

Règlement écrit



Source : ECTM

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du
PLU en date du **12/02/2026**

Le maire : Julien STEVANT

Groupement fédéré par le Collectif CAP.T, mandataire



CAP.T - 98 route des Coquettes - 38850 CHIRENS
04 76 05 30 82 – 06 15 76 38 99 - www.capterritoires.fr

SOMMAIRE

PARTIE 1 : PROPOS INTRODUCTIFS	5
Chapitre 1. Champ d'application territorial du règlement du PLU	5
Chapitre 2. Division du territoire en zones	5
Chapitre 3. Autres prescriptions 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 applicables aux ZONES du PLU	17
Chapitre 1 - Prescriptions de risques naturels	18
Chapitre 2 – Protection des ressources en eau potable	41
Chapitre 3 – Aspect extérieur des constructions et clôtures	42
Chapitre 4 – Dispositions de 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	61
Chapitre 5 – Projet situé à l'intérieur d'un périmètre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	65
Chapitre 6 – Coefficient de biotope et pleine terre	66
Chapitre 7 – Stationnement	68
Chapitre 8 - Desserte des constructions par les voies et réseaux	75
PARTIE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES à CHACUNE DES ZONES DU PLU	79
Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone urbaine « UA » et à son secteur « UAb »	80
Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone urbaine « UB »	90
Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone urbaine « UM »	99
Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone urbaine « UC » ET SES SECTEURS « UCa » et « UCb »	109
Chapitre 5. Dispositions applicables à la zone urbaine « UH » ET SES SECTEURS « UHa » et « UHb »	118
Chapitre 6. Dispositions applicables à la zone urbaine « UD »	127
Chapitre 7. Dispositions applicables à la zone urbaine « UE »	135
Chapitre 8. Dispositions applicables à la zone urbaine « Ui » ET SES SECTEURS « Ula », « Ulc », « Ulcprox » et « Ulv » à vocation d'activités ECONOMIQUES	143
Chapitre 9. Dispositions applicables à la zone urbaine « UJ » DU Parc d'activités de Bièvre-dauphine	153
Chapitre 10. Dispositions applicables à la zone à urbaniser « AUB »	161

Chapitre 11. Dispositions applicables aux zones à urbaniser « AUm 1 à 6 »	169
Chapitre 12. Dispositions applicables à la zone à urbaniser « AUj-oap »	180
Chapitre 13. Dispositions applicables à la zone agricole « A » et ses secteurs « Aco » ET « ap »	181
Chapitre 14. Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière « N » et ses secteurs « Nco », « Npu », « Np » et « Nm »	190
Chapitre 15. Dispositions applicables aux STECAL « Nf », « Ne1,2,3 », « Ngv1 » et « Ngv2 »	202

PARTIE 4. ANNEXES DU RÈGLEMENT

210

ANNEXE N°1 – LEXIQUE - DEFINITION DES TERMES EMPLOYES au REGLEMENT	210
ANNEXE N°2 – DIMENSIONS DES AIRES DE RETOURNEMENT ET DE GIRATION POUR LA COLLECTE DES DECHETS VISEES DANS LA PARTIE 3 DU REGLEMENT	231
ANNEXE N°3 – LISTE DU PATRIMOINE PROTEGE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME	232
ANNEXE N°4 – PALETTE GENERALE ET PALETTE PONCTUELLE DES COULEURS DES BATIMENTS	243

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 Rives**.

Conformément aux dispositions des articles R. 151-9 à R. 151-26 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les différentes zones du territoire couvert par le PLU.

Le règlement fixe les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42-1 et R.151-9 à R. 151-50 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique **aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes**.

Il s'applique également :

- Aux installations Classées pour la Protection de l'Environnement qui sont également régies par leurs propres réglementations.
- Aux démolitions (article L. 421-28 du Code de l'Urbanisme).

CHAPITRE 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

En application de l'article R. 151-17 du Code de l'urbanisme (C.U.), le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles (N).

Les zones urbaines (U) – Article R. 151-18 du CU :

"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 à urbaniser (AU) – Article R. 151-20 du CU :

"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".

Les zones agricoles (A) – Article R. 151-22 du CU

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

Les zones naturelles (N) – Article R. 151-24 du CU

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

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues".

CHAPITRE 3. AUTRES PRESCRIPTIONS PORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE ET ECRIT

Le règlement graphique 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, (...) 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 (...) 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),
- Deux secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées, en application de l'article R.151-34-2°.
- Les périmètres de protection, immédiate, rapprochée et éloignée des captages du « Pont du Boeuf » et du « Bournet » protégés et déclarés d'utilité publique respectivement par les arrêtés préfectoraux n°2000-6613 du 21.09.2000 et n°2000-6612 du 21.09.2000.
- Quatre secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un certain pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale (Article L.151-15 du code de l'urbanisme).

- Trois types différents de linéaires de préservation et/ou de développement de la diversité commerciale en application des articles L.151-16 du code de l'urbanisme et R.151-37-4° du code de l'urbanisme : L1-L2-L3.
- Des périmètres comportant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) – Article R.151-6 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 espaces boisés classés existants à protéger ou nouveaux à créer en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.
- Des éléments existants de paysage, de 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 :
 - Les parties arborées des parcs historiques
 - Les alignements d'arbres en ville
- Des éléments existants de paysage, sites et secteurs à protéger en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme pour des motifs d'ordre écologique :
 - Zones humides et zones humides ponctuelles
 - Pelouses sèches
 - Haies bocagères
 - Arbres isolés ou groupés
- 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.
- L'inscription d'un tracé de principe d'une piste cyclable si possible en site propre en application de l'Article L.151-38 du code de l'urbanisme.
- Des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol en application de l'article R.151-34/2° du code de l'urbanisme.
- Des bâtiments en zones agricole et naturelle autorisés à changer de destination en application de l'article L.151-11/2° 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 les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme des articles visés ci-après, applicables dans les territoires où un PLU est applicable :

- Les dispositions des articles L.111-6 à L.111-21, L.111-23 à L.111-34 du code de l'urbanisme
- Les dispositions des articles R.111-4, R.111-20 à R.111-27, R.111-31 à R.111-64 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 RIVES et portées en annexes du PLU (voir la liste et le plan des servitudes d'utilité publique).

