé qu'à la condition d'être compatible avec les dispositions de la dite OAP.

OAP sectorielles :

Numéro	Nom de l'OAP	Zones du PLU
01	Centre-ville (Sud)	UA
02	Centre-ville (Nord)	1AUa
03	Fays	1AUb

OAP thématique :

- Mise en valeur des continuités écologiques.

CHAPITRE 7 - DESSERTE DES CONSTRUCTIONS PAR LES RESEAUX

7.1. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable suivant le règlement applicable à la commune.
- Dans les zones agricoles « A » et naturelles « N » du PLU, en cas d'impossibilité d'une desserte par le réseau public, l'alimentation en eau potable par une ressource privée répondant aux normes de salubrité publique est possible pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires, agro-alimentaires et de l'alimentation humaine. Dans ce cas et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation sanitaire préfectorale (accord de l'ARS).

7.2. EAUX USEES

- Dans les zones d'assainissement collectif du zonage d'assainissement en vigueur joint dans les annexes sanitaires du PLU, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées. Il respectera le règlement d'assainissement collectif en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais.
- Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.
- Dans les zones d'assainissement non collectif du zonage d'assainissement des eaux usées (cf. les annexes sanitaires du PLU), un système d'assainissement autonome, à définir au cas par cas, conforme à la législation et la réglementation en vigueur, devra être mis en œuvre. Il respectera le règlement d'assainissement individuel en vigueur dans la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, joint en annexe du PLU.
- Dans les zones de glissement de terrain indiquées « FG, MG, fg1 » au règlement graphique 4.2 du PLU, le rejet des eaux usées domestiques dans le sol, est interdit. Les eaux usées doivent être conduites, soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risques de glissement de terrain, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

7.3. EAUX USEES NON DOMESTIQUES

- Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques en provenance d'activités, est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.
- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un dispositif de prétraitement.

7.4. EAUX PLUVIALES

Le pétitionnaire devra s'assurer de la bonne gestion des eaux pluviales de l'ensemble des surfaces artificialisées de son projet (toitures, terrasses, accès, aires de stationnement, etc.).

Il est demandé notamment de :

- Gérer les eaux pluviales de son projet sur son assiette foncière, préférentiellement par infiltration si la nature du terrain le permet (perméabilité, aléas naturels...),
- A défaut, un système de rétention avec débit de fuite (ou débit régulé) pourra être accepté.

Cette rétention respectera les dispositions suivantes :

- Le débit de fuite devra être dirigé vers un exutoire pouvant recevoir ce débit : réseau Eaux Pluviales, exutoire naturel (cours d'eau/fossé).
- Une demande d'autorisation de rejet doit être faite au gestionnaire, celui-ci se réserve le droit de ne pas autoriser ce rejet s'il estime que son réseau n'a pas la capacité de recevoir un débit supplémentaire.
- En cas de saturation du dispositif de gestion des eaux pluviales, les eaux débordées devront être gérées sans engendrer de désordres (inondation, érosion des sols, etc.) en aval (routes, réseaux, bâtiments, etc.). Le pétitionnaire devra s'assurer de la maîtrise de ces écoulements en ayant une analyse du chemin suivi par les eaux en aval de son projet et en s'assurant de la capacité de l'exutoire final à les recevoir (autorisation du gestionnaire à obtenir).

Dans tous les cas, les ouvrages devront respecter et être dimensionnés selon le règlement des Eaux Pluviales en vigueur porté dans les annexes sanitaires du PLU, ou à défaut, aux préconisations du service GEPU du Pays Voironnais.

Les propriétaires de terrains riverains du domaine public routier recevant les eaux de ruissellement ou supportant des ouvrages de gestion des eaux pluviales (noue, bassin, puits, etc.), doivent permettre en tout temps le libre écoulement, ainsi que l'accès pour la surveillance et l'entretien.

- **Dans les secteurs de risques naturels de glissement de terrains indicés « FG, MG, fg1 »,** le rejet des eaux pluviales et de drainage dans le sol est interdit. Elles doivent être conduites, soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risques de glissement de terrain, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

7.5. AUTRES RESEAUX (ÉLECTRICITE, TELEPHONE ET INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES)

- Tout nouveau réseau sur le domaine privé, nécessaire à l'alimentation des constructions, devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.
- Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

PARTIE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES DANS CHACUNE DES ZONES DU PLU

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE « UA » ET A SON SECTEUR « UAa »

ARTICLE UA 1. DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, INTERDITES, AUTORISÉES, AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Les constructions dans les destinations et sous-destinations figurant dans le tableau ci-après sont autorisées sous-réserve du respect des autres prescriptions du PLU portées en PARTIES 1 et 2 du règlement.

Dans les secteurs de limitation des possibilités de construire pris en application de l'article R.151-34-1° du code de l'urbanisme figurant au règlement graphique du PLU, les constructions autorisées sont conditionnées à la mise en conformité du système d'assainissement des eaux usées qui les dessert.

Légende des couleurs du tableau ci-après précisant les destinations et sous-destinations des constructions, interdites, autorisées sous conditions et autorisées sans conditions particulières :

	Interdit
	Autorisé sous conditions Les numéros renvoient au tableau des conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous-destination concernée
	Autorisé sans condition particulière

L'annexe n°1 du règlement : « Lexique – Définitions », précise ce qui entre dans les destinations et sous-destinations visées ci-après.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONES DU PLU	
		UA	UAa
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		1
	Exploitation forestière		1
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	2	3
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de service avec accueil d'une clientèle		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	4	4

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONES DU PLU	
		UA	UAa
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	
Entrepôts			
Bureau			
Centre des congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			

N°	CONDITIONS PARTICULIÈRES
1	Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière sont autorisées sous réserve de ne pas générer de nuisances (bruit, odeur) pour le voisinage résidentiel
2	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 sont admises dans la limite de 300 m ² de surface de vente par établissement. Les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services sont admises sous réserve que par leur dimension, leur nature et la fréquentation induite, ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone. Toutes les mesures doivent être prises pour limiter la gêne des activités exercées pour le voisinage résidentiel (bruit, odeurs...) qui pourrait en découler et assurer leur bonne intégration dans le site.
3	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 sont autorisées dans la limite de 30 m ² de surface de vente par établissement. Les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services sont autorisées à condition que par leur dimension, leur nature et la fréquentation induite elles ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone. Toutes les mesures doivent être prises pour limiter la gêne des activités exercées pour le voisinage résidentiel (bruit, odeurs...) qui pourrait en découler et assurer leur bonne intégration dans le site.
4	Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires sont autorisés si leur implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques et de fonctionnement du service, s'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, que toutes les mesures sont prises pour limiter les gênes pouvant être occasionnées et s'ils sont bien intégrés dans le site.

1.2. AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DES SOLS, NATURE DES ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS, RÉGLEMENTÉS

Les affectations, usages des sols, nature des activités et des installations, figurant dans le tableau ci-après sont autorisés sous-réserve du respect des autres prescriptions du PLU portées en PARTIES 1 et 2 du règlement.

Dans les secteurs de limitation des possibilités de construire pris en application de l'article R.151-34-1° du code de l'urbanisme figurant au règlement graphique du PLU, les activités et installations générant des eaux usées sont conditionnées à la mise en conformité du système d'assainissement des

eaux usées qui les dessert.

Légende des couleurs du tableau ci-après précisant les usages, affectations, constructions et installations, interdites, autorisées sous conditions et autorisées sans conditions particulières :

	Interdit
	Autorisé sous conditions. Les numéros renvoient au tableau des conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous-destination concernée
	Autorisé sans condition particulière

Autres usages des sols, affectations des sols, constructions et installations	ZONES DU PLU	
	UA	UAa
Les constructions, activités, installations source(s), de nuisances, de pollutions olfactives, sonores, visuelles pour le voisinage, de dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, ou portant atteinte aux sites et aux paysages		
Les affouillements et exhaussements du sol	1	1
Les dépôts de déchets de toute nature		
Les démolitions	2	2
Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs	3	3
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs		
L'aménagement de parcs d'attraction, de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés, ou la pratique du golf		
Aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage		

N°	CONDITIONS PARTICULIERES
1	Les affouillements et exhaussements du sol autorisés doivent être liés et nécessaires à l'exécution des constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone, notamment ceux de nature à réduire les risques naturels.
2	Les démolitions sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions applicables en matière de protection du patrimoine bâti figurant au chapitre 4 de la partie 2 du règlement : dispositions communes à l'ensemble des zones.
3	Est seul autorisé l'entreposage de caravanes en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (Art R111-50 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UA 2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, la destination commerciale du rez-de-chaussée du local identifié n'est pas autorisée.

ARTICLE UA 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

3.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur et mesure de la hauteur

- Se reporter à l'annexe n°1 – Lexique – Définitions.

Règle générale

- La **hauteur maximale** des constructions est fixée à **13 mètres au faîtage en zone UA**, et à **11 m au faîtage en secteur UAa**.

Règles alternatives

- Hauteurs des constructions sur les limites séparatives :
 - En cas d'implantation d'une construction sur une limite séparative non précédemment construite, la hauteur maximum de la construction mesurée à l'aplomb de la limite est fixée à 4m au faîtage pour un mur pignon et 3 m pour tout autre mur ou en cas de toiture terrasse.
 - Dans le cas d'une limite séparative préalablement construite sur la parcelle voisine, la hauteur maximum de la nouvelle construction édifiée sur la limite sera au plus égale à celle de la construction déjà édifiée sans dépasser la hauteur maximale autorisée.
- La règle générale n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de présenter des dimensions compatibles avec leur environnement. En sont notamment exclues, les lignes de transport d'électricité de tension supérieure ou égale à 63 kV figurant dans les servitudes d'utilité publique applicables à Réaumont et reportées au règlement graphique. La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées est limitée à 12m hors tout.
- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.
- Lorsqu'une surélévation du plancher habitable est imposée en raison de risques naturels, la hauteur maximale des constructions autorisée dans la règle générale peut être augmentée à concurrence de la surélévation imposée par le règlement des risques naturels (cf. le règlement graphique 4.3 du PLU sur la hauteur de surélévation des ouvertures).

3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règle générale

- Les constructions chercheront à s'implanter en respectant les alignements dominants des constructions de la rue pour s'intégrer harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

- L'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée. Toutefois le long de la RD12A, les constructions s'implanteront en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie. Ce recul s'applique en tout point du bâtiment.

Règles alternatives :

- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Les règles définies ci-avant ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires aux réseaux publics de distribution d'énergie et de télécommunications, ni aux équipements collectifs accompagnant les voies et espaces publics (aires à containers, abris bus...), sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative, le long d'une seule limite à condition que leur hauteur respecte les règles définies au chapitre 3.1.1 : Règles alternatives et que leur longueur sur limite n'excède pas 8 mètres.
- Si une construction existe en limite sur une parcelle voisine, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative le long de la construction existante et les dimensions fixées ci-avant peuvent être étendues à celles du bâtiment existant.
- Les piscines seront implantées à au moins 4 m des limites de propriété.

Règles alternatives :

- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.
- Les bâtiments destinés à accueillir des activités peuvent s'implanter en limite séparative selon les règles générales définies ci-dessus, sous réserve que les mesures indispensables soient prises pour éviter la propagation des incendies édictées en fonction de la nature des activités exercées. Par ailleurs des règles plus contraignantes pourront être imposées en fonction des normes et contraintes de sécurité.
- Les règles définies ci-avant ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux publics de distribution d'énergie et de télécommunications, pour des raisons liées à la nature de l'équipement, et sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR LA MEME PROPRIETE

- Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 3 mètres.

3.1.5. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol maximum.

3.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

3.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (HORS PATRIMOINE BATI ISOLE PROTEGE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au point 3.1 du chapitre 3 de la partie 2 du présent règlement.

3.2.2. PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ISOLE PROTEGE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au point 3.2 du chapitre 3 de la partie 2 du présent règlement.

3.2.3. PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER IDENTIFIE EN APPLICATION DES ARTICLES L.151-19, L.151-23 ET L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 4 de la partie 2 du présent règlement.

3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- En cas de réalisation de toitures terrasses non-accessibles, celles-ci seront obligatoirement végétalisées ou équipées de systèmes de production d'énergies renouvelables.

3.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.3.1. OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Dispositions générales en matière de traitement paysager des espaces libres

- Tout espace non affecté aux constructions et espaces de circulation doit être traité en aménagement paysager (majoritairement végétal) et son sol traité avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux de pluie.
- Les aires de stationnement, lorsqu'elles sont prévues dans le projet, intégreront des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales.
- Les aires de stationnement devront être agrémentées d'arbres de hautes tiges d'essences locales, à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement, ce ratio étant une obligation de quantité et non un principe de composition. Les arbres devront être accompagnés d'arbustes en cas de regroupement.
- Les plantations d'arbres, d'arbustes, vivaces, ... devront favoriser l'intégration des constructions et des installations, et une implantation judicieuse des feuillus devra permettre de constituer une protection solaire des façades les plus exposées au rayonnement solaire.
- La part minimale des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables exigée sur l'unité foncière d'assiette du projet est indiquée ci-après au chapitre 3.3.2 ci-après.

3.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO AMENAGEABLES

Définition

- Voir la définition du coefficient de biotope par surface (C.B.S) en annexe n°1 du règlement.

Règles générales

- Le Coefficient de Biotope par Surface (C.B.S) est calculé selon la formule suivante :

$$CBS = \frac{\text{Surface éco-aménagée}}{\text{Surface de l'unité foncière assiette du projet}}$$

La surface éco-aménagée est la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle, pondérées par les ratios ci-après selon leurs valeurs environnementales.

Ratios de valeur écologique par m ²	Nature des surfaces éco aménageables		Descriptions de la surface
	0	Surfaces imperméables	Béton, bitume, dallage avec couche de mortier
	0,3	Aires minérales semi-perméables	Revêtement pavé, graviers, dallage avec couche de gravier/sable
	0,5	Toiture végétalisée extensive	Avec des végétaux à enracinement superficiel se limitant à des mousses, sédums et herbacées
	0,5	Espaces verts hors sol	Sur dalle de rez-de-chaussée et garage souterrain avec une épaisseur de terre végétale < 80 cm
	0,5	Végétalisation des façades	Végétalisation des parties pleines des murs avec arrosage automatique
	0,5	Surfaces semi-ouvertes	Infiltration d'eau de pluie avec végétation (dalle en bois, copeaux de bois, treillis de pelouse, pavés engazonnés)
	0,7	Espaces verts hors sol	Sur dalle de rez-de-chaussée et garage souterrain Avec une épaisseur de terre végétale ≥ 80 cm
	0,7	Toiture végétalisée intensive	Avec des végétaux à enracinement profond : herbacées et arbustes. Epaisseur de terre végétale > 80 cm
	1	Espaces verts, jardins, en pleine terre, zone humide, noue	Continuité avec la terre naturelle disponible au développement de la flore et de la faune

- Pour tous travaux de réhabilitation ou d'extension sans création d'emprise au sol, il n'est pas exigé de CBS, ni de part de pleine terre.
- Pour les projets de construction créant de l'emprise au sol, **le CBS doit être au moins égal 38 % avec une part d'espaces verts et de jardins en pleine terre au moins égale à 30%** de l'unité foncière support du projet.