4.3. DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain est applicable au territoire de Rives 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 Rives 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 Rives sont les suivantes :

- L'A48 - catégorie 1 – largeur de la bande classée sonore de part et d'autre : 300 m - En tissu ouvert
- Entrée-sortie A48 – catégorie 3 – largeur de la bande classée sonore de part et d'autre : 100 m - En tissu ouvert
- La D1085 – catégorie 2 – largeur de la bande classée sonore de part et d'autre : 250 m - En tissu ouvert
- La D119 - catégorie 2 – largeur de la bande classée sonore de part et d'autre : 250 m – Rue en U
- La D519 – catégorie 3 – largeur de la bande classée sonore de part et d'autre : 100 m - En tissu ouvert
- La D45 – catégorie 3 – largeur de la bande classée sonore de part et d'autre : 100 m - En tissu ouvert
- La D12 – catégorie 3 – largeur de la bande classée sonore de part et d'autre : 100 m - En tissu ouvert
- La D12C - catégorie 4 – largeur de la bande classée sonore de part et d'autre : 30 m - En tissu ouvert
- La D50F – catégorie 4 – largeur de la bande classée sonore de part et d'autre : 30 m - En tissu ouvert
- La voie ferrée n°905000 – catégorie 3 – 100 m

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 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 Rives 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 Ier du code de l'environnement.

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

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

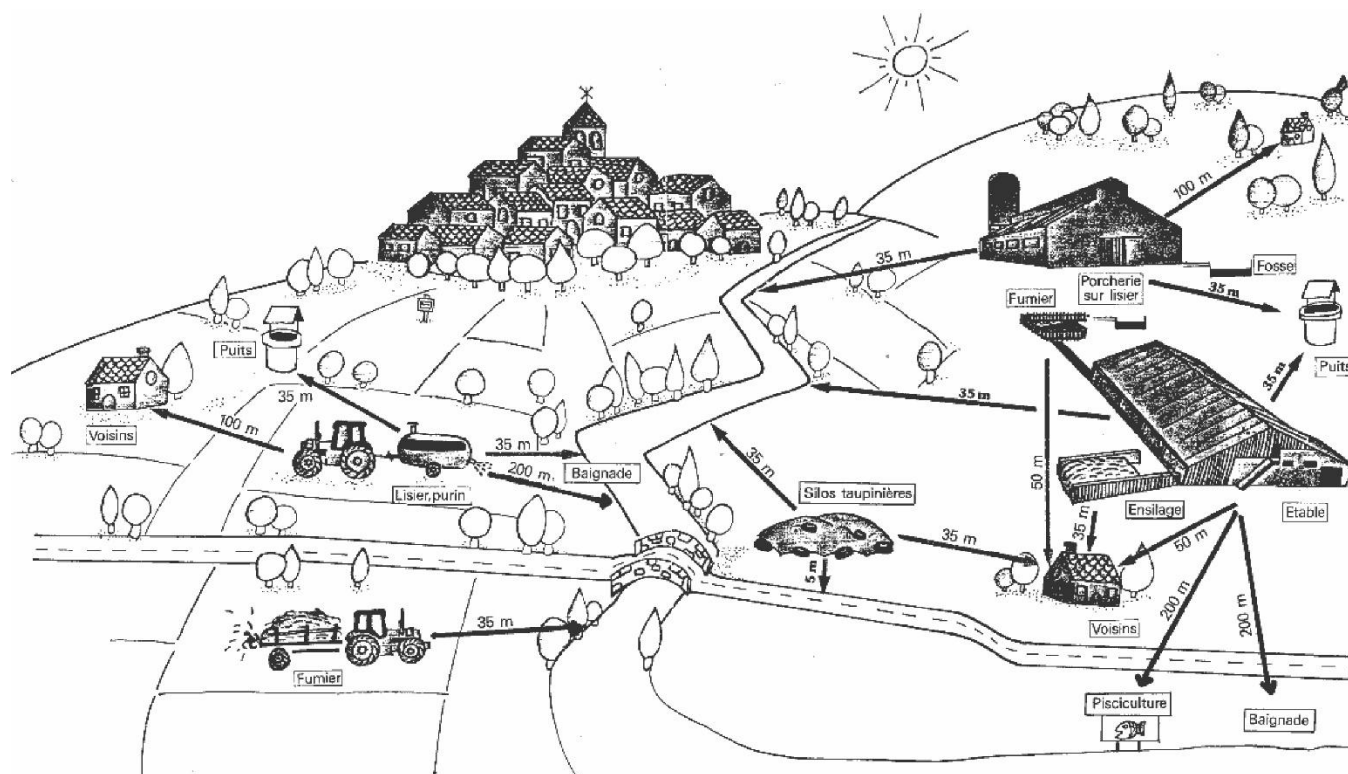
Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les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

Les bâtiments concernés par des activités agricoles ont été reportés sur le règlement graphique du PLU 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. ARTICULATION ENTRE REGLEMENT ECRIT ET REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU

Dans un rapport de conformité, le règlement est opposable à tous types de travaux, constructions, installations, aménagements ainsi qu'aux occupations ou utilisations du sol, qu'ils soient soumis ou non à une autorisation ou déclaration.

S'il existe un seul règlement écrit, celui-ci s'exprime de manière graphique à travers 4 plans :

- Le règlement 3.1 – Zones du PLU
- Le règlement 3.2 – Zones du PLU et prescriptions de risques naturels
- Le règlement 3.3 – Zones du PLU et autres prescriptions (hors secteurs de risques naturels)
- Le règlement 3.4 – Zones du PLU et hauteurs de surélévation des ouvertures et des planchers habitables des constructions en secteurs de risques naturels : FCT – MCT – fct – MI – fi – fin – FV – fv.

Cas des terrains concernés par plusieurs zones du PLU :

Lorsqu'un terrain est couvert par plusieurs zones du PLU, il doit être fait application, sur chacune des parties dudit terrain, des règles de la zone qui la couvre. Il ne peut donc pas être fait application à l'ensemble dudit terrain des règles de seulement l'une des zones.

Division en propriété ou en jouissance :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le présent PLU.

4.9. 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.

4.10. DEROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME (ARTICLES L.152-4 A L.152-6-10 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'approbation 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 :

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° Déroger au règlement mentionné au premier alinéa pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logements ou un agrandissement de la surface de logement ;

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 800 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 ;

5° bis Déroger aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements pour les travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants qui n'entraînent pas de création de surface de plancher supplémentaire supérieure à 30 % de la surface existante ;

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.