Règles alternatives

- Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.

ARTICLE UA 4. STATIONNEMENT

4.1. APPLICATION DES REGLES

- Les obligations ci-après en matière de réalisation de place de stationnement, sont applicables :
 - A tout projet de construction.
 - A tout changement de destination ou de sous-destination, de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants entraînant la création de surface de plancher supplémentaire, sauf en cas de travaux de transformation ou d'amélioration des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris si ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher supplémentaire.
 - A toute division d'une construction existante en plusieurs logements même sans changement de destination ou de sous-destination.
- En cas de chiffre décimal, le nombre de place de stationnement résultant des règles ci-après sera arrondi à l'entier supérieur (ex : 0,5 place = 1 place).
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes de stationnement ci-dessous afférentes à chacune d'elles s'appliquent et se cumulent au prorata de la surface de plancher de chaque destination ou sous-destination de la construction.

4.2. REGLES GENERALES

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire à ses obligations sur le tènement d'assiette du projet, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Normes minimales de stationnement des véhicules motorisés selon la destination des constructions

Destinations des constructions	Normes de stationnement
Habitation	
Logement	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place par logement locatif social financé par un prêt aidé de l'Etat, ou par logement intermédiaire mentionné à l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitation • 1 place par logement jusqu'à 60 m² de surface de plancher (SP) créée, 2 places par logement au-delà de 60 m² de surface de plancher créée
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface de vente pour les constructions commerciales avec surface de vente • 1 place minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services sans surface de vente
Restauration	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place par tranche de 20 m² de salle de restauration
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher
Hôtels	<ul style="list-style-type: none"> • 0,5 place / chambre
Cinéma	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les cinémas soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée : selon la réglementation en vigueur
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place par classe pour les établissements d'enseignement • 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher pour les établissements de santé et d'action sociale
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	
Bureau	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher
Autres destinations et sous-destinations non visées ci-dessus	
<ul style="list-style-type: none"> • Le nombre et la localisation des places des stationnements doivent correspondre aux besoins des constructions projetées. • Les espaces de stationnements doivent être : <ul style="list-style-type: none"> - Suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, du personnel et des visiteurs sur la parcelle - Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics 	

Règles particulières de stationnement des véhicules motorisés

- Les normes de stationnement exigées dans les règles générales ci-dessus seront réduites de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage (Article L151-31 du code de l'urbanisme).

Normes minimales de stationnement des deux-roues non motorisés selon la destination des constructions

- Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de 2 emplacements.
- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.
- Pour toute création de surface de plancher, sauf impossibilité technique dûment constatée, le stationnement des cycles doit être assuré par un ou des emplacements couverts, accessibles de plain-pied, et sécurisés (local fermé et équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos) respectant les normes suivantes en termes de surface :

Nature des constructions	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs	
Habitation groupant au moins 2 logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant un lieu de travail	Des emplacements à hauteur de 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Des emplacements à hauteur de 15% de l'effectif total des agents et des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l' article L. 752-3 du code du commerce , ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Des emplacements à hauteur de 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux	
Habitation groupant au moins 2 logements	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant un lieu de travail	Des emplacements à hauteur de 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Des emplacements à hauteur de 10% de l'effectif total des agents du service public et des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l' article L. 752-3 du code du commerce , ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Des emplacements à hauteur de 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places

Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	Des emplacements à hauteur de 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment

ARTICLE UA 5. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

5.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

5.1.1. ACCES

Dispositions générales

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic sur les voies le desservant.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès retenu sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, un seul accès véhicules est autorisé pour desservir les constructions depuis les voies publiques. En cas de division parcellaire, l'accès sera commun à l'ensemble des nouvelles constructions. Toutefois, si la nature ou l'importance du programme le justifie, ou pour des raisons de sécurité, des accès complémentaires pourront être imposés. Lorsque le terrain avant division est déjà bâti, la mutualisation de l'accès existant devra être privilégiée pour la desserte des nouvelles constructions.
- L'accès au domaine public aura une largeur comprise entre 4 m et 8 m. Une autre largeur pourra être autorisée selon la configuration des lieux (pente, courbure de la voie de desserte...).
- Une aire d'accès aux constructions non close et directement accessible depuis les voies ouvertes à la circulation, d'une surface minimum de 12,5 m² (2,5m x 5m), devra être aménagée sur chaque propriété afin de ne pas stationner sur ces voies lors des manœuvres d'entrées-sorties des propriétés. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'un remplacement de portail implanté à l'alignement. Les portails d'accès doivent s'ouvrir vers l'intérieur de la propriété ou en mode coulissant.
- En cas de rampes d'accès aux ouvrages de stationnement, elles devront être intégrées aux bâtiments.
- La continuité des circulations des piétons et des cycles, matérialisée par un trottoir, une piste, bande et voie cyclables, doit être préservée, sans interruption de dénivellation.
- Les batteries de garage ne devront disposer que d'un seul accès cocher direct sur la voie publique.

5.1.2. VOIRIE

Dispositions générales :

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Le projet pourra être refusé si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- La largeur de la bande de roulement (hors bande de stationnement) des voies de desserte interne desservant des opérations collectives à dominante résidentielle, doit être adaptée à la nature de l'opération et permettre le croisement des véhicules.
- En cas de division parcellaire, la voie de desserte sera commune aux lots issus de la division. Des voies de desserte juxtaposées sont interdites.
- En règle générale, les opérations devront prévoir des dessertes pour tous les modes de déplacements reliant les voies et cheminements doux existants et éviter la réalisation d'impasses. Toutefois, lorsque les voies comporteront une impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères puissent effectuer un demi-tour.

5.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir les dispositions applicables au Chapitre 7 – Desserte par les réseaux de la PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.

5.3. GESTION DES DECHETS

- Les constructions doivent répondre aux obligations du règlement de collecte et d'élimination des déchets ménagers ou assimilés de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais.
- A l'échelle des opérations d'habitat collectif, l'utilisation de composteurs collectifs est vivement encouragée.
- En cas de création d'aires de retournement et de girations des engins de collecte des ordures ménagères, les caractéristiques de ces aires sont indiquées en annexe n°2 du règlement. Elles devront être respectées.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE « UB »

ARTICLE UB 1. DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, INTERDITES, AUTORISEES, AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les constructions dans les destinations et sous-destinations figurant dans le tableau ci-après sont autorisées sous-réserve du respect des autres prescriptions du PLU portées en PARTIES 1 et 2 du règlement.

Dans les secteurs de limitation des possibilités de construire pris en application de l'article R.151-34-1° du code de l'urbanisme figurant au règlement graphique du PLU, les constructions autorisées sont conditionnées à la mise en conformité du système d'assainissement des eaux usées qui les dessert.

Légende des couleurs du tableau ci-après précisant les destinations et sous-destinations des constructions, interdites, autorisées sous conditions et autorisées sans conditions particulières :

	Interdit
	Autorisé sous conditions Les numéros renvoient au tableau des conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous-destination concernée
	Autorisé sans condition particulière

L'annexe n°1 du règlement : « Lexique – Définitions », précise ce qui entre dans les destinations et sous-destinations visées ci-après.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE UB
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	1
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
Équipements d'intérêt collectif et services	Cinéma	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE UB
publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	2
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôts	
	Bureau	
	Centre des congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

N°	CONDITIONS PARTICULIÈRES
1	Les constructions destinées à l'exploitation agricole sont autorisées sous réserve d'être liées à une exploitation préexistante dans la zone et à condition de ne pas générer de nuisances (bruit, odeur) pour le voisinage résidentiel
2	Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires sont autorisés si leur implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques et de fonctionnement du service, s'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, que toutes les mesures sont prises pour limiter les gênes pouvant être occasionnées et s'ils sont bien intégrés dans le site.

1.2. AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DES SOLS, NATURE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS, REGLEMENTES

Les affectations, usages des sols, nature des activités et des installations, figurant dans le tableau ci-après sont autorisés sous-réserve du respect des autres prescriptions du PLU portées en PARTIES 1 et 2 du règlement.

Dans les secteurs de limitation des possibilités de construire pris en application de l'article R.151-34-1° du code de l'urbanisme figurant au règlement graphique du PLU, les activités et installations générant des eaux usées sont conditionnées à la mise en conformité du système d'assainissement des eaux usées qui les dessert.

Légende des couleurs du tableau ci-après précisant les usages, affectations, constructions et installation, interdites, autorisées sous conditions et autorisées sans conditions particulières :

	Interdit
	Autorisé sous conditions Les numéros renvoient au tableau des conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous-destination concernée
	Autorisé sans condition particulière

Autres usages des sols, affectations des sols, constructions et installations	ZONE UB
Les constructions, activités, installations source(s), de nuisances, de pollutions olfactives, sonores, visuelles pour le voisinage, de dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, ou portant atteinte aux sites et aux paysages	
Les affouillements et exhaussements du sol	1
Les dépôts de déchets de toute nature	
Les démolitions	2
Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs	3
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs	
L'aménagement de parcs d'attraction, de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés, ou la pratique du golf	
Aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	

N°	CONDITIONS PARTICULIERES
1	Les affouillements et exhaussements du sol autorisés doivent être liés et nécessaires à l'exécution des constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone, notamment ceux de nature à réduire les risques naturels.
2	Les démolitions sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions applicables en matière de protection du patrimoine bâti figurant au chapitre 4 de la partie 2 du règlement : dispositions communes à l'ensemble des zones.
3	Est seul autorisé l'entreposage de caravanes en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (Art R111-50 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UB 2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Sans objet.

ARTICLE UB 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

3.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur et mesure de la hauteur

- Se reporter à l'annexe n°1 – Lexique – Définitions

Règle générale

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m à l'acrotère ou 9 m au faîtage.

Règles alternatives

- Hauteurs des constructions sur les limites séparatives :
 - En cas d'implantation des constructions sur une limite séparative non précédemment construite, la hauteur maximum est fixée à 4m au faîtage pour un mur pignon et 3 m pour tout autre mur ou en cas de toiture terrasse.
 - Dans le cas d'une limite séparative préalablement construite sur la parcelle voisine, la hauteur maximum de la nouvelle construction sur la limite sera au plus égale à celle de la construction déjà édifiée sans dépasser la hauteur maximale autorisée.
- La règle générale n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de présenter des dimensions compatibles avec leur environnement. En sont notamment exclues, les lignes de transport d'électricité de tension supérieure ou égale à 63 kV figurant dans les servitudes d'utilité publique applicables à Réaumont et reportées au règlement graphique. La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées est limitée à 12m hors tout.
- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.
- Lorsqu'une surélévation du plancher habitable est imposée en raison de risques naturels, les hauteurs maximales autorisées dans les règles générales peuvent être augmentées à concurrence de la surélévation imposée par le règlement des risques naturels.

3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règle générale

- Les constructions chercheront à s'implanter en respectant les alignements dominants des constructions de la rue pour s'intégrer harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
- Lorsque le quartier ne présente aucun alignement dominant des fronts bâtis, les constructions et installations respecteront un recul de 5 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques actuelles ou futures. Le recul s'applique en tout point du bâtiment.
- Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées, pour des raisons de sécurité, ou d'architecture et d'urbanisme.

Règles alternatives :

- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.
- Les règles définies ci-avant ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires aux réseaux publics de distribution d'énergie et de télécommunications, ni aux équipements collectifs accompagnant les voies et espaces publics (aires à containers, abris bus...), sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction (passées de toiture non comprises dans la limite de 0,50 m) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative, le long d'une seule limite, à condition que leur hauteur respecte les règles définies au chapitre 3.1.1 : Règles alternatives et que leur longueur sur limite n'excède pas 8 mètres.
- Les piscines seront implantées à au moins 4 m des limites de propriété.

Règles alternatives

- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.
- Les règles définies ci-avant ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux publics de distribution d'énergie et de télécommunications, pour des raisons liées à la nature de l'équipement, et sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR LA MEME PROPRIETE

- Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 3 mètres.

3.1.5. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

3.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

3.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (HORS PATRIMOINE BATI ISOLE PROTEGE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au point 3.1 du chapitre 3 de la partie 2 du présent règlement.

3.2.2. PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ISOLE PROTEGE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

3.2.3. Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au point 3.2 du chapitre 3 de la partie 2 du présent règlement.

3.2.4. PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER IDENTIFIE EN APPLICATION DES ARTICLES L.151-19, L.151-23 ET L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 4 de la partie 2 du présent règlement.

3.2.5. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- En cas de réalisation de toitures terrasses non-accessibles, celles-ci seront obligatoirement végétalisées ou équipées de systèmes de production d'énergies renouvelables.

3.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.3.1. OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Dispositions générales en matière de traitement paysager des espaces libres

- Tout espace non affecté aux constructions et espaces de circulation doit être traité en aménagement paysager (majoritairement végétal) et son sol traité avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux de pluie.
- Les aires de stationnement, lorsqu'elles sont prévues dans le projet, intégreront des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales.
- Les aires de stationnement devront être agrémentées d'arbres de hautes tiges d'essences locales, à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement, ce ratio étant une obligation de quantité et non un principe de composition. Les arbres devront être accompagnés d'arbustes en cas de regroupement.
- Les plantations d'arbres, d'arbustes, vivaces, ... devront favoriser l'intégration des constructions et des installations, et une implantation judicieuse des feuillus devra permettre de constituer une protection solaire des façades les plus exposées au rayonnement solaire.
- La part minimale des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables exigée sur l'unité foncière d'assiette du projet est indiquée ci-après au chapitre 3.3.2 ci-après.

3.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO AMENAGEABLES

Définition










- Voir la définition du coefficient de biotope par surface (C.B.S) en annexe n°1 du règlement.




Règles générales

- Le Coefficient de Biotope par Surface (C.B.S) est calculé selon la formule suivante :

$$\text{CBS} = \frac{\text{Surface éco-aménagée}}{\text{Surface de l'unité foncière assiette du projet}}$$

La surface éco-aménagée est la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle, pondérées, le cas échéant, par les ratios ci-après selon leurs valeurs environnementales.