Pour les opérations de réhabilitation d'immeubles en centre-ville, la collectivité compétente peut, par délibération motivée, déroger à l'obligation de création de places de stationnement prévue par le règlement du plan local d'urbanisme.

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.

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, autoriser des dérogations aux règles fixées par ce règlement en application de la dernière phrase du deuxième alinéa de l'article L. 151-33.

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.

Article L152-6-5

I. - En tenant compte de la nature et de la zone d'implantation du projet, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut, à l'occasion de la délivrance d'une telle autorisation, autoriser le changement de destination d'un bâtiment ayant une destination autre que d'habitation en bâtiment à destination principale d'habitation, en dérogeant aux règles relatives aux destinations fixées par le plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu. La dérogation s'applique également aux travaux ou aux constructions d'extension ou de surélévation faisant l'objet de l'autorisation d'urbanisme.

La dérogation peut être refusée au regard des risques de nuisances pour les futurs occupants, de l'insuffisante accessibilité du bâtiment par des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et des conséquences du projet sur la démographie scolaire au regard des écoles existantes ou en construction ou sur les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle. Le refus est motivé.

II. - Lorsqu'elle souhaite accorder la dérogation mentionnée au I, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme recueille l'avis conforme de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu. Un avis défavorable ne peut être rendu qu'au regard des critères mentionnés au même I.

Article L152-6-6

L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut, dans le cadre de la procédure prévue à l'article [L. 152-6-5](#), déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la proportion de logements d'une taille minimale mentionnées à l'article [L. 151-14](#).

Article L152-6-7

Dans le périmètre d'une zone d'activité économique définie à l'[article L. 318-8-1](#), l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut, par décision motivée, autoriser un projet de réalisation de logements ou d'équipements publics en dérogeant aux règles relatives aux destinations fixées par le plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu.

L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions spéciales au regard des enjeux d'intégration paysagère et architecturale du projet, de l'insuffisante accessibilité de la zone par des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et des possibles nuisances et risques provoqués par les installations et bâtiments voisins, notamment du fait d'une incompatibilité avec des activités industrielles, ainsi que, pour les logements, de l'absence de services publics à proximité.

Par la même décision, l'autorité compétente peut, en tenant compte de la nature du projet, de la zone d'implantation, de son intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant et de la contribution à la transformation de la zone concernée, déroger aux règles relatives à l'emprise au sol, au retrait, au gabarit, à la hauteur et à l'aspect extérieur des bâtiments ainsi qu'aux obligations en matière de stationnement.

Les logements ainsi créés peuvent être soumis à une obligation d'usage en tant que résidence principale, en application de l'[article L. 151-14-1](#).

Article L152-6-8

L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut, par décision motivée, déroger, dans les zones urbaines ou à urbaniser, aux règles du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu pour permettre la réalisation d'opérations de logements destinés spécifiquement à l'usage des étudiants.

Article L152-6-9

En tenant compte de la nature et de la zone d'implantation du projet, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut, à l'occasion de la délivrance d'une telle autorisation, autoriser le changement de destination d'un bâtiment à destination d'exploitation agricole et forestière en dérogeant aux règles relatives aux destinations fixées par le plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu.

Lorsqu'elle souhaite accorder la dérogation mentionnée au premier alinéa, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme recueille l'avis conforme de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu.

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières du plan local d'urbanisme, en dehors des secteurs mentionnés à l'[article L. 151-13](#), les changements de destination ne peuvent être autorisés en application du présent article que lorsqu'il est démontré que lesdits bâtiments ont cessé d'être utilisés pour l'exercice d'une activité agricole ou forestière depuis plus de vingt ans et sont subordonnés :

- 1° En zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;
- 2° En zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Article L152-6-10

Lorsque l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme n'est pas le maire, les dérogations mentionnées à la présente section, excepté celles mentionnées aux [articles L. 152-3, L. 152-6-3](#) et [L. 152-6-4](#), ne peuvent être accordées qu'avec l'accord du maire de la commune d'implantation du projet.

PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES AUX ZONES DU PLU

CHAPITRE 1 - PRESCRIPTIONS DE RISQUES NATURELS

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

Le zonage des risques naturels (règlement graphique 3.2 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)	MAINTIEN DU BATI A L'EXISTANT. Extensions interdites ou limitées.	MAINTIEN DU BATI A L'EXISTANT. Extensions interdites	TERRAINS CONSTRUCTIBLES Extensions autorisées
		MAINTIEN DU BATI A L'EXISTANT. Extensions limitées, pour les zones d'aléas moyens d'inondation (C2)	avec prescriptions spéciales et recommandations.
		Terrains CONSTRUCTIBLES avec prescriptions spéciales et recommandations. Extensions autorisées pour les zones d'inondations en pied de versant (I'2)	

Les prescriptions s'appliquent sur l'ensemble des parcelles selon les indications du plan de zonage 3.2 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 1.14. REGLEMENTATION DES PROJETS ci-après applicables sur les parcelles concernées par un zonage.

1.2. 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.

Les aménagements hydrauliques concernant La Fure entrant dans le champ d'application de la nomenclature, nécessitent un avis de l'autorité gérant le contrat de rivière après une étude d'un dossier d'incidence « loi sur l'eau » en procédure de déclaration ou d'autorisation.

1.3. 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).

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

- **Aléa moyen d'inondation par crue de rivière (C) ou en pied de versant (I') :** la submersion prévisible devra être lente au droit du projet, donc un phénomène ne mettant pas en péril la vie des personnes. Les cotes de surélévation du niveau habitable ont été définies à 1m par rapport au terrain naturel.

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.

Les aménagements hydrauliques concernant La Fure entrant dans le champ d'application de la nomenclature, nécessitent un avis de l'autorité gérant le contrat de rivière après étude d'un dossier d'incidence « loi sur l'eau » en procédure de déclaration ou d'autorisation.

1.4. 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).

On prendra également en compte l'inconstructibilité des secteurs d'expansion des crues (I1, I'1 et C1) en zones non bâties (N, A).