Ratios de valeur écologique par m ²	Nature des surfaces éco aménagées		Descriptions de la surface
0		Surfaces imperméables	Béton, bitume, dallage avec couche de mortier
	0,3		Aires minérales semi-perméables Revêtement pavé, graviers, dallage avec couche de gravier/sable
	0,5		Toiture végétalisée extensive Avec des végétaux à enracinement superficiel se limitant à des mousses, sédums et herbacées
	0,5		Espaces verts hors sol Sur dalle de rez-de-chaussée et garage souterrain avec une épaisseur de terre végétale < 80 cm
	0,5		Végétalisation des façades Végétalisation des parties pleines des murs avec arrosage automatique
	0,5		Surfaces semi-ouvertes Infiltration d'eau de pluie avec végétation (dalle en bois, copeaux de bois, treillis de pelouse, pavés engazonnés)
	0,7		Espaces verts hors sol Sur dalle de rez-de-chaussée et garage souterrain Avec une épaisseur de terre végétale ≥ 80 cm
	0,7		Toiture végétalisée intensive Avec des végétaux à enracinement profond : herbacées et arbustes. Epaisseur de terre végétale > 80 cm

Ratios de valeur écologique par m ²		Nature des surfaces éco aménageables		Descriptions de la surface
 	1		Espaces verts, jardins, en pleine terre, zone humide, noue	Continuité avec la terre naturelle disponible au développement de la flore et de la faune

- Pour tous travaux de réhabilitation ou d'extension sans création d'emprise au sol, il n'est pas exigé de CBS ni de part de pleine terre.
- Pour tous projets de construction créant de l'emprise au sol, **le CBS doit être au moins de 48%** avec **une part d'espaces verts, jardins en pleine terre au moins égale à 40%** de l'unité foncière support du projet.

Règles alternatives

- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.
- Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE UB 4. STATIONNEMENT

4.1. APPLICATION DES REGLES

- Les obligations ci-après en matière de réalisation de place de stationnement, sont applicables :
 - A tout projet de construction.
 - A tout changement de destination ou de sous-destination, de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants entraînant la création de surface de plancher supplémentaire, sauf en cas de travaux de transformation ou d'amélioration des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris si ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher supplémentaire
 - A toute division d'une construction existante en plusieurs logements même sans changement de destination ou de sous-destination.
- En cas de chiffre décimal, le nombre de place de stationnement résultant des règles ci-après sera arrondi à l'entier supérieur (ex : 0,5 place = 1 place).
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes de stationnement ci-dessous afférentes à chacune d'elles s'appliquent et se cumulent au prorata de la surface de plancher de chaque destination ou sous-destination de la construction.

4.2. REGLES GENERALES

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire à ses obligations sur le tènement d'assiette du projet, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Normes minimales de stationnement des véhicules motorisés selon la destination des constructions

Destinations des constructions	Normes de stationnement
Habitation	
Logement	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place par logement locatif social financé par un prêt aidé de l'Etat, par logement intermédiaire mentionné à l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitation • 1 place par logement jusqu'à 60 m² de surface de plancher (SP) créée, 2 places par logement jusqu'à 120 m² de surface de plancher créée, 3 places au-delà de 120 m² de surface de plancher • 1 place banalisée « visiteurs » dès 3 logements créés dans le cas des opérations groupées <p>Une place de stationnement non close (12,5 m²) directement accessible depuis la voie devra être aménagée sur la parcelle.</p>
Commerce et activité de service	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher
Autres destinations et sous-destinations non visées ci-dessus	
<ul style="list-style-type: none"> • Le nombre et la localisation des places des stationnements doivent correspondre aux besoins des constructions projetées. • Les espaces de stationnements doivent être : <ul style="list-style-type: none"> - Suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, du personnel et des visiteurs sur la parcelle - Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics 	

Règles particulières de stationnement des véhicules motorisés

- Les normes de stationnement exigées dans les règles générales ci-dessus seront réduites de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage (Article L151-31 du code de l'urbanisme).

Normes minimales de stationnement des deux-roues non motorisés selon la destination des constructions

- Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de 2 emplacements.
- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.
- Pour toute création de surface de plancher, sauf impossibilité technique dûment constatée, le stationnement des cycles doit être assuré par un ou des emplacements couverts, accessibles de plain-pied, et sécurisés (local fermé et équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos) respectant les normes suivantes en termes de surface :

Nature des constructions	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs	
Habitation groupant au moins 2 logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant un lieu de travail	Des emplacements à hauteur de 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Des emplacements à hauteur de 15% de l'effectif total des agents et des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Des emplacements à hauteur de 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux	
Habitation groupant au moins 2 logements	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant un lieu de travail	Des emplacements à hauteur de 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Des emplacements à hauteur de 10% de l'effectif total des agents du service public et des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Des emplacements à hauteur de 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	Des emplacements à hauteur de 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment

ARTICLE UB 5. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

5.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

5.1.1. ACCES

Dispositions générales

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic sur les voies le desservant.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès retenu sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, un seul accès véhicules est autorisé pour desservir les constructions depuis les voies publiques. En cas de division parcellaire, l'accès sera commun à l'ensemble des nouvelles constructions. Toutefois, si la nature ou l'importance du programme le justifie, ou pour des raisons de sécurité, des accès complémentaires pourront être imposés. Lorsque le terrain avant division est déjà bâti, la mutualisation de l'accès existant devra être privilégiée pour la desserte des nouvelles constructions.
- L'accès au domaine public aura une largeur comprise entre 4 m et 8 m. Une autre largeur pourra être autorisée selon la configuration des lieux (pente, courbure de la voie de desserte...).
- Une aire d'accès aux constructions non close et directement accessible depuis les voies ouvertes à la circulation, d'une surface minimum de 12,5 m² (2,5m x 5m), devra être aménagée sur chaque propriété afin de ne pas stationner sur ces voies lors des manœuvres d'entrées-sorties des propriétés. Les portails d'accès devront s'ouvrir vers l'intérieur de la propriété ou en mode coulissant.
- En cas de rampes d'accès aux ouvrages de stationnement, elles devront être intégrées aux bâtiments.
- La continuité des circulations des piétons et des cycles, matérialisée par un trottoir, une piste, bande et voie cyclables, doit être préservée, sans interruption de dénivellation.
- Les batteries de garage ne devront disposer que d'un seul accès cocher direct sur la voie publique.

5.1.2. VOIRIE

Dispositions générales :

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Le projet pourra être refusé si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- La largeur de la bande de roulement (hors bande de stationnement) des voies de desserte interne desservant des opérations collectives à dominante résidentielle, doit être adaptée à la nature de l'opération et permettre le croisement des véhicules. Elle aura une largeur minimum de 5 mètres.
- En cas de division parcellaire, la voie de desserte sera commune aux lots issus de la division. Des voies de desserte juxtaposées sont interdites.

- En règle générale, les opérations devront prévoir des dessertes pour tous les modes de déplacements reliant les voies et cheminements doux existants et éviter la réalisation d'impasses. Toutefois, lorsque les voies comporteront une impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères puissent effectuer un demi-tour.

5.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir les dispositions applicables au Chapitre 7 – Desserte par les réseaux de la PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.

5.3. GESTION DES DECHETS

- Les constructions doivent répondre aux obligations du règlement de collecte et d'élimination des déchets ménagers ou assimilés de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais.
- A l'échelle des opérations d'habitat collectif, l'utilisation de composteurs collectifs est vivement encouragée.
- En cas de création d'aires de retournement et de girations des engins de collecte des ordures ménagères, les caractéristiques de ces aires sont indiquées en annexe n°2 du règlement. Elles devront être respectées.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE « UL » A VOCATION DE LOISIRS

ARTICLE UL 1. DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, INTERDITES, AUTORISÉES, AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Les constructions dans les destinations et sous-destinations figurant dans le tableau ci-après sont autorisées sous-réserve du respect des autres prescriptions du PLU portées en PARTIES 1 et 2 du règlement.

Légende des couleurs du tableau ci-après :

	Interdit
	Autorisé sous conditions Les numéros renvoient au tableau des conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous-destination concernée
	Autorisé sans condition particulière

L'annexe n°1 du règlement : « Lexique – Définitions », précise ce qui entre dans chacune des destinations et sous-destinations visées ci-après.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE UL
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	1
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	2
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités	Industrie	

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE UL
des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Entrepôts	
	Bureau	
	Centre des congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

N°	CONDITIONS PARTICULIÈRES
1	Est autorisé l'aménagement des habitations existantes dans le respect des volumes existants, les travaux de réfection, d'entretien et de mises aux normes.
2	Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires sont autorisés si leur implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques et de fonctionnement du service, s'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, que toutes les mesures sont prises pour limiter les gênes pouvant être occasionnées et s'ils sont bien intégrés dans le site.

1.2. AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DES SOLS, NATURE DES ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS, RÉGLEMENTÉS

Les affectations, usages des sols, nature des activités et des installations, figurant dans le tableau ci-après sont autorisés sous-réserve du respect des autres prescriptions du PLU portées en PARTIES 1 et 2 du règlement.

Légende des couleurs du tableau ci-après précisant les usages, affectations, constructions et installation, interdites, autorisées sous conditions et autorisées sans conditions particulières :

	Interdit
	Autorisé sous conditions Les numéros renvoient au tableau des conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous-destination concernée
	Autorisé sans condition particulière

Autres usages des sols, affectations des sols, constructions et installations	ZONE UL
Les démolitions	
Les constructions, activités, installations source(s), de nuisances, de pollutions olfactives, sonores, visuelles pour le voisinage, de dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, ou portant atteinte aux sites et aux paysages	
Les affouillements et exhaussements du sol	1
Les dépôts de déchets de toute nature	
Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs	
L'aménagement de parcs d'attraction, de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés, ou la pratique du golf	
Aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	

N°	CONDITIONS PARTICULIERES
1	Les affouillements et exhaussements du sol autorisés doivent être liés et nécessaires à l'exécution des constructions, installation et aménagements autorisés dans la zone, notamment ceux de nature à réduire les risques naturels.

ARTICLE UL 2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Sans objet.

ARTICLE UL 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

3.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur et mesure de la hauteur

- Se reporter à l'annexe n°1 – Lexique – Définitions

Règle générale

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m à l'acrotère ou 9 m au faitage.

Règles alternatives

- La règle générale n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de présenter des dimensions compatibles avec leur environnement.
- Lorsqu'une surélévation du plancher habitable est imposée en raison de risques naturels, les hauteurs maximales autorisées dans les règles générales peuvent être augmentées à concurrence de la surélévation imposée.

3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règles générales

- Les constructions seront implantées en respectant un recul minimum de tout point du bâtiment de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Règles alternatives

- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles visées ci-dessus, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.
- Les règles définies ci-avant ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux publics de distribution d'énergie et de

télécommunications, pour des raisons liées à la nature de l'équipement, et sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- Les piscines (bords extérieurs du bassin) doivent être implantées en recul minimum de 3 m de toutes limites séparatives.

Règles alternatives

- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles visées ci-dessus, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.
- Les règles définies ci-avant ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux publics de distribution d'énergie et de télécommunications, pour des raisons liées à la nature de l'équipement, et sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR LA MEME PROPRIETE

- Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 3 mètres.

3.1.5. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 20 %.

3.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

3.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (HORS PATRIMOINE BATI ISOLE PROTEGE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au point 3.1 du chapitre 3 de la partie 2 du présent règlement.

3.2.2. PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ISOLE PROTEGE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au point 3.2 du chapitre 3 de la partie 2 du présent règlement.

3.2.3. PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER, IDENTIFIE EN APPLICATION DES ARTICLES L.151-19, L.151-23 ET L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 4 de la partie 2 du présent règlement.

3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- En cas de réalisation de toitures terrasses non-accessibles, celles-ci seront obligatoirement végétalisées ou équipées de systèmes de production d'énergies renouvelables.

3.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.3.1. OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Dispositions générales en matière de traitement paysager des espaces libres

- Tout espace non affecté aux constructions et espaces de circulation doit être traité en aménagement paysager (majoritairement végétal) et son sol traité avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux de pluie.
- Les aires de stationnement, lorsqu'elles sont prévues dans le projet, intégreront des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales.
- Les aires de stationnement devront être agrémentées d'arbres de hautes tiges d'essences locales, à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement, ce ratio étant une obligation de quantité et non un principe de composition. Les arbres devront être accompagnés d'arbustes en cas de regroupement.
- Les plantations d'arbres, d'arbustes, vivaces, ... devront favoriser l'intégration des constructions et des installations, et une implantation judicieuse des feuillus devra permettre de constituer une protection solaire des façades les plus exposées au rayonnement solaire.
- La part minimale des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables exigée sur l'unité foncière d'assiette du projet est indiquée ci-après au chapitre 3.3.2 ci-après.

3.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO AMENAGEABLES

Définition

- Voir la définition du coefficient de biotope par surface (C.B.S) en annexe n°1 du règlement.

Règles générales

- Le Coefficient de Biotope par Surface (C.B.S) est calculé selon la formule suivante :

$$\text{CBS} = \frac{\text{Surface éco-aménagée}}{\text{Surface de l'unité foncière assiette du projet}}$$

La surface éco-aménagée est la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle, pondérées, le cas échéant, par les ratios ci-après selon leurs valeurs environnementales.

Ratios de valeur écologique par m ²	Nature des surfaces éco aménageables		Descriptions de la surface
	0	Surfaces imperméables	Béton, bitume, dallage avec couche de mortier...
	0,3	Aires minérales semi-perméables	Revêtement pavé, graviers, dallage avec couche de gravier/sable...
	0,5	Toiture végétalisée extensive	Avec des végétaux à enracinement superficiel se limitant à des mousses, sédums et herbacées
	0,5	Espaces verts hors sol	Sur dalle de rez-de-chaussée et garage souterrain avec une épaisseur de terre végétale < 80 cm
	0,5	Végétalisation des façades	Végétalisation des parties pleines des murs
	0,5	Surfaces semi-ouvertes	Dalle en bois, copeaux de bois, treillis de pelouse, pavés engazonnés
	0,7	Espaces verts hors sol	Sur dalle de rez-de-chaussée et garage souterrain Avec une épaisseur de terre végétale ≥ 80 cm
	0,7	Toiture végétalisée intensive	Avec des végétaux à enracinement profond : herbacées et arbustes. Elles ressemblent à des jardins sur toits plats. Epaisseur de terre végétale > 80 cm
	1	Espaces verts, jardins, en pleine terre, zone humide, noue	Continuité avec la terre naturelle disponible au développement de la flore et de la faune

- Pour tous travaux de réhabilitation ou d'extension sans création d'emprise au sol, il n'est pas exigé de CBS ni de part de pleine terre.
- Pour tous projets de construction créant de l'emprise au sol, **le CBS doit être au moins de 38%**. La part **d'espaces verts, jardins en pleine terre** doit être au moins égale à **20%** de l'unité foncière support du projet.

Règles alternatives

- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.
- Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE UL 4. STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos, devra être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement d'assiette du projet.

ARTICLE UL 5. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

5.1.1. ACCES

Dispositions générales

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic sur les voies le desservant.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès retenu sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- Les portails d'accès devront s'ouvrir vers l'intérieur de la propriété ou en mode coulissant.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, un seul accès véhicules est autorisé pour desservir les constructions depuis les voies publiques. En cas de division parcellaire, l'accès sera commun à l'ensemble des nouvelles constructions. Toutefois, si la nature ou l'importance du programme le justifie, ou pour des raisons de sécurité, des accès complémentaires pourront être imposés. Lorsque le terrain avant division est déjà bâti, la mutualisation de l'accès existant devra être privilégiée pour la desserte des nouvelles constructions.
- L'accès au domaine public aura une largeur comprise entre 4 m et 8 m. Une autre largeur pourra être autorisée selon la configuration des lieux (pente, courbure de la voie de desserte...).
- En cas de rampes d'accès aux ouvrages de stationnement, elles devront être intégrées aux bâtiments.
- La continuité des circulations des piétons et des cycles, matérialisée par un trottoir, une piste, bande et voie cyclables, doit être préservée, sans interruption de dénivellation.
- Les batteries de garage ne devront disposer que d'un seul accès cocher direct sur la voie publique.

5.3.1. VOIRIE

Dispositions générales :

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Le projet pourra être refusé si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- La largeur de la bande de roulement (hors bande de stationnement) des voies de desserte interne desservant les opérations, doit être adaptée à la nature de l'opération et permettre le croisement des véhicules.
- En cas de division parcellaire, la voie de desserte sera commune aux lots issus de la division. Des voies de desserte juxtaposées sont interdites.
- En règle générale, les opérations devront prévoir des dessertes pour tous les modes de déplacements reliant les voies et cheminements doux existants et éviter la réalisation d'impasses. Toutefois, lorsque les voies comporteront une impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères puissent effectuer un demi-tour.

5.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir les dispositions applicables au Chapitre 7 – Desserte par les réseaux de la PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.

5.3. GESTION DES DECHETS

- Les constructions doivent répondre aux obligations du règlement de collecte et d'élimination des déchets ménagers ou assimilés de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais.
- A l'échelle des opérations d'habitat collectif, l'utilisation de composteurs collectifs est vivement encouragée.
- En cas de création d'aires de retournement et de girations des engins de collecte des ordures ménagères, les caractéristiques de ces aires sont indiquées en annexe n°2 du règlement. Elles devront être respectées.

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE « UE » A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES INCOMPATIBLES AVEC L'HABITAT

ARTICLE UE 1. DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, INTERDITES, AUTORISÉES, AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Les constructions dans les destinations et sous-destinations figurant dans le tableau ci-après sont autorisées sous-réserve du respect des autres prescriptions du PLU portées en PARTIES 1 et 2 du règlement.

Légende des couleurs du tableau ci-après :

	Interdit
	Autorisé sous conditions Les numéros renvoient au tableau des conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous-destination concernée
	Autorisé sans condition particulière

L'annexe n°1 du règlement : « Lexique – Définitions », précise ce qui entre dans chacune des destinations et sous-destinations visées ci-après.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE UE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	1
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Lieux de culte	
	Équipements sportifs	

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE UE
	Autres équipements recevant du public	2
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôts	3
	Bureau	4
	Centre des congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

N°	CONDITIONS PARTICULIERES
1	Sont seules autorisées les activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou des prestations de services
2	Les ERP autorisés doivent être en rapport avec la vocation d'activités économiques de la zone
3	Si les entrepôts sont liés et nécessaires à une activité existante autorisée dans la zone ou à une activité autre que l'entreposage ou les activités de logistique
4	Les bureaux autorisés doivent être liés et nécessaires aux activités existantes et/ou autorisées dans la zone.

1.2. AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DES SOLS, NATURE DES ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS, RÉGLEMENTÉS

Les affectations, usages des sols, nature des activités et des installations, figurant dans le tableau ci-après sont autorisés sous-réserve du respect des autres prescriptions du PLU portées en PARTIES 1 et 2 du règlement.

Légende des couleurs du tableau ci-après précisant les usages, affectations, constructions et installation, interdites, autorisées sous conditions et autorisées sans conditions particulières :

	Interdit
	Autorisé sous conditions Les numéros renvoient au tableau des conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous-destination concernée
	Autorisé sans condition particulière

Autres usages des sols, affectations des sols, constructions et installations	ZONE UE
Les constructions, activités, installations source(s) de dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens	
Les démolitions	
Les affouillements et exhaussements du sol	1
Les dépôts de déchets de toute nature	
Les dépôts de matériaux	2
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs	
L'aménagement de parcs d'attraction, de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés, ou la pratique du golf	
Aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	

N°	CONDITIONS PARTICULIERES
1	Les exhaussements et les affouillements du sol autorisés doivent être liés et nécessaires à l'exécution des constructions, des installations et des aménagements autorisés, ainsi qu'aux travaux de lutte contre les risques naturels
2	Les dépôts de matériaux autorisés doivent être liés à une activité existante dans la zone et rendus non visibles depuis l'espace public et les terrains adjacents

ARTICLE UE 2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Sans objet.

ARTICLE UE 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

3.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur et mesure de la hauteur

- Se reporter à l'annexe n°1 – Lexique – Définitions

Règles générales

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,50 m au faîtage ou à l'acrotère.

Règles alternatives

- La règle générale n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de présenter des dimensions compatibles avec leur environnement. La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées est limitée à 12m hors tout.
- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.
- Lorsqu'une surélévation du plancher habitable est imposée en raison de risques naturels, les hauteurs maximales autorisées dans les règles générales peuvent être augmentées à concurrence de la surélévation imposée par le règlement des risques naturels (cf. le règlement graphique 4.3 du PLU sur la hauteur de surélévation des ouvertures).

3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règles générales :

- Les constructions devront respecter un recul de tout point du bâtiment de 5 m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

Règles alternatives :

- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Les règles définies ci-avant ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires aux réseaux publics de distribution d'énergie et de télécommunications, ni aux équipements collectifs accompagnant les voies et espaces publics (aires à containers, abris bus...), sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 m.
- Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

Règles alternatives :

- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.
- Les règles définies ci-avant ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux publics de distribution d'énergie et de télécommunications, pour des raisons liées à la nature de l'équipement, et sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR LA MEME PROPRIETE

- Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 4 mètres.

3.1.5. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la surface de leur parcelle support.

3.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

3.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (HORS PATRIMOINE BATI ISOLE PROTEGE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au point 3.1 du chapitre 3 de la partie 2 du présent règlement.

3.2.2. PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ISOLE PROTEGE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au point 3.2 du chapitre 3 de la partie 2 du présent règlement.

3.2.3. PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER, IDENTIFIE EN APPLICATION DES ARTICLES L.151-19, L.151-23 ET L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 4 de la partie 2 du présent règlement.

3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les toitures des nouvelles constructions à usage commercial, industriel, artisanal, de stationnement public couvert, d'entrepôt, de bureaux, ainsi que leurs extensions et rénovations lourdes, et les parcs de stationnement extérieurs, seront végétalisés ou couverts de systèmes de production d'énergies renouvelables selon les seuils de surface et dans les conditions définis par la réglementation en vigueur.

3.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.3.1. OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Dispositions générales en matière de traitement paysager des espaces libres

- Tout espace non affecté aux constructions et espaces de circulation doit être traité en aménagement paysager (majoritairement végétal) et son sol traité avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux de pluie.
- Les aires de stationnement, lorsqu'elles sont prévues dans le projet, intégreront des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales.

- Les aires de stationnement devront être agrémentées d'arbres de hautes tiges d'essences locales, à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement, ce ratio étant une obligation de quantité et non un principe de composition. Les arbres devront être accompagnés d'arbustes en cas de regroupement.
- Les plantations d'arbres, d'arbustes, vivaces, ... devront favoriser l'intégration des constructions et des installations, et une implantation judicieuse des feuillus devra permettre de constituer une protection solaire des façades les plus exposées au rayonnement solaire.
- La part minimale des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables exigée sur l'unité foncière d'assiette du projet est indiquée ci-après au chapitre 3.3.2 ci-après.

3.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO AMENAGEABLES

Définition

- Voir la définition du coefficient de biotope par surface (C.B.S) en annexe n°1 du règlement.





Règles générales

- Le Coefficient de Biotope par Surface (C.B.S) est calculé selon la formule suivante :

$$CBS = \frac{\text{Surface éco-aménagée}}{\text{Surface de l'unité foncière assiette du projet}}$$

La surface éco-aménagée est la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle, pondérées, le cas échéant, par les ratios ci-après selon leurs valeurs environnementales.

Ratios de valeur écologique par m ²	Nature des surfaces éco aménagées		Descriptions de la surface
	0	 Surfaces imperméables	Béton, bitume, dallage avec couche de mortier...
	0,3	 Aires minérales semi-perméables	Revêtement pavé, graviers, dallage avec couche de gravier/sable...
	0,5	 Toiture végétalisée extensive	Avec des végétaux à enracinement superficiel se limitant à des mousses, sédums et herbacées
	0,5	 Espaces verts hors sol	Sur dalle de rez-de-chaussée et garage souterrain avec une épaisseur de terre végétale < 80 cm
	0,5	 Végétalisation des façades	Végétalisation des parties pleines des murs
	0,5	 Surfaces semi-ouvertes	Dalle en bois, copeaux de bois, treillis de pelouse, pavés engazonnés...

Ratios de valeur écologique par m ²		Nature des surfaces éco aménageables		Descriptions de la surface
	0,7		Espaces verts hors sol	Sur dalle de rez-de-chaussée et garage souterrain Avec une épaisseur de terre végétale \geq 80 cm
	0,7		Toiture végétalisée intensive	Avec des végétaux à enracinement profond : herbacées et arbustes. Elles ressemblent à des jardins sur toits plats. Épaisseur de terre végétale >80 cm
	1		Espaces verts, jardins, en pleine terre	Continuité avec la terre naturelle disponible au développement de la flore et de la faune

- Pour tous travaux de réhabilitation ou d'extension sans création d'emprise au sol, il n'est pas exigé de CBS ni de part de pleine terre.
- Pour tous projets de construction créant de l'emprise au sol, **le CBS doit être au moins de 40% avec une part d'espaces verts en pleine terre au moins égale à 30%** de l'unité foncière support du projet.

Règles alternatives

- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.
- Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE UE 4. STATIONNEMENT

4.1. APPLICATION DES REGLES

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement d'assiette du projet.

4.2. REGLES GENERALES

Stationnement des véhicules motorisé

- Le nombre et la localisation des places de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions projetées.
- Les espaces de stationnements doivent être :
 - Suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, du personnel et des visiteurs sur la parcelle et répondront aux normes suivantes :
 - Véhicules de livraison et de service : 2 emplacements (50 m²) pour véhicules industriels. Ces normes ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules, lesquelles doivent apparaître au plan de circulation qui accompagne la demande de

- permis de construire,
 - Pour le personnel des activités des bureaux : 1 place pour 25 m² de surface de plancher
 - Pour le personnel des ateliers : 1 place pour 80 m² de surface de plancher
 - Pour les visiteurs et la clientèle : 1 place de stationnement voitures (15 m²) par 25 m² de surface de plancher recevant du public.
- Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

Normes minimales de stationnement des deux-roues non motorisés selon la destination des constructions

- Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposeront d'un minimum de 2 emplacements.
- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.
- Pour toute création de surface de plancher, sauf impossibilité technique dûment constatée, le stationnement des cycles doit être assuré par un ou des emplacements couverts, accessibles de plain-pied, et sécurisés (local fermé et équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos) respectant les normes suivantes en termes de surface :

Nature des constructions	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs	
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant un lieu de travail	Des emplacements à hauteur de 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Des emplacements à hauteur de 15% de l'effectif total des agents et des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment

ARTICLE UE 5. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

5.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

5.1.1. ACCES

Dispositions générales

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic sur les voies le desservant.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès retenu sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- Les portails d'accès devront s'ouvrir vers l'intérieur de la propriété ou en mode coulissant.

- Dans le cas d'opération d'ensemble, un seul accès véhicules est autorisé pour desservir les constructions depuis les voies publiques. En cas de division parcellaire, l'accès sera commun à l'ensemble des nouvelles constructions. Toutefois, si la nature ou l'importance du programme le justifie, ou pour des raisons de sécurité, des accès complémentaires pourront être imposés. Lorsque le terrain avant division est déjà bâti, la mutualisation de l'accès existant devra être privilégiée pour la desserte des nouvelles constructions.
- L'accès au domaine public aura une largeur comprise entre 4 m et 8 m. Une autre largeur pourra être autorisée selon la configuration des lieux (pente, courbure de la voie de desserte...).
- La continuité des circulations des piétons et des cycles, matérialisée par un trottoir, une piste, bande et voie cyclables, doit être préservée, sans interruption de dénivellation.

5.1.2. VOIRIE

Dispositions générales :

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Le projet pourra être refusé si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- La largeur de la bande de roulement (hors bande de stationnement) des voies de desserte interne desservant des opérations collectives à dominante résidentielle, doit être adaptée à la nature de l'opération et permettre le croisement des véhicules.
- En cas de division parcellaire, la voie de desserte sera commune aux lots issus de la division. Des voies de desserte juxtaposées sont interdites.
- En règle générale, les opérations devront prévoir des dessertes pour tous les modes de déplacements reliant les voies et cheminements doux existants et éviter la réalisation d'impasses. Toutefois, lorsque les voies comporteront une impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères puissent effectuer un demi-tour.

5.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir les dispositions applicables au Chapitre 7 – Desserte par les réseaux de la PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.

5.3. GESTION DES DECHETS

- Les constructions doivent répondre aux obligations du règlement de collecte et d'élimination des déchets ménagers ou assimilés de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais.
- En cas de création d'aires de retournement et de girations des engins de collecte des ordures ménagères, les caractéristiques de ces aires sont indiquées en annexe n°2 du règlement. Elles devront être respectées.

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « 1AUa ET 1AUb »

ARTICLE 1AUa,b 1. DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, INTERDITES, AUTORISEES, AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les constructions dans les destinations et sous-destinations figurant dans le tableau ci-après sont autorisées sous-réserve du respect des autres prescriptions du PLU portées en PARTIES 1 et 2 du règlement.

Dans les secteurs de limitation des possibilités de construire pris en application de l'article R.151-34-1° du code de l'urbanisme figurant au règlement graphique du PLU, les constructions autorisées sont conditionnées à la mise en conformité du système d'assainissement des eaux usées qui les dessert.

Légende des couleurs du tableau ci-après précisant les destinations et sous-destinations des constructions, interdites, autorisées sous conditions et autorisées sans conditions particulières :

	Interdit
	Autorisé sous conditions Les numéros renvoient au tableau des conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous-destination concernée
	Autorisé sans condition particulière

L'annexe n°1 du règlement : « Lexique – Définitions », précise ce qui entre dans les destinations et sous-destinations visées ci-après.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE AUa	ZONE AUb
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de service avec accueil d'une clientèle		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
Équipements d'intérêt collectif et services	Cinéma		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE AUa	ZONE Aub
publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	1	1
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôts		
	Bureau		
	Centre des congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

N°	CONDITIONS PARTICULIÈRES
1	Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires sont autorisés si leur implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques et de fonctionnement du service, s'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, que toutes les mesures sont prises pour limiter les gênes pouvant être occasionnées et s'ils sont bien intégrés dans le site.