Par ailleurs, en zones naturelles et agricoles non-bâties, les aléas de crue rapide des rivières (C) et d'inondations de pieds de versants (I') sont inconstructibles afin de préserver les champs d'expansion des crues (cf. le point 1.6 ci-après).

1.5. 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).

1.6. 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.

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.

1.7. 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 canaux et ruisseaux** : 15 m minimum pour La Fure et ses canaux 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 canaux et ruisseaux** : 10 m minimum pour le ruisseau du Réaumont et ses canaux 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** : 5 m 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.

La carte des aléas (en annexe du rapport de présentation du PLU) et le zonage des risques (règlement graphique 3.2 du PLU) peuvent fixer des reculs plus importants, notamment vis-à-vis des phénomènes de crues torrentielles ou de crue rapide des rivières.

1.8. 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.

1.9. 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 Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI) est égal au rapport :

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

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

C'est le parcellaire du zonage réglementaire qui fait foi pour le calcul des superficies.

Les seuils de RESI présentés ci-après doivent être vérifiés à l'échelle de l'unité foncière. Ainsi, le ratio peut être dépassé localement sur un lot ou une parcelle de l'unité foncière, à condition que le seuil de RESI global sur l'unité foncière soit respecté.

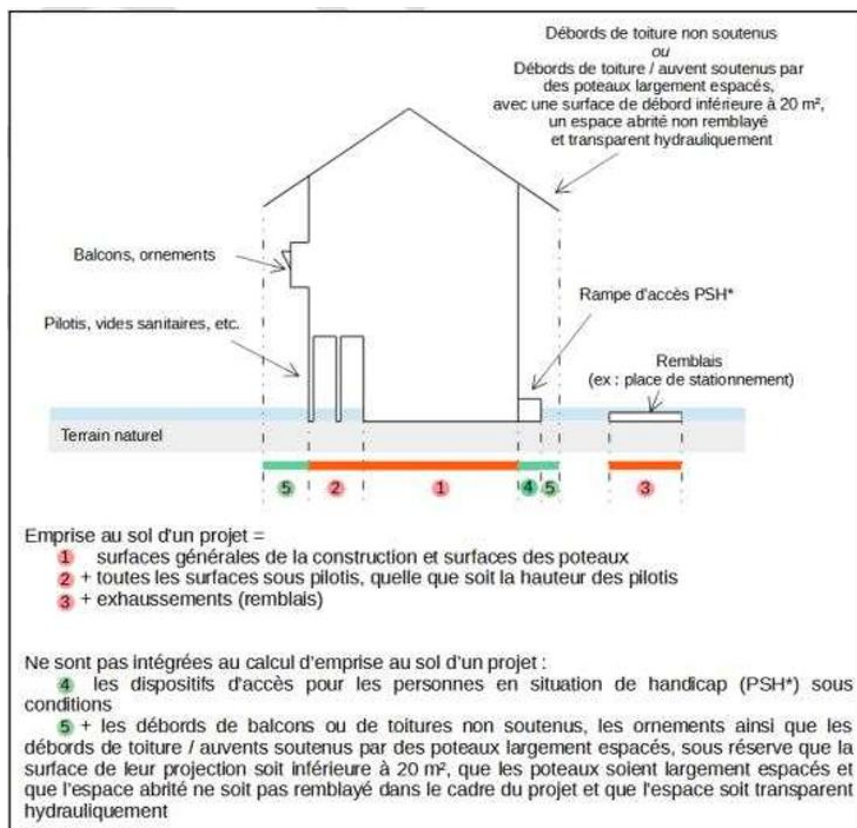
Cette règle de calcul du RESI sur l'unité foncière s'applique sur le long terme. Même en cas de division et de nouveau projet dans un deuxième temps, le RESI devra être respecté sur l'ensemble de l'unité foncière initiale avant division et devra prendre en compte l'ensemble des constructions existantes.

Par ailleurs, les divisions parcellaires doivent être rendues possibles uniquement si le RESI n'est pas atteint.

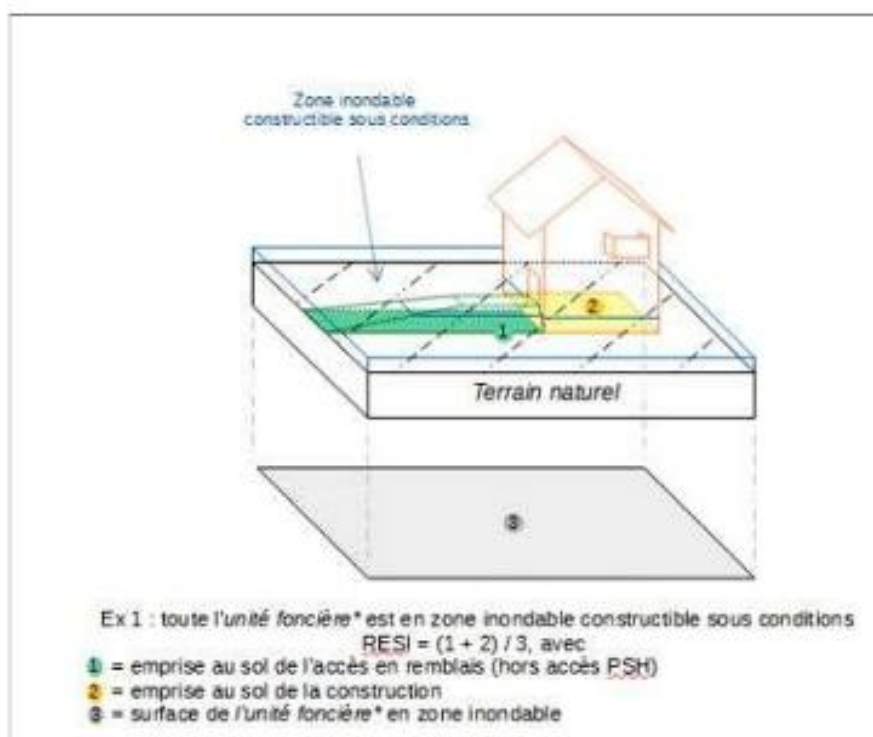
Le seuil maximal de RESI ne doit pas être dépassé (par les constructions existantes ou projetées) sur les nouvelles unités foncières ainsi créées.