1.2. AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DES SOLS, NATURE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS, REGLEMENTES

Les affectations, usages des sols, nature des activités et des installations, figurant dans le tableau ci-après sont autorisés sous-réserve du respect des autres prescriptions du PLU portées en PARTIES 1 et 2 du règlement.

Légende des couleurs du tableau ci-après précisant les usages, affectations, constructions et installation, interdites, autorisées sous conditions et autorisées sans conditions particulières :

	Interdit
	Autorisé sous conditions Les numéros renvoient au tableau des conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous-destination concernée
	Autorisé sans condition particulière

Autres usages des sols, affectations des sols, constructions et installations	ZONE AUa	ZONE Aub
Les constructions, activités, installations, source(s), de nuisances, de pollutions olfactives, sonores, visuelles pour le voisinage, de dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, ou portant atteinte aux sites et aux paysages		
Les affouillements et exhaussements du sol	1	1
Les aires de stationnement ouvertes au public		
Les dépôts de déchets de toute nature		
Les démolitions		
Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs		

Autres usages des sols, affectations des sols, constructions et installations	ZONE AUa	ZONE AUb
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs		
L'aménagement de parcs d'attraction, de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés, ou la pratique du golf		
Aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage		

N°	CONDITIONS PARTICULIÈRES
1	Les affouillements et exhaussements du sol autorisés doivent être liés et nécessaires à l'exécution des constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone, notamment ceux de nature à réduire les risques naturels, à gérer les eaux pluviales ou à mettre en œuvre des travaux de protection hydraulique du centre-bourg vis-à-vis des crues rapides des rivières.

1.3. CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES 1AUa ET 1 AUb

- Les zones 1AUa et 1AUb seront ouvertes à l'urbanisation par une opération d'aménagement d'ensemble qui respectera les orientations d'aménagement et de programmation n°1 et n°3 du PLU.
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa est conditionnée à la mise en conformité du système d'assainissement des eaux usées auquel la zone est rattachée.

ARTICLE 1AUa,b 2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Sans objet.

ARTICLE 1AUa,b 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

3.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur et mesure de la hauteur

- Se reporter à l'annexe n°1 – Lexique – Définitions

Règle générale

- En zone 1AUa, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m au faîtage.
- En zone 1AUb, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m à l'acrotère ou 10 m au faîtage.

Règles alternatives

- Hauteurs des constructions en cas d'implantation sur limite séparative :
 - En cas d'implantation des constructions sur une limite séparative non précédemment

construite, la hauteur maximum est fixée à 4m au faîtage pour un mur pignon et 3 m pour tout autre mur ou en cas de toiture terrasse.

- Dans le cas d'une limite séparative préalablement construite sur la parcelle voisine, la hauteur maximum de la nouvelle construction sur la limite sera au plus égale à celle de la construction déjà édifiée sans dépasser la hauteur maximale autorisée.
- Lorsqu'une surélévation du plancher habitable est imposée en raison de risques naturels, les hauteurs maximales autorisées dans les règles générales peuvent être augmentées à concurrence de la surélévation imposée par le règlement des risques naturels.
- La règle générale n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de présenter des dimensions compatibles avec leur environnement. La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées est limitée à 12m hors tout.

3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règle générale

Zone 1AUa :

- Les règles ci-après s'appliquent au corps principal du bâtiment, les saillies (oriels, balcons, escaliers extérieurs, dépassées de toiture...) ne sont pas prises en compte dans la limite de 1 m de débord.
- Les constructions respecteront un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement futur de la RD12A.

Zone 1AUb :

- Les règles ci-après s'appliquent en tout point du bâtiment.
- Les constructions respecteront un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement futur de la route du Fays. Des constructions à l'alignement futur de la route du Fays ou dans la marge de recul ci-dessus peuvent être admises pour des édifices divers participant des équipements collectifs accompagnant les voies et espaces publics.
- Les implantations des constructions par rapport à la voie nouvelle de desserte interne de la zone sont libres. Elles devront limiter les déblais – remblais.

Règles alternatives :

- Les règles définies ci-avant ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux publics de distribution d'énergie et de télécommunications, pour des raisons liées à la nature de l'équipement, et sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales

Zone 1AUa :

- Les constructions s'implanteront par rapport aux limites séparatives en respectant un recul au moins égal à 3 m, calculé en tout point de la construction.

Zone 1AUb :

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 3 m.
- Les constructions peuvent s’implanter en limite séparative à condition que leur hauteur respecte les règles définies au chapitre 3.1.1 : Règles alternatives.
- Les piscines seront implantées à au moins 4 m des limites de propriété.

Règles alternatives applicables à l’ensemble des zones et secteurs indicés :

- Les règles définies ci-avant ne s’appliquent pas aux installations techniques nécessaires aux réseaux publics de distribution d’énergie et de télécommunications, ni aux équipements collectifs accompagnant les voies et espaces publics (aires à containers, abris bus...), sous réserve de s’intégrer dans l’environnement existant.

3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR LA MEME PROPRIETE

- Entre deux constructions non jointives, quelles qu’en soient la nature et l’importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l’entretien facile du sol et des constructions et, s’il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l’incendie. Cet espacement sera au minimum de 3 mètres.

3.1.5. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Sans objet.

3.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

3.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (HORS PATRIMOINE BATI ISOLE PROTEGE EN APPLICATION DE L’ARTICLE L151-19 DU CODE DE L’URBANISME)

- Voir les dispositions communes applicables à l’ensemble des zones au point 3.1 du chapitre 3 de la partie 2 du présent règlement.

3.2.2. PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ISOLE PROTEGE EN APPLICATION DE L’ARTICLE L151-19 DU CODE DE L’URBANISME

- Voir les dispositions communes applicables à l’ensemble des zones au point 3.2 du chapitre 3 de la partie 2 du présent règlement.

3.2.3. PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER IDENTIFIE EN APPLICATION DES ARTICLES L.151-19, L.151-23 ET L.113-1 DU CODE DE L’URBANISME

- Voir les dispositions communes applicables à l’ensemble des zones au chapitre 4 de la partie 2 du présent règlement.

3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- En cas de réalisation de toitures terrasses non-accessibles, celles-ci seront obligatoirement végétalisées ou équipées de systèmes de production d'énergies renouvelables.

3.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.3.1. OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Dispositions générales en matière de traitement paysager des espaces libres

- Tout espace non affecté aux constructions et espaces de circulation doit être traité en aménagement paysager (majoritairement végétal) et son sol traité avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux de pluie.
- Les aires de stationnement, lorsqu'elles sont prévues dans le projet, intégreront des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales.
- Les aires de stationnement devront être agrémentées d'arbres de hautes tiges d'essences locales, à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement, ce ratio étant une obligation de quantité et non un principe de composition. Les arbres devront être accompagnés d'arbustes en cas de regroupement.
- Les plantations d'arbres, d'arbustes, vivaces, ... devront favoriser l'intégration des constructions et des installations, et une implantation judicieuse des feuillus devra permettre de constituer une protection solaire des façades les plus exposées au rayonnement solaire.
- La part minimale des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables exigée sur l'unité foncière d'assiette du projet est indiquée ci-après au chapitre 3.3.2 ci-après.

3.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO AMENAGEABLES

Définition

- Voir la définition du coefficient de biotope par surface (C.B.S) en annexe n°1 du règlement.

Règles générales

- Le Coefficient de Biotope par Surface (C.B.S) est calculé selon la formule suivante :

$$CBS = \frac{\text{Surface éco-aménagée}}{\text{Surface de l'unité foncière assiette du projet}}$$

La surface éco-aménagée est la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle, pondérées, le cas échéant, par les ratios ci-après selon leurs valeurs environnementales.

Ratios de valeur écologique par m ²		Nature des surfaces éco aménageables		Descriptions de la surface
	0		Surfaces imperméables	Béton, bitume, dallage avec couche de mortier
	0,3		Aires minérales semi-perméables	Revêtement pavé, graviers, dallage avec couche de gravier/sable
	0,5		Toiture végétalisée extensive	Avec des végétaux à enracinement superficiel se limitant à des mousses, sédums et herbacées
	0,5		Espaces verts hors sol	Sur dalle de rez-de-chaussée et garage souterrain avec une épaisseur de terre végétale < 80 cm
	0,5		Végétalisation des façades	Végétalisation des parties pleines des murs avec arrosage automatique
	0,5		Surfaces semi-ouvertes	Infiltration d'eau de pluie avec végétation (dalle en bois, copeaux de bois, treillis de pelouse, pavés engazonnés)
	0,7		Espaces verts hors sol	Sur dalle de rez-de-chaussée et garage souterrain Avec une épaisseur de terre végétale ≥ 80 cm
	0,7		Toiture végétalisée intensive	Avec des végétaux à enracinement profond : herbacées et arbustes. Epaisseur de terre végétale > 80 cm
	1		Espaces verts, jardins, en pleine terre Zone humide, noue	Continuité avec la terre naturelle disponible au développement de la flore et de la faune Biotope en équilibre

- Pour tous travaux de réhabilitation ou d'extension sans création d'emprise au sol, il n'est pas exigé de CBS ni de part de pleine terre.
- Pour tous projets de construction créant de l'emprise au sol, **le CBS** à l'échelle de chacune des opérations d'aménagement d'ensemble en zones 1AUa et 1Aub, doit être au moins de **48%**, avec **une part d'espaces verts, de jardins en pleine terre, et/ou de noues**, au moins égale à **40%**.

Règles alternatives

- Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 1AUa,b 4. STATIONNEMENT

4.1. APPLICATION DES REGLES

- Les obligations ci-après en matière de réalisation de place de stationnement, sont applicables :
 - A tout projet de construction.
 - A tout changement de destination ou de sous-destination, de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants entraînant la création de surface de plancher supplémentaire, sauf en cas de travaux de transformation ou d'amélioration des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris si ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher supplémentaire.
 - A toute division d'une construction existante en plusieurs logements même sans changement de destination ou de sous-destination.
- En cas de chiffre décimal, le nombre de place de stationnement résultant des règles ci-après sera arrondi à l'entier supérieur (ex : 0,5 place = 1 place).
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes de stationnement ci-dessous afférentes à chacune d'elles s'appliquent et se cumulent au prorata de la surface de plancher de chaque destination ou sous-destination de la construction.

4.2. REGLES GENERALES

- Dans toutes les zones, le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos, devra être assuré en dehors des voies publiques.
- Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire à ses obligations sur le tènement d'assiette du projet, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Normes minimales de stationnement des véhicules motorisés selon la destination des constructions

Destinations des constructions	Normes de stationnement
Habitation	
Logement	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place par logement jusqu'à 50 m² de surface de plancher (SP) créée • 2 places par logement au-delà de 50 m² surface de plancher (SP) créée • 1 place banalisée « visiteurs » par tranche de 3 logements créés dans le cas des opérations groupées
Commerce et activité de service	
Activité de service avec accueil d'une clientèle	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher
Autres destinations et sous-destinations non visées ci-dessus	
<ul style="list-style-type: none"> • Le nombre et la localisation des places des stationnements doivent correspondre aux besoins des constructions projetées. • Les espaces de stationnements doivent être : <ul style="list-style-type: none"> - Suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, du personnel et des visiteurs sur la parcelle - Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics 	

Règles particulières de stationnement des véhicules motorisés

- Les normes de stationnement exigées dans les règles générales ci-dessus seront réduites de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage (Article L151-31 du code de l'urbanisme).

Normes minimales de stationnement des deux-roues non motorisés selon la destination des constructions

- Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de 2 emplacements.
- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.
- Pour toute création de surface de plancher, sauf impossibilité technique dûment constatée, le stationnement des cycles doit être assuré par un ou des emplacements couverts, accessibles de plain-pied, et sécurisés (local fermé et équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos) respectant les normes suivantes en termes de surface :

Nature des constructions	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs	
Habitation groupant au moins 2 logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant un lieu de travail	Des emplacements à hauteur de 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Des emplacements à hauteur de 15% de l'effectif total des agents et des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment

ARTICLE 1AUa,b 5. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

5.1. DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

5.1.1. ACCES

Dispositions générales

Dispositions applicables à la zone 1 AUa :

- L'accès principal à la zone 1AUa s'effectuera depuis la route du Chanin par un accès unique mutualisé entre les constructions.
- Un accès de secours et de fonctionnement lié à l'équipement public projeté dans la zone est autorisé depuis la RD12A.

Dispositions applicables à la zone 1 AUb :

- L'accès principal à la zone 1AUb s'effectuera depuis le carrefour réaménagé de la route du Fays et du chemin de Chenavière.
- Les accès aux constructions (espaces de stationnement, entrées des constructions) doivent être situés au plus près de la voie de desserte interne de la zone à créer afin de limiter les rampes d'accès et les terrassements (voir le schéma ci-après).



En zones 1AUa et 1AUb, les portails d'accès devront s'ouvrir vers l'intérieur de la propriété ou en mode coulissant.

5.1.2. VOIRIE

Dispositions générales :

Dispositions applicables à la zone 1AUa :

- Les constructions seront desservies depuis un parking mutualisé à créer en partie sud de l'opération.
- Le parking sera desservi par une voie de 6 m de large minimum depuis la route du Chanin et comprendra une plateforme de retournement permettant d'opérer un demi-tour.

Dispositions applicables à la zone 1AUb :

- Les constructions seront desservies par une voie de desserte interne à créer répondant à l'importance des constructions projetées. La voie doit, autant que possible, être parallèle aux courbes de niveau pour épouser la topographie et limiter les déblais-remblais
- Elle sera traitée tous mode de déplacements confondus (automobile, piétons, cycles), en zone de rencontre. Elle aura une emprise minimum de 5,50 mètres.
- Se terminant en impasse, la voie nouvelle devra être aménagée de telle sorte que les véhicules de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, puissent effectuer un demi-tour.
- Elle reliera par cheminement doux le sentier PDIPR situé à l'Est de la zone 1AUb.

5.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir les dispositions applicables au Chapitre 7 – Desserte par les réseaux de la PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.

5.3. GESTION DES DECHETS

- Les constructions doivent répondre aux obligations du règlement de collecte et d'élimination des déchets ménagers ou assimilés de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais.
- Une aire collective de collecte des déchets ménagers, facilement accessible, à l'entrée de chacune des zones 1AUa et 1AUb, devra être aménagée.

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE « A » ET A SON SECTEUR « Aa »

ARTICLE A 1. DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, INTERDITES, AUTORISÉES, AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Les constructions dans les destinations et sous-destinations figurant dans le tableau ci-après sont autorisées sous-réserve du respect des autres prescriptions du PLU portées en PARTIES 1 et 2 du règlement.

Légende des couleurs du tableau ci-après :

	Interdit
	Autorisé sous conditions Les numéros renvoient au tableau des conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous-destination concernée
	Autorisé sans condition particulière

L'annexe n°1 du règlement : « Lexique – Définitions », précise ce qui entre dans chacune des destinations et sous-destinations visées ci-après.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE A	
		A	Aa
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	1	2
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement	3	
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de service avec accueil d'une clientèle		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	4	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Lieux de culte		
	Equipements sportifs		

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE A	
		A	Aa
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôts		
	Bureau		
	Centre des congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

N°	CONDITIONS PARTICULIÈRES
1	<p>Les constructions de la sous-destination « exploitation agricole » autorisées sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 • Les logements de fonction des exploitations agricoles s'ils sont liés et nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 120 m² de surface de plancher par exploitation agricole à compter de la date d'approbation du PLU. • 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 sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
2	Sont seuls admis les châssis et serres démontables, ainsi que les abris froids et les abris pour animaux parqués, liés à l'exploitation agricole, justifiant d'une bonne insertion dans le site et les paysages par un traitement approprié
3	<p>Sont seules autorisées dans la sous-destination logement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'extension des bâtiments d'habitation existants jusqu'à 30 m² de surface de plancher supplémentaires à compter de la date d'approbation du PLU, et d'une emprise au sol totale après extension de 150 m². Les extensions doivent être réalisées dans la continuité de la construction principale et rechercher une bonne intégration architecturale. • Les annexes des habitations existantes dans la zone aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Leur implantation doit se faire à une distance maximale de 10,00 m par rapport au nu du mur de la construction principale. - L'emprise au sol totale des annexes y compris les annexes existantes est limitée à 35 m² en une ou plusieurs constructions existantes ou à créer. - Les piscines liées aux habitations existantes dans la zone, à raison d'une piscine par habitation et d'une surface maximale (bassin et margelles) de 40 m².
4	Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires sont autorisés si leur implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques et de fonctionnement du service, s'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, que toutes les mesures sont prises pour limiter les gênes pouvant être occasionnées et s'ils sont bien intégrés dans le site.

En sus des dispositions ci-dessus pour toutes les constructions existantes régulièrement édifiées sont autorisés :

- L'aménagement, la réfection, l'adaptation, les travaux d'entretien et de réparation, sans changement de destination, dans le respect des volumes existants et de leurs caractéristiques architecturales.

1.2. AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DES SOLS, NATURE DES ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS, RÉGLEMENTÉS

Les affectations, usages des sols, nature des activités et des installations, figurant dans le tableau ci-après sont autorisés sous-réserve du respect des autres prescriptions du PLU portées en PARTIES 1 et 2 du règlement.

Légende des couleurs du tableau ci-après précisant les usages, affectations, constructions et installation, interdites, autorisées sous conditions et autorisées sans conditions particulières :

	Interdit
	Autorisé sous conditions Les numéros renvoient au tableau des conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous-destination concernée
	Autorisé sans condition particulière

Autres usages des sols, affectations des sols, constructions et installations	ZONES DU PLU	
	A	Aa
Les affouillements et exhaussements du sol	1	1
Les dépôts de déchets de toute nature		
Les démolitions	2	2
Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs		
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs		

N°	CONDITIONS PARTICULIÈRES
1	Les affouillements et exhaussements du sol autorisés doivent être liés et nécessaires à l'exécution des constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone, notamment ceux de nature à réduire les risques naturels. Les affouillements et les exhaussements de sol sont interdits dans un périmètre de 20 m autour des sources et zones humides ponctuelles d'inventaire (se reporter aux dispositions du chapitre 4 de la Partie 2).
2	Les démolitions sont autorisées sous réserve des dispositions applicables en matière de protection du patrimoine bâti et des secteurs patrimoniaux figurant au chapitre 5 de la partie 2 du règlement.

ARTICLE A 2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

- Sans objet.

ARTICLE A 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

3.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur et mesure de la hauteur

- Se reporter à l'annexe n°1 – Lexique – Définitions

Règles générales

- La hauteur maximale est fixée à :
 - 13 mètres pour les constructions à usage agricole,
 - 10 mètres au faîtage ou 7 m à l'acrotère pour les constructions à usage d'habitation,
 - 4 mètres hors tout pour les annexes de l'habitation,
 - 3,50 mètres hors tout pour les abris d'animaux parqués liés aux activités des exploitations agricoles.

Règles alternatives

- Les règles générales de hauteur ci-dessus ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés autorisés dans la zone, sous réserve de s'intégrer et de rester dans des dimensions compatibles avec leur environnement. En sont notamment exclues, les lignes de transport d'électricité de tension supérieure ou égale à 63 kV figurant dans les servitudes d'utilité publique applicables à Réaumont et reportées au règlement graphique. La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées est limitée à 12m hors tout.
- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.
- Lorsqu'une surélévation du plancher habitable est imposée en raison de risques naturels, les hauteurs maximales autorisées dans les règles générales peuvent être augmentées à concurrence de la surélévation imposée par le règlement des risques naturels.

3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règles générales

- Le long des RD 12, 12A et 12B, les constructions doivent respecter un recul minimum de 7 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.
- Le long des autres voies et emprises publiques ou privées, les constructions doivent respecter un recul de 5 m minimum.

- L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel...).

Règles alternatives

- Les règles définies ci-avant ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux publics de distribution d'énergie et de télécommunications, pour des raisons liées à la nature de l'équipement, et sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales

- Pour les constructions à destination de l'exploitation agricole :
 - Elles devront s'implanter à une distance des limites séparatives et des voies privées non ouvertes à la circulation publique, au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans être inférieure à 4 m.
 - Si elles jouxtent une zone urbaine habitée ou une zone à urbaniser, la distance ci-dessus sera portée à 10 mètres minimum. Selon la nature du bâtiment, d'autres réglementations seront susceptibles de s'appliquer.
- Pour les constructions autorisées à destination du logement :
 - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.
 - Les piscines (bords extérieurs du bassin) doivent être implantées en recul minimum de 5 m des limites séparatives.

Règles alternatives

- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble
- Les règles définies ci-avant ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux publics de distribution d'énergie et de télécommunications, pour des raisons liées à la nature de l'équipement, et sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

- Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 3 mètres.

- Les annexes des habitations existantes (piscines comprises) doivent être situées à une distance maximale de 10 m par rapport au nu du mur de la construction principale.

3.1.5. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée jusqu'à 30 m² de surface de plancher supplémentaires à compter de la date d'approbation du PLU, et d'une emprise au sol totale après extension de 150 m².
- L'emprise au sol des annexes de l'habitation, y compris celle des annexes existantes, est limitée à 35 m² en une ou plusieurs constructions existantes ou à créer.
- L'emprise au sol des piscines est à raison d'une piscine par habitation est limitée à 40 m² (bassin et margelles).

3.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

3.2.1. DISPOSITIONS GENERALES (HORS PATRIMOINE BATI ISOLE PROTEGE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au point 3.1 du chapitre 3 de la partie 2 du présent règlement.

3.2.2. PROTECTION DU PATRIMOINE BATI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au point 3.2 du chapitre 3 de la partie 2 du présent règlement.

3.2.3. PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER, IDENTIFIE EN APPLICATION DES ARTICLES L.151-19, L.151-23 ET L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 4 de la partie 2 du présent règlement.

3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions neuves devront respecter les réglementations thermiques en vigueur.

3.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Tout espace non affecté aux constructions, aux espaces de circulation, de manœuvre, doit être traité en aménagement paysager (majoritairement végétal) et son sol traité avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux de pluie.
- Les aires de stationnement lorsqu'elles sont prévues dans le projet, intégreront des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales.

- Les plantations d'arbres, d'arbustes, vivaces, ... devront favoriser une meilleure intégration des constructions et des installations, et une implantation judicieuse des feuillus devra permettre de constituer une protection solaire des façades les plus exposées au rayonnement solaire.
- Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du lieu de plantation et son environnement.

ARTICLE A 4. STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement d'assiette du projet.

ARTICLE A 5. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

5.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

5.1.1. ACCES

Dispositions générales

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic sur les voies le desservant.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès retenu sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- Les portails d'accès devront s'ouvrir vers l'intérieur de la propriété ou en mode coulissant.
- L'accès au domaine public aura une largeur comprise entre 4 m et 8 m. Une autre largeur pourra être autorisée selon la configuration des lieux (pente, courbure de la voie de desserte...).
- La continuité des circulations des piétons et des cycles, matérialisée par un trottoir, une piste, bande et voie cyclables, doit être préservée, sans interruption de dénivellation.

5.1.2. VOIRIE

Dispositions générales :

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Le projet pourra être refusé si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

5.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir les dispositions applicables au Chapitre 7 – Desserte par les réseaux de la PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.

5.3. GESTION DES DECHETS

- Les constructions doivent répondre aux obligations du règlement de collecte et d'élimination des déchets ménagers ou assimilés de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais.

CHAPITRE 7. DISPOSITIONS APPLICABLES ZONE NATURELLE ET FORESTIERE « N »

ARTICLE N 1. DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, INTERDITES, AUTORISÉES, AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Les constructions dans les destinations et sous-destinations figurant dans le tableau ci-après sont autorisées sous-réserve du respect des autres prescriptions du PLU portées en PARTIES 1 et 2 du règlement.

Légende des couleurs du tableau ci-après :

	Interdit
	Autorisé sous conditions Les numéros renvoient au tableau des conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous-destination concernée
	Autorisé sans condition particulière

L'annexe n°1 du règlement : « Lexique – Définitions », précise ce qui entre dans chacune des destinations et sous-destinations visées ci-après.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE N
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	1
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	2
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	3
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public		

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE N
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôts	
	Bureau	
	Centre des congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

N°	CONDITIONS PARTICULIÈRES
1	Sont seuls autorisés dans la sous-destination « exploitation agricole », les abris pour animaux parqués liés aux activités des exploitations agricoles
2	Sont seules autorisées dans la sous-destination « logement » : <ul style="list-style-type: none"> • L'extension des bâtiments d'habitation existants jusqu'à 30 m² de surface de plancher supplémentaires à compter de la date d'approbation du PLU, et d'une emprise au sol totale après extension de 150 m². Les extensions doivent être réalisées dans la continuité de la construction principale et rechercher une bonne intégration architecturale. • Les annexes des habitations existantes dans la zone aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Leur implantation doit se faire à une distance maximale de 10,00 m par rapport au nu du mur de la construction principale. - L'emprise au sol totale des annexes y compris les annexes existantes est limitée à 35 m² en une ou plusieurs constructions existantes ou à créer. - Les piscines liées aux habitations existantes dans la zone, à raison d'une piscine par habitation et d'une surface maximale (bassin et margelles) de 40 m².
3	Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires sont autorisés si leur implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques et de fonctionnement du service, s'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, que toutes les mesures sont prises pour limiter les gênes pouvant être occasionnées et s'ils sont bien intégrés dans le site.

En sus des dispositions ci-dessus pour toutes les constructions existantes régulièrement édifiées sont autorisés :

- L'aménagement, la réfection, l'adaptation, les travaux d'entretien et de réparation, sans changement de destination, dans le respect des volumes existants et de leurs caractéristiques architecturales.

1.2. AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DES SOLS, NATURE DES ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS, RÉGLEMENTÉS

Les affectations, usages des sols, nature des activités et des installations, figurant dans le tableau ci-après sont autorisés sous-réserve du respect des autres prescriptions du PLU portées en PARTIES 1 et 2 du règlement.

Légende des couleurs du tableau ci-après précisant les usages, affectations, constructions et installation, interdites, autorisées sous conditions et autorisées sans conditions particulières :

	Interdit
	Autorisé sous conditions Les numéros renvoient au tableau des conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous-destination concernée
	Autorisé sans condition particulière

Autres usages des sols, affectations des sols, constructions et installations	ZONE N
Les affouillements et exhaussements du sol	1
Les dépôts de déchets de toute nature	
Les démolitions	2
Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs	
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs	

N°	CONDITIONS PARTICULIÈRES
1	Les affouillements et exhaussements du sol autorisés doivent être liés et nécessaires à l'exécution des constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone, notamment ceux de nature à réduire les risques naturels, à gérer les eaux pluviales ou à mettre en œuvre des travaux de protection hydraulique du centre-bourg vis-à-vis des crues rapides des rivières. Les affouillements et les exhaussements de sol sont interdits dans les secteurs de zones humides d'inventaires, de sources et zones humides ponctuelles d'inventaire, les secteurs de pelouses sèches reportées au règlement graphique du PLU, (se reporter aux dispositions du chapitre 4 de la Partie 2).
2	Les démolitions sont autorisées sous réserve des dispositions applicables en matière de protection du patrimoine bâti figurant au chapitre 5 de la Partie 2 du règlement.

ARTICLE N 2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

- Sans objet.

ARTICLE N 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

3.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur et mesure de la hauteur

- Se reporter à l'annexe n°1 – Lexique – Définitions

Règles générales

- La hauteur maximale est fixée à :
 - 12 m pour les constructions à destination de l'exploitation forestière,
 - 10 mètres au faîtage ou 7 m à l'acrotère pour les constructions à usage d'habitation,
 - 4 mètres hors tout pour les annexes de l'habitation,
 - 3,50 mètres hors tout pour les abris d'animaux parqués liés aux activités des exploitations agricoles.

Règles alternatives

- Les règles générales de hauteur ci-dessus ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés autorisés dans la zone, sous réserve de s'intégrer et de rester dans des dimensions compatibles avec leur environnement. En sont notamment exclues, les lignes de transport d'électricité de tension supérieure ou égale à 63 kV figurant dans les servitudes d'utilité publique applicables à Réaumont et reportées au règlement graphique. La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées est limitée à 12m hors tout.
- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.
- Lorsqu'une surélévation du plancher habitable est imposée par le règlement des risques naturels figurant au chapitre 2 de la Partie 2 du règlement, les hauteurs maximales autorisées dans les règles générales peuvent être augmentées à concurrence de la surélévation imposée.

3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règles générales

- Le long des RD 12, 12A et 12B, les constructions doivent respecter un recul minimum de 7 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.
- Le long des autres voies et emprises publiques ou privées, les constructions doivent respecter un recul de 5 m minimum.

- L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel...).