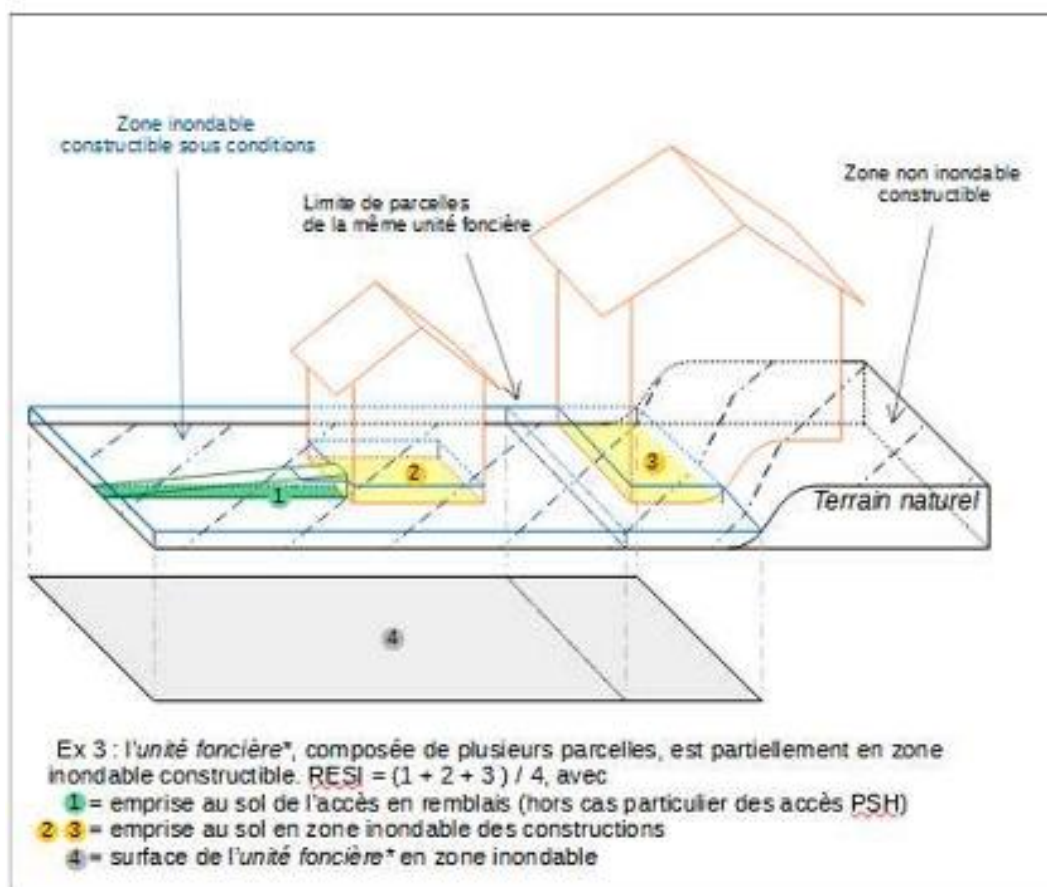
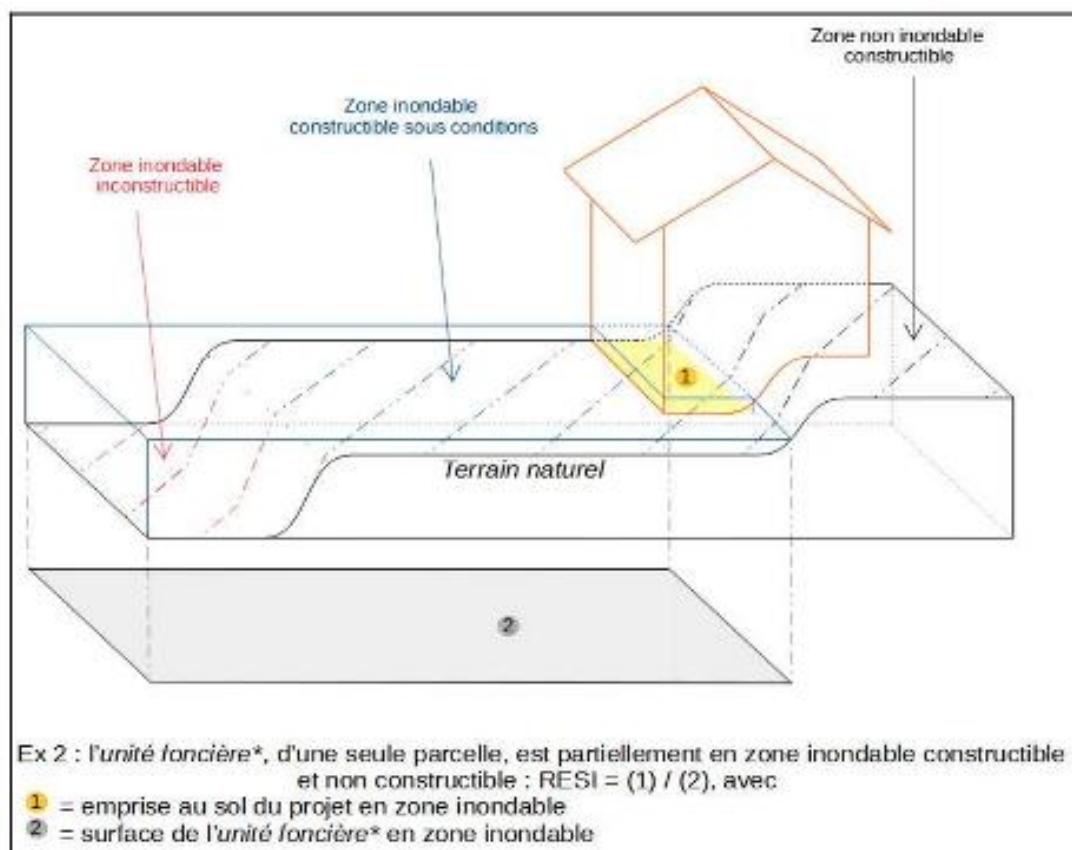
Ainsi, le RESI applicable aux lots d'un lotissement doit tenir compte du RESI déjà consommé sur le terrain dont est issu le lotissement.

Le schéma ci-après illustre l'emprise au sol d'un projet à prendre ou non en compte dans le calcul du RESI :



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





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.

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 autres constructions.

Il est assorti aux prescriptions de surélévation indiquées au point 1.14 – Réglementation des projets.

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

1.10. 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.