Règles alternatives

- Les règles définies ci-avant ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux publics de distribution d'énergie et de télécommunications, pour des raisons liées à la nature de l'équipement, et sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales :

- Pour les constructions à destination de l'exploitation agricole ou forestière :
 - Elles devront s'implanter à une distance des limites séparatives et des voies privées non ouvertes à la circulation publique, au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans être inférieure à 4 m.
 - Si elles jouxtent une zone urbaine habitée ou une zone à urbaniser, la distance ci-dessus sera portée à 10 mètres minimum. Selon la nature du bâtiment, d'autres réglementations seront susceptibles de s'appliquer.
- Pour les constructions autorisées à destination du logement :
 - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.
 - Les piscines (bords extérieurs du bassin) doivent être implantées en recul minimum de 5 m des limites séparatives.

Règles alternatives :

- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble
- Les règles définies ci-avant ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux publics de distribution d'énergie et de télécommunications, pour des raisons liées à la nature de l'équipement, et sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR LA MEME PROPRIETE

- Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 3 mètres.

- Les annexes des habitations existantes (piscines comprises) doivent être situées à une distance maximale de 10,00 m par rapport au nu du mur de la construction principale.

3.1.5. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée jusqu'à 30 m² de surface de plancher supplémentaires à compter de la date d'approbation du PLU, et d'une emprise au sol totale après extension de 150 m².
- L'emprise au sol des annexes de l'habitation, y compris celle des annexes existantes, est limitée à 35 m² en une ou plusieurs constructions existantes ou à créer.
- L'emprise au sol des piscines est à raison d'une piscine par habitation est limitée à 40 m² (bassin et margelles).

3.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

3.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (HORS PATRIMOINE BATI ISOLE PROTEGE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au point 3.1 du chapitre 3 de la partie 2 du présent règlement.

3.2.2. PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ISOLE PROTEGE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au point 3.2 du chapitre 3 de la partie 2 du présent règlement.

7.5.1. PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER IDENTIFIE EN APPLICATION DES ARTICLES L.151-19, L.151-23 ET L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 4 de la partie 2 du présent règlement.

7.5.2. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions neuves devront respecter les réglementations thermiques en vigueur.

7.6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Tout espace non affecté aux constructions, aux espaces de circulation, de manœuvre, doit être traité en aménagement paysager (majoritairement végétal) et son sol traité avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux de pluie.

- Les aires de stationnement lorsqu'elles sont prévues dans le projet, intégreront des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales.
- Les plantations d'arbres, d'arbustes, vivaces, ... devront favoriser une meilleure intégration des constructions et des installations, et une implantation judicieuse des feuillus devra permettre de constituer une protection solaire des façades les plus exposées au rayonnement solaire.
- Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du lieu de plantation et son environnement.

ARTICLE N 4. STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement d'assiette du projet.

ARTICLE N 5. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

5.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

5.1.1. ACCES

Dispositions générales

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic sur les voies le desservant.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès retenu sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- Les portails d'accès devront s'ouvrir vers l'intérieur de la propriété ou en mode coulissant.
- L'accès au domaine public aura une largeur comprise entre 4 m et 8 m. Une autre largeur pourra être autorisée selon la configuration des lieux (pente, courbure de la voie de desserte...).
- La continuité des circulations des piétons et des cycles, matérialisée par un trottoir, une piste, bande et voie cyclables, doit être préservée, sans interruption de dénivellation.

5.3.1. VOIRIE

Dispositions générales :

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Le projet pourra être refusé si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

5.4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir les dispositions applicables au Chapitre 7 – Desserte par les réseaux de la PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.

5.5. GESTION DES DECHETS

- Les constructions doivent répondre aux obligations du règlement de collecte et d'élimination des déchets ménagers ou assimilés de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais.

PARTIE 4. ANNEXES DU RÈGLEMENT

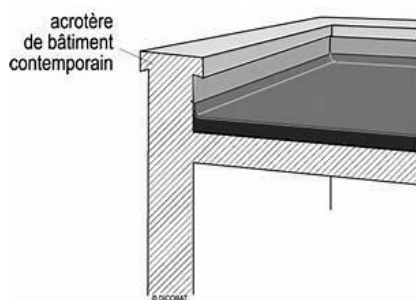
ANNEXE N°1 – LEXIQUE - DEFINITION DES TERMES EMPLOYES AU REGLEMENT

ACCES

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

ACROTERE

Elément de la façade au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.



ADOSSEMENT

L'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant. S'il est imposé pour l'implantation d'une construction en limites séparatives, cette obligation n'implique pas nécessairement que les deux constructions soient entièrement adossées (C.E. 24 juill. 2000, Commune de Larmor-Plage). En revanche, une construction implantée à 50 cm de l'immeuble voisin ne peut être réputée adossée à celui-ci (C.E. 20 oct. 1989, M. Baugé).

AFFOUILLEMENT

Abaissement du niveau du sol.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre le fond privé et le domaine public. Cet alignement sert de référence pour déterminer l'implantation par rapport aux voies des constructions qui seront donc édifiées soit « à l'alignement », soit « en retrait par rapport à l'alignement ». En cas d'emplacements réservés pour élargissement des voies, l'emplacement réservé indique l'alignement futur des voies, qui devient alors la limite de référence pour déterminer l'implantation des constructions par rapport aux voies.

AMENAGEMENT

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

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 sur la même unité foncière que la construction principale selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

CONTIGÛE

Est contigüe une construction qui touche, qui est accolée à une limite ou à une autre construction.

BANDE DE ROULEMENT DES VOIES

Elle correspond à la partie de la voie destinée à la circulation des véhicules motorisés ou non hors accotements ou caniveaux dédiés à l'écoulement des eaux pluviales.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction (voir la définition ci-après). 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.

CHANGEMENT DE DESTINATION

La qualification de changement de destination s'apprécie au regard des articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme.

CLOTURE

Toute enceinte qui délimite une propriété (mur, haie, grillage, palissade...)

CLOTURE A CLAIRE-VOIE

Clôture non opaque laissant passer la vue entre les éléments qui la composent

COUPE ET ABATTAGE D'ARBRES

Les coupes désignent des prélèvements d'arbres programmés et réguliers. Elles rentrent dans le cadre de la gestion à long terme d'un patrimoine boisé. Les abattages procèdent d'interventions ponctuelles

et occasionnelles le plus souvent motivées par un aléa (tempête, maladie...).

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, contrairement aux coupes rases suivies de régénération et substitution d'essences forestières.

COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (C.B.S)

Le coefficient de biotope ou C.B.S est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco aménageable ou non imperméabilisée) par rapport à la surface totale d'une parcelle.

Il peut se traduire notamment par :

- des espaces de pleine terre végétalisées
- des toitures végétalisées
- la partie végétalisée au sol des espaces de stationnement
- les revêtements de sol perméables

...

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

Il exprime le rapport entre l'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées au sol et la superficie totale du terrain support du projet de construction, dès lors que cette superficie est tout entière située dans la même zone du plan local d'urbanisme, peu important qu'une partie de cette unité soit inconstructible. Le C.E.S est exprimé en pourcentage. (Voir définition de l'emprise au sol)

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 : bâtiment, abri, pergola, piscine....

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.

DEBLAI

Action d'enlever des matériaux pour abaisser le sol ou de supprimer un relief de celui-ci. Elle a pour conséquence un *affouillement* du sol.

DEFRICHEMENT

Le propriétaire qui effectue une « opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » en arrachant les souches et les racines réalise un défrichement.

Dans les massifs de plus de *quatre hectares* (même répartis entre plusieurs propriétaires), cette

opération est soumise à autorisation. Dans les espaces boisés classés dans un plan local d'urbanisme, le défrichement est interdit.

DEPOTS DE TOUTE NATURE

Dépôts d'épaves de véhicules, d'ordures, de déchets, déjections, matériaux, liquides insalubres.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS (ART. R 151-27 A 29 DU CODE DE L'URBANISME)

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

La refonte du code de l'urbanisme en application depuis le 1^{er} janvier 2016 a modifié les catégories de destination des constructions.

Elles ont été précisées par l'arrêté du 10 novembre 2016 modifié par les arrêtés du 31 janvier 2020 et du 22 mars 2023.

L'arrêté du 22 mars 2023 précise **les 5 destinations et 23 sous-destinations** pouvant être réglementées dans les PLU (cf. le tableau ci-après).

Autoriser une destination sans restriction revient à autoriser toutes ses sous-destinations.

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	<p>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</p>
	<p>Exploitation forestière : Recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Rentrent dans cette catégorie » : Maisons forestières, scieries, entrepôts de stockage de bois, de véhicules ou des machines permettant l'exploitation forestière</p>
Habitation	<p>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. Rentrent dans cette catégorie » :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les gîtes et les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme • Les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes, de même que les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (ex-Yourtes). • Les logements de fonction n'entrent pas dans cette catégorie dans la mesure où ils ont la même destination que le bâtiment principal. Exemple : s'il s'agit d'un logement de

Destinations	Sous-destinations
	<p>fonction lié à une activité artisanale, il entrera dans la catégorie « artisanat et commerce de détail ».</p> <p>Hébergement : Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des Résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. <p>Entrent aussi dans cette catégorie :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Logements et résidences étudiants (type CROUS), foyers de travailleurs, EHPAD, Maison de retraite, Résidences hôtelières à vocation sociale, centre d'hébergement d'urgence, de réinsertion sociale (CHRS), de demandeurs d'asile (CADA).
<p>Commerce et activité de service</p>	<p>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.</p>
	<p>Restauration : Recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.</p>
	<p>Commerce de gros : Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. Constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : Enseignes type METRO, grossistes...)</p>
	<p>Activité de services avec 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. Entrent dans cette catégorie :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, médecin, architecte, ...), ainsi que les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Elle inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », les magasins de téléphonie mobile. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...
	<p>Hôtels : Cette sous-destination 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.</p>
	<p>Autres hébergements touristiques : Ils recouvrent les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment en résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.</p>
	<p>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.</p>

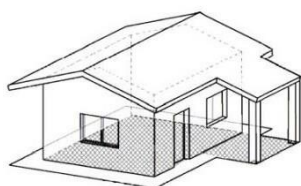
Destinations	Sous-destinations
	<p>Entrent dans cette catégorie :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toute construction nécessitant l'obtention d'une autorisation d'exploiter et l'homologation de la salle et de ses équipements de Projection.
<p>Equipements collectif et publics d'intérêt et services publics</p>	<p>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'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Entrent dans cette catégorie :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements • Constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public • Maison de services publics. <p>Les bureaux des administrations publiques sans accueil du public ou bien avec un accueil limité relèvent de la sous-destination « bureau ».</p>
	<p>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : Ils recouvrent 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. Entrent dans cette catégorie :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics • Les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains : fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, station d'épuration... • Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergies, locaux techniques nécessaires tels que les transformateurs électrique, les constructions permettant la transformation d'énergies produites par des installations éoliennes ou photovoltaïques.
	<p>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. Entrent dans cette catégorie :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les écoles, collèges, lycées, universités, grandes écoles, Ets d'enseignement professionnel, de formation pour adultes. Les hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence • Les maisons de santé privées ou publiques assurant le maintien de services médicaux dans les territoires.
	<p>Salles d'art et de spectacle : Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Entrent dans cette catégorie :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les salles de concert, théâtres, opéras, ...,
	<p>Équipements sportifs : Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public. Entrent dans cette catégorie :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les stades, les piscines, les gymnases, ...
	<p>Lieux de culte : Recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.</p>

Destinations	Sous-destinations
	<p>Autres équipements recevant du public : Recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous- destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les <u>aires d'accueil des gens du voyage</u>. Entrent dans cette catégorie :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Salles de réunions, salles polyvalentes, maisons de quartier, salle de permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<p>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 sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p>
	<p>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 retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.</p>
	<p>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.</p>
	<p>Centre de congrès et d'exposition : Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</p>
	<p>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.</p>

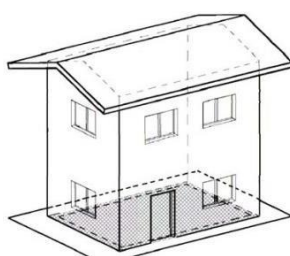
EMPRISE AU SOL D'UNE CONSTRUCTION


L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien (voir croquis 1). L'emprise au sol comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris) (voir croquis 2).

Croquis 1



Croquis 2



 : emprise au sol

Croquis extraits de la circulaire du 3/02/2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions – ministère de l'Écologie, du développement durable, des transports et

du logement.

Les sous-sols sont exclus de l'emprise au sol. Une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention.

En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol. Les terrasses de plain-pied ne constituent pas d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

EMPRISE DE LA VOIE

L'emprise d'une voie est la surface de terrain que la Collectivité Publique possède ou s'engage à acquérir pour y asseoir une voie quelle que soit sa nature (voie carrossable, cyclable ou piétonnière). Cette emprise comprend la chaussée elle-même et ses dépendances (trottoirs, aménagements cyclables et paysagers, caniveaux, les talus nécessaires...)

ÉTABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC (E.R.P)

Le terme établissement recevant du public (ERP) défini à l'article R123-2 du code de la construction et de l'habitation, désigne en droit français les lieux publics ou privés accueillant des clients ou des utilisateurs autres que les employés (salariés ou fonctionnaires), qui sont eux, protégés par des règles relatives à la santé et sécurité au travail. Cela regroupe un grand nombre d'établissements comme les cinémas, théâtres, magasins (de l'échoppe à la grande surface), bibliothèque, écoles, universités, hôtels, restaurants, hôpitaux... que ce soient des structures fixes ou provisoires (chapiteau, structures gonflables). Ils sont classés par catégories de 1 à 5 en fonction du seuil des personnes accueillies dans l'établissement :

- 1^{ère} catégorie : au-dessus de 1500 personnes 2^{ème} catégorie : de 701 à 1500 personnes 3^{ème} catégorie : de 301 à 700 personnes
- 4^{ème} catégorie : 300 personnes et au-dessous, à l'exception des établissements compris dans la 5^{ème} catégorie
- 5^{ème} catégorie : établissements accueillant un nombre de personnes inférieur au seuil dépendant du type d'établissement.

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.

EXHAUSSEMENT

Augmentation du niveau du sol, surélévation du sol.

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.

FAITAGE

Arête supérieure ou partie sommitale d'un toit, formée par la rencontre de deux versants au moins.

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.

GARAGE

Sont considérés comme garages, les locaux clos et couverts servant au stationnement des véhicules.

HABITATION LEGERE DE LOISIRS

Construction démontable ou transportable, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

HAUTEUR (DES CONSTRUCTIONS)

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de d'altitude entre son point le plus bas mesuré à sa verticale et son point le plus haut.

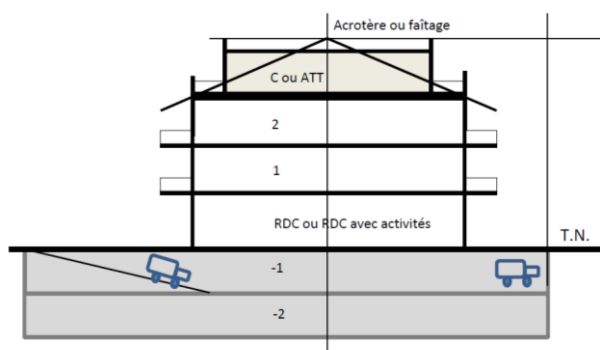
Elle s'apprécie par rapport au niveau du sol existant à la date de dépôt de la demande, avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet.