1.11. DEFINITION DU 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 les exceptions aux interdictions générales au point 1.8 ci-dessus).

1.12. DEFINITION DES FAÇADES EXPOSEES

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

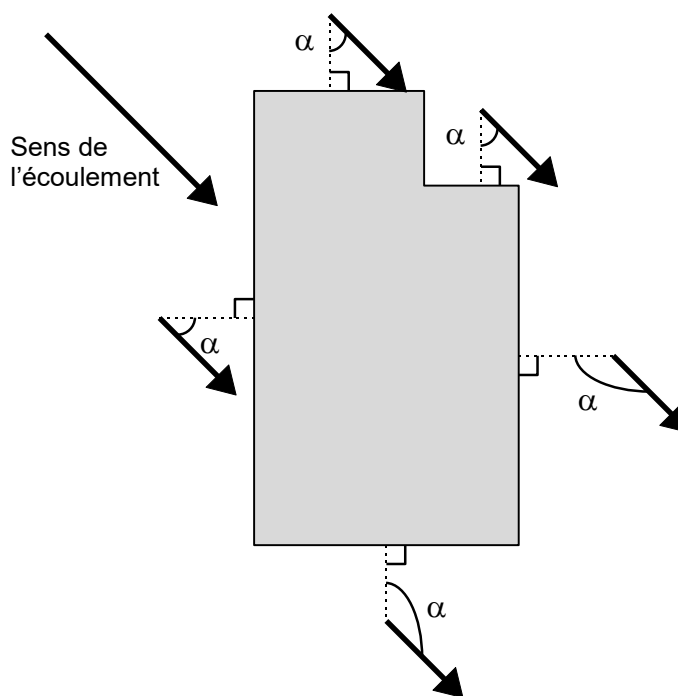
- La direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes et la carte des aléas permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des écoulements prévisibles) ;
- Elle 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.



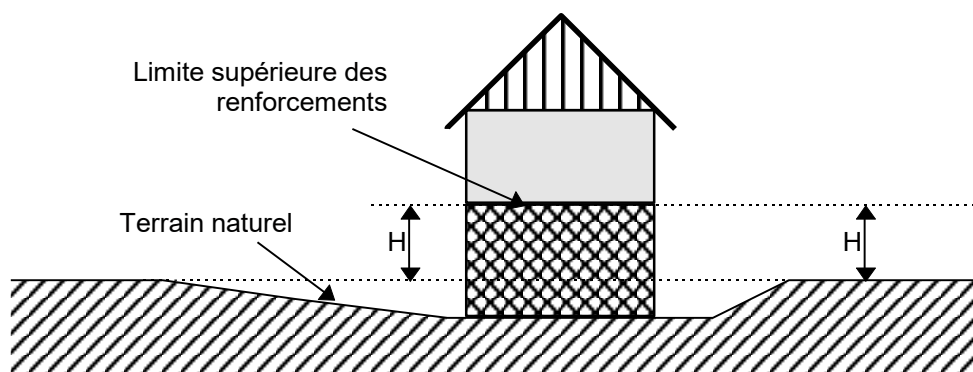
Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe doit être traitée dans le sens de la plus grande sécurité.

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

1.13. DEFINITION DE LA HAUTEUR PAR RAPPORT AU TERRAIN NATUREL

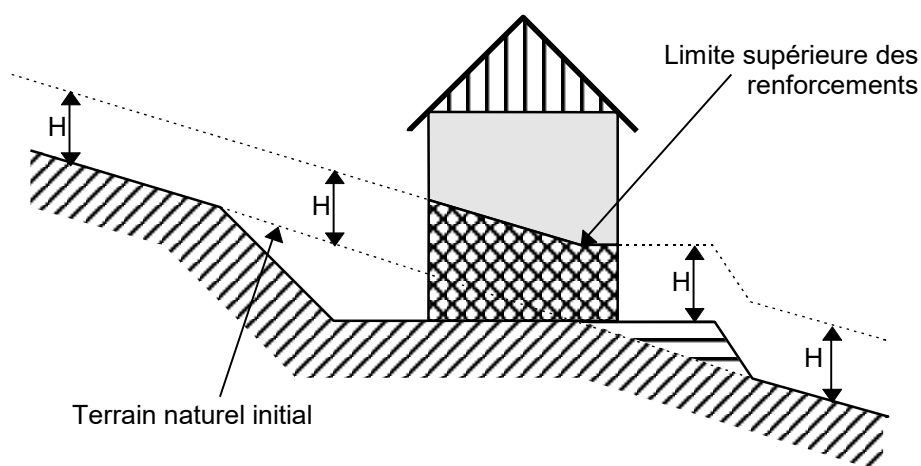
Le règlement utilise aussi la notion de « hauteur par rapport au terrain naturel » et cette notion mérite d'être explicitée pour les cas complexes. Elle est utilisée pour les écoulements des fluides ou pour les chutes de blocs.

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.

1.14. REGLEMENTATION DES PROJETS

1.14.1. CRUES RAPIDES DES RIVIERES (C)

Dispositions réglementaires applicables dans les secteurs inconstructibles de risques naturels : « FCT »

ALEA Aléa faible de crues rapides des rivières [C1] hors des zones urbanisées Aléa moyen de crues rapides des rivières [C2] hors des zones urbanisées Aléa fort de crues rapides des rivières [C3] dans les autres secteurs	FCT
Secteurs : Bas Rives, La Liampre, La Poype, Chateaubourg, Champ Massy, Pont du Boeuf	
PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME : Zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels. Maintien du bâti à l'existant.	
Pour l'existant et les projets nouveaux : <i>Toutes constructions, occupations et utilisations du sol interdites, sauf exceptions aux interdictions générales visées au point 1.8 ci-dessus</i>	
- 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 des ouvertures et des planchers habitables d'une hauteur minimale de : ○ 1,20 m au-dessus du terrain naturel en aléa fort ○ 1 m en aléa moyen <i>Cf le règlement graphique 3.4 du PLU relatif aux hauteurs de surélévation des ouvertures et des planchers habitables.</i>	
- La réalisation d'une étude de vulnérabilité des constructions est recommandée ainsi que l'adaptation des bâtiments selon les préconisations de l'étude	

Dispositions réglementaires applicables dans les secteurs constructibles de risques naturels avec prescriptions : « MCT »

ALEA Aléa moyen de crue rapide de rivière [C2] en zone urbanisée	FICHE MCT
Secteurs : Le Bas-Rives	
Zone constructible au regard des risques naturels, soumise à des prescriptions	
Pour les projets nouveaux : uniquement pour les extensions attenantes à l'existant	
- Application d'un RESI de 0.3 pour les constructions individuelles et leurs annexes, ou de 0.5 pour les autres constructions. - 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 des ouvertures et des planchers habitables d'une hauteur de 1,00 m minimum au-dessus du terrain naturel initial. <i>Cf le règlement graphique 3.3 du PLU relatif aux hauteurs de surélévation des ouvertures et des planchers habitables des ouvertures et des planchers habitables.</i> 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. <i>Cf le règlement graphique 3.3 du PLU relatif aux hauteurs de surélévation des ouvertures et des planchers habitables des ouvertures et des planchers habitables.</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 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 :	
- 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 des ouvertures et des planchers habitables d'une hauteur minimale de 1 m au-dessus du terrain naturel. <i>Cf le règlement graphique 3.4 du PLU relatif aux hauteurs de surélévation des ouvertures et des planchers habitables.</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	
Pour l'existant et les projets nouveaux : - Les exceptions aux interdictions générales visées au point 1.8 ci-dessus sont autorisées	

Dispositions réglementaires applicables dans les secteurs constructibles de risques naturels avec prescriptions : « fct »

ALEA Aléa faible de crues rapides des rivières [C1] en zone urbanisée	fct
Secteurs : Bas Rives, La Poype	
PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME : Zone constructible au regard des risques naturels, mais soumise à des prescriptions spéciales.	
Pour les projets nouveaux :	
- Application d'un RESI de 0.3 pour les constructions individuelles et leurs annexes, ou de 0.5 pour les autres constructions. - 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 des ouvertures et des planchers habitables, d'une hauteur minimale de 0,60 m au-dessus de la cote des abords du bâtiment après construction. <i>Cf le règlement graphique 3.4 du PLU relatif aux hauteurs de surélévation des ouvertures et des planchers habitables des ouvertures et des planchers habitables.</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 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 :	
- 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 des ouvertures et des planchers habitables d'une hauteur minimale de 0,60 m au-dessus de la cote des abords du bâtiment après construction. <i>Cf le règlement graphique 3.4 du PLU relatif aux hauteurs de surélévation des ouvertures et des planchers habitables.</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 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	
Pour l'existant et les projets nouveaux : - Les exceptions aux interdictions générales visées au point 1.8 ci-dessus sont autorisées	

1.14.2. INONDATIONS DE PIED DE VERSANT (I'), REMONTEES DE NAPPES ET ZONES MARECAGEUSES (I'N)

Dispositions règlementaires applicables dans les secteurs inconstructibles de risques naturels : « FI »

ALEA Aléa moyen d'inondation en pied de versant [I'2] Aléa moyen de zones marécageuses, remontée de nappe [I'n2]	FICHE FI
Secteurs : Le Marais, Les Trois Fontaines, Mollard Rond, Le Bas Rives, Mollard Bourcier, Pont des Pastières, La Plaine de Bièvre.	
PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME : Zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels. Maintien du bâti à l'existant.	
Pour l'existant et les projets nouveaux : Toutes constructions, occupations et utilisations du sol interdites, sauf exceptions aux interdictions générales visées au point 1.8 ci-dessus	
- 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 : ○ Surélévation des ouvertures et des planchers habitables d'une hauteur minimale de : ▪ 1,00 m en aléa moyen I'2 ▪ 0,30 m en aléa moyen I'n2. <i>Cf le règlement graphique 3.4 du PLU relatif aux hauteurs de surélévation des ouvertures et des planchers habitables</i>	

Dispositions réglementaires applicables dans les secteurs inconstructibles de risques naturels : « MI »

ALEA Aléa moyen d'inondation de pied de versant [I'2]	FICHE MI
Secteurs : Nouveau Cimetière	
PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME : Zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels. Maintien du bâti à l'existant.	
Pour l'existant et les projets nouveaux : Toutes constructions, occupations et utilisations du sol interdites, sauf exceptions aux interdictions générales visées au point 1.8 ci-dessus	
- 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 : ○ Surélévation des ouvertures et des planchers habitables d'une hauteur minimale de : ▪ 1,00 m au-dessus du terrain naturel en aléa moyen d'inondation de pied de versant [I'2], <i>Cf le règlement graphique 3.4 du PLU relatif aux hauteurs de surélévation des ouvertures et des planchers habitables</i>	

Dispositions réglementaires applicables dans les secteurs constructibles de risques naturels avec prescriptions : « fi »

ALEA Aléa faible d'inondation en pied de versant [I'1] Aléa faible de remontée de nappe [I'n1]	fi
Secteur : Nouveau Cimetière	
PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME : Zone constructible au regard des risques naturels soumise à des prescriptions spéciales.	
Pour les projets nouveaux :	
- Application d'un RESI de 0.3 pour les constructions individuelles et leurs annexes, ou de 0.5 pour les autres constructions. - Pour les zones I'1, Surélévation des ouvertures et des planchers habitables d'une hauteur minimale de 0,50 m au-dessus du terrain naturel ou reprofilage du terrain en fonction de cette cote. Cette hauteur pourra être réduite sous réserve des conclusions favorables d'une étude réalisée par un bureau d'études spécialisé, avec une hauteur minimale de 0,30 m. <i>Cf le règlement graphique 3.4 du PLU relatif aux hauteurs de surélévation des ouvertures et des planchers habitables</i> - Pour les zones I'n1, Surélévation des ouvertures et des planchers habitables d'une hauteur minimale de 0,25 m au-dessus du terrain naturel. <i>Cf le règlement graphique 3.3 du PLU relatif aux hauteurs de surélévation des ouvertures et des planchers habitables</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 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 l'existant et les projets nouveaux :	
- Les exceptions aux interdictions générales visées au point 1.8 ci-dessus sont autorisées	

Dispositions réglementaires applicables dans les secteurs constructibles de risques naturels avec prescriptions : « fin »