La hauteur maximale est fixée dans le règlement au faîtage de la construction en cas de toiture à pans, au sommet de l'acrotère dans le cas de toiture-terrasse (voir schéma 1. Ci-après).

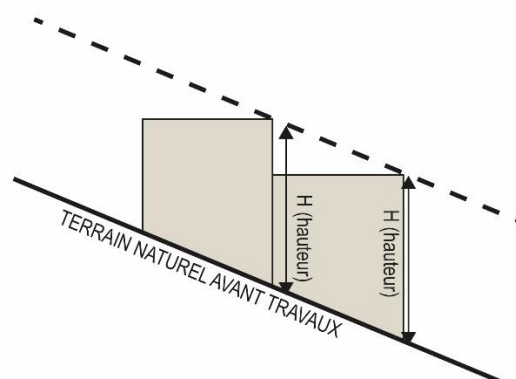
Les installations techniques (tels que souches de cheminées, garde-corps, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les panneaux solaires...) sont exclues du calcul de la hauteur.

Dans les terrains en pente, la hauteur maximale est mesurée comme indiqué sur le schéma 2 ci-après, à l'aplomb de la construction.

1. Mesure de la hauteur au faîtage ou à l'acrotère



2. Mesure de la hauteur dans un terrain en pente



INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT OU ICPE (SOUMISE A DÉCLARATION, ENREGISTREMENT OU AUTORISATION)

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire

Enregistrement : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées. Ce régime a été introduit par l'ordonnance n°2009-663 du 11 juin 2009 et mis en œuvre par un ensemble de dispositions publiées au JO du 14 avril 2010.

Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

IMPLANTATION

Les règles d'implantation s'appliquent au nu extérieur du mur de la construction, éléments techniques compris (poteaux de soutènement de la toiture, escaliers, encorbellements, margelles de piscines) sauf disposition contraire prévue au règlement.

LIMITES SEPARATIVES

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 LATERALE

Limite séparative privée aboutissant à une voie ou emprise publique.

LIMITE DE FOND DE TERRAIN

Limite séparative non tangente d'une voie ou emprise publique.

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.

Il peut recouvrir des constructions de nature très variée et être affecté 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 d'un gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante...

De plus, conformément à l'article R 151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal auquel ils se rattachent (art. R. 421-14 b et R. 421-17 b).

LOGEMENT LOCATIF SOCIAL (PLAI, PLS, PLUS)

Ils incluent les logements financés par :

- Des PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) réservés aux personnes en situation de grande précarité,
- Des PLUS (prêt locatif à usage social), correspondant aux HLM traditionnelles
- Des PLS (prêt locatif social) et PLI (prêt locatif intermédiaire), attribués aux familles dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir accéder aux locations HLM ordinaires mais trop bas pour pouvoir se loger dans le secteur privé.

LOGEMENT EN ACCESSION SOCIALE

Il s'agit des logements financés à l'aide d'un prêt social location-accession (PSLA) ou des logements relevant de l'article R443-34 du Code de la construction et de l'habitation.

MARGE DE REcul OU DE RETRAIT

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

MUR DE SOUTÈNEMENT

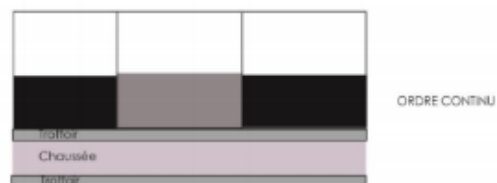
Un mur de soutènement a pour objet d'empêcher les terres ou les bâtiments d'une propriété de glisser ou de s'abattre sur la propriété située en contrebas.

Ne constitue pas un mur de soutènement, un mur qui a pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblai.

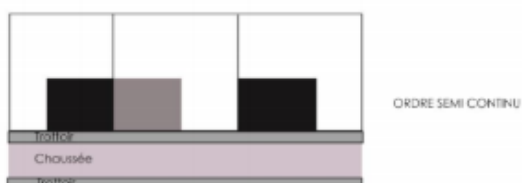
Le code de l'urbanisme dispense les murs de soutènement de toute formalité, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un site patrimonial remarquable ou dans le périmètre des abords d'un monument historique.

ORDRE CONTINU, DISCONTINU OU SEMI-CONTINU :

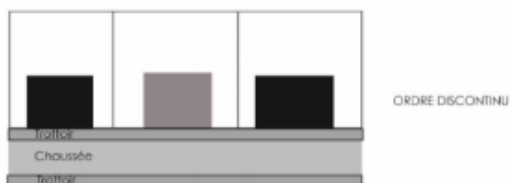
Ordre continu : Les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.



Ordre semi-continu : Les constructions sont dites en ordre semi-continu lorsqu'elles sont jointives sur une des limites latérales.



Ordre discontinu : Les constructions sont dites en ordre discontinu lorsqu'elles ne sont jointives à aucune limite latérale.



OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES 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 (DE TOIT)

Chacun des plans de la couverture d'une construction.

PARCS RESIDENTIELS DE LOISIRS

Exploités sous régime hôtelier, ils sont destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.

Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations, destinés à la location pour une durée pouvant être supérieure au mois, ainsi que d'équipements communs.

Ils accueillent une clientèle qui n'y élit pas domicile. Voir article D. 333-4 du code du tourisme.

REMBLAI

Masse de matière rapportée pour élever un terrain. **Remblayer** : opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

R.E.S.I (RAPPORT EMPRISE AU SOL SUR SUPERFICIE INONDABLE)

Le RESI d'un projet au sein d'une zone inondable est égal au rapport de la somme des emprises au sol du projet (exhaussements du sol, ouvrages et constructions, existants et projetés) au sein de cette zone inondable sur la superficie de cette zone inondable au sein du tènement utilisé par le projet.

RESIDENCE DEMONTABLE OU MOBILES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS

C'est une habitation sans fondations, transportable ou démontable facilement de telle sorte que son implantation est réversible. On compte par exemple les mobil homes, caravanes, yourtes, tipis, roulottes, micromaisons mobiles.

SAILLIE

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe (voir définition ci-dessus).

STATIONNEMENT EN OUVRAGE

Les places de stationnement peuvent être intégrées à la construction (en sous-sol, au rez-de-chaussée y compris sous pilotis, en étages) ou réalisées dans un bâtiment accolé ou isolé.

STECAL (SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES)

En zones naturelles, agricoles ou forestières des PLU, ils peuvent autoriser à titre exceptionnel des constructions à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

SURFACE DE PLANCHER

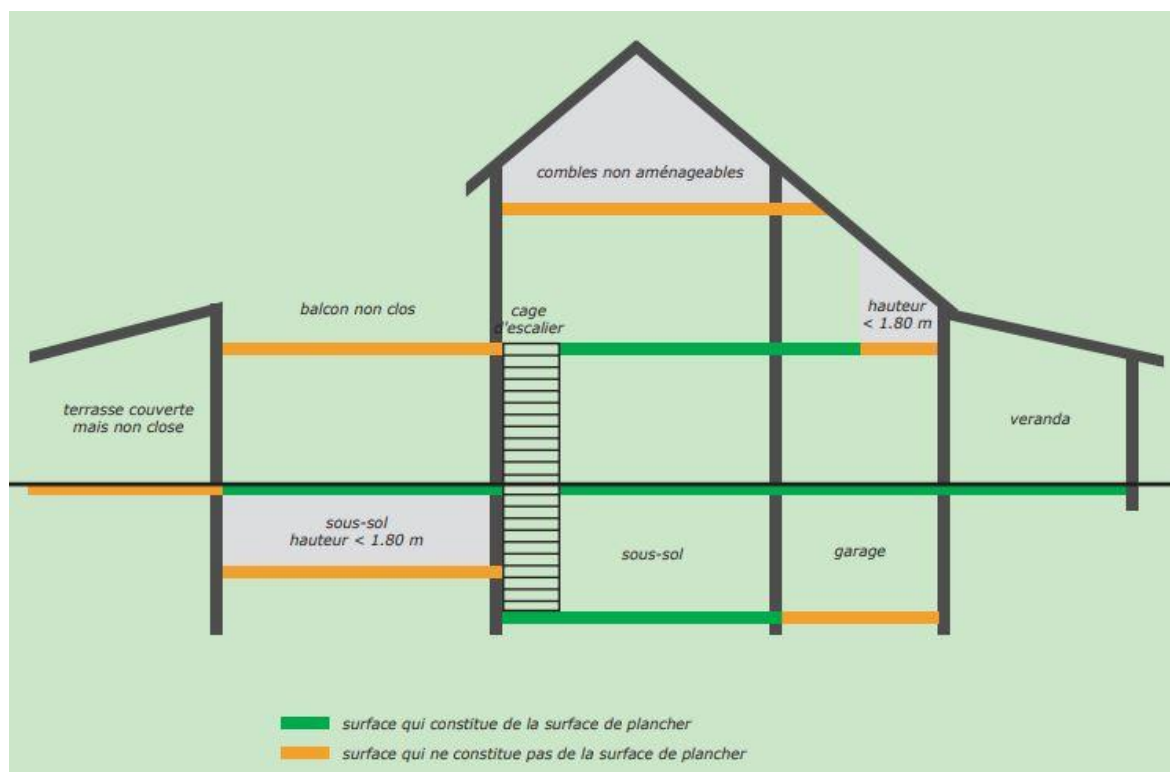
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 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.



Source : réseau des villes

SURFACES OU ESPACES DE PLEINE TERRE VEGETALISEE

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...).

SURFACE DE VENTE

La surface de vente d'un commerce comprend la superficie des espaces couverts et non couverts, affectés à :

- La circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ;
- L'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- Le paiement des marchandises ;
- La circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

En sont notamment exclus :

- Les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise destinée à la vente ;
- Les sas d'entrée des magasins s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;

- Les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication ou de préparation des marchandises proposées à la vente, si leur accès est interdit au public.

TERRAIN NATUREL AVANT TRAVAUX

Le terrain naturel est le terrain avant toute construction. Lorsqu'il s'agit d'une extension ou de renouvellement urbain, le terrain naturel est celui qui existe à la date du dépôt du permis de construire, qu'il soit « naturel » ou non.

UNITE FONCIERE (OU TENEMENT)

Ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

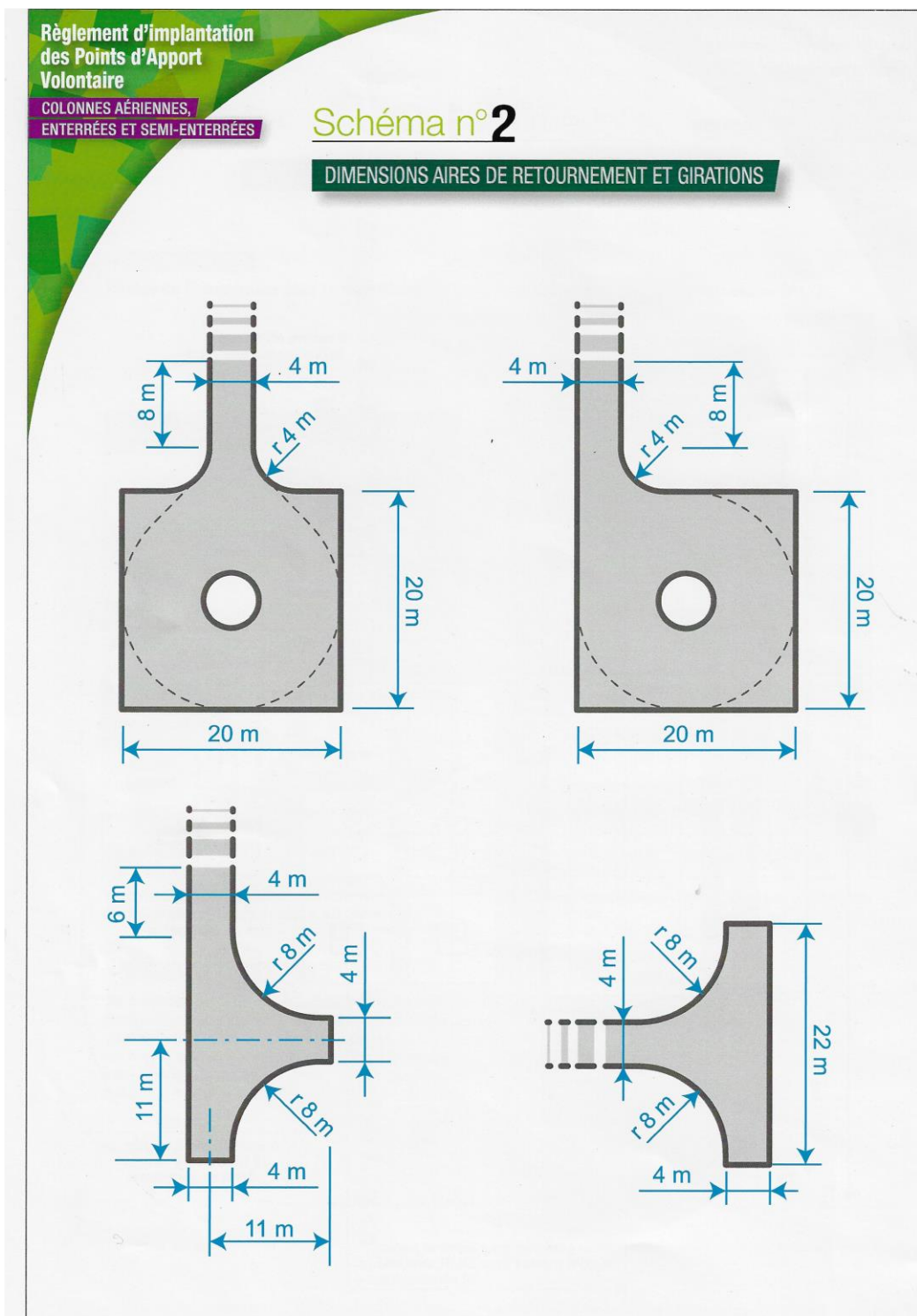
La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique. Elle regroupe toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. Elle comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au 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. Constituent une emprise publique les cours d'eau domaniaux, canaux, jardins et parcs publics, voies ferrées...

VOIE PRIVEE

Il s'agit d'une voie de circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés, dont elle fait juridiquement partie.

ANNEXE N°2 – DIMENSIONS DES AIRES DE RETOURNEMENT ET DE GIRATION POUR LA COLLECTE DES DECHETS VISEES DANS LA PARTIE 3 DU REGLEMENT



Source : Pays Voironnais