ALEA aléa faible de remontée de nappe [l'n1]	fin
Secteur : Bourg	
PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME : Zone constructible au regard des risques naturels soumise à des prescriptions spéciales.	
Pour les projets nouveaux :	
- Surélévation du niveau 0 (plancher habitable et plancher fonctionnel) de 0.25 m de hauteur au-dessus du terrain naturel. <i>Cf le règlement graphique 3.4 du PLU relatif aux hauteurs de surélévation des ouvertures et des planchers habitables</i> - Maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales de drainage : rejets obligatoirement dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.	
Pour l'existant : - Recommandation : Surélévation des ouvertures et des planchers habitables de 0.25 m de hauteur au-dessus du terrain naturel. <i>Cf le règlement graphique 3.4 du PLU relatif aux hauteurs de surélévation des ouvertures et des planchers habitables</i>	
Pour l'existant et les projets nouveaux : - Les exceptions aux interdictions générales visées au point 1.8 ci-dessus sont autorisées	

1.14.3. RUISSELLEMENTS SUR VERSANT (V)

Dispositions règlementaires applicables dans les secteurs inconstructibles de risques naturels : « FV »

ALEA aléa fort ou moyen de ruissellement de versant [V3-V2]	FV
Secteurs : Pont du Boeuf, Croix Saint Roch, Le Plan, Le Bourg, Bourbouillon, Les Ayes	
PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME : Zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels. Maintien du bâti à l'existant.	
Pour l'existant et les projets nouveaux : <i>Toutes constructions, occupations et utilisations du sol interdites, sauf exceptions aux interdictions générales visées au point 1.8 ci-dessus</i>	
- 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 des ouvertures et des planchers habitables d'une hauteur minimale de 1,20 m au-dessus du terrain naturel en aléa fort et 1 m en aléa moyen - Cf le règlement graphique 3.4 du PLU relatif aux hauteurs de surélévation des ouvertures et des planchers habitables des ouvertures.	

Dispositions réglementaires applicables dans les secteurs constructibles de risques naturels avec prescriptions : « fv »

ALEA aléa faible de ruissellement de versant [V1]	fv
Secteurs : Mollard Rond, Mollard Bourcier, Les Trois Fontaines, Le Marais, Le Bas Rives, Le Bourg, Champ Massy, L'Hôpital	
PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME : Zone constructible au regard des risques naturels soumise à des prescriptions spéciales.	
Pour les projets nouveaux :	
- 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 des ouvertures et des planchers habitables, d'une hauteur minimale de 0,30 m minimum au-dessus de la cote des abords après construction. En site urbain pour les ouvertures débouchant sur une rue en aléa moyen, la hauteur minimale à prendre en compte est celle de l'aléa moyen soit 0,50 m - <i>Cf le règlement graphique 3.4 du PLU relatif aux hauteurs de surélévation des ouvertures et des planchers habitables 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 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 à ce qu'ils ne puissent pas être entraînés ou polluer les eaux.	
Pour les projets sur l'existant :	
- 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 des ouvertures et des planchers habitables d'une hauteur minimale de 0,30 m au-dessus du terrain naturel - <i>Cf le règlement graphique 3.4 du PLU relatif aux hauteurs de surélévation des ouvertures et des planchers habitables des ouvertures</i>	
Pour l'existant et les projets nouveaux :	
- Les exceptions aux interdictions générales visées au point 1.8 ci-dessus sont autorisées	

1.14.4. GLISSEMENTS DE TERRAIN (G)

Dispositions règlementaires applicables dans les secteurs inconstructibles de risques naturels : « FG »

ALEA aléa fort [G3] et moyen [G2] de glissement de terrain	FG
Secteurs : Bletonnay, La Courbatière, Fontaine des Chasseurs, Fontaine de Bièvre Est, Mollard Bourcier, La Gare, Le Pont du Boeuf, Champ Massy, La Croix Saint Roch, La Poype, Le Bas Rives, La Liampre, La Glacière, Mollard Rond	
PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME : Zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels.	
Pour l'existant et les projets nouveaux : <i>Toutes constructions, occupations et utilisations du sol interdites, sauf exceptions aux interdictions générales visées au point 1.8 ci-dessus</i>	
- 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 réglementaires applicables dans les secteurs constructibles de risques naturels avec prescriptions : « fg1 »

ALEA aléa faible de glissement de terrain [G1/G1n]	fg1
Secteurs : Grands Prés, Le Mollard, Pont des Pastières, Les Pastières, Valfray, Aux Trappes, La Glacière, Les Ayes, La Rivoire, Les Trois Fontaines, Le Bas Rives, La Moyroude, La Poype, La Croix Saint Roch, L'Hôpital, Le Mollard, Mollard Bourcier, Bletonnay, Loche, Le Bourgeat	
PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME : Zone constructible au regard des risques naturels soumise à des prescriptions spéciales	
Projets nouveaux : - Interdiction de rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol. - Les eaux pluviales, usées et de drainage, doivent être rejetées dans des réseaux les conduisant hors zones de risques de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement et de suffosion, ou 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	
Pour l'existant et les projets nouveaux : - Les exceptions aux interdictions générales visées au point 1.8 ci-dessus sont autorisées	

1.14.5. SUFFOSION - EFFONDREMENT (F)

Dispositions règlementaires applicables dans les secteurs inconstructibles de risques naturels : « FF »

ALEA aléa fort [F3] ou moyen [F2] de suffosion-effondrement	FF
Secteurs :	
PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME : Zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels.	
Pour l'existant et les projets nouveaux : <i>Toutes constructions, occupations et utilisations du sol interdites, sauf exceptions aux interdictions générales visées au point 1.8 ci-dessus</i>	
- Travaux de terrassement ou de remblaiement interdits sauf travaux et aménagements de mise en sécurité du site.	

CHAPITRE 2 – PROTECTION DES RESSOURCES EN EAU POTABLE

Le territoire de Rives est concerné par :

- **Le captage du Pont du Bœuf** protégé par l'arrêté préfectoral n°2000-6613 du 21.09.2000 déclarant d'utilité publique les travaux de prélèvement d'eau des puits n°1 et 2 du Pont du Bœuf et instituant des périmètres de protection autour de ce captage.
- **Le captage du Bournet** protégé par l'arrêté préfectoral n°2000-6612 du 21.09.2000 déclarant d'utilité publique les travaux de prélèvement d'eau de la source du Bournet et instituant des périmètres de protection autour de ce captage.

Les deux arrêtés sont joints en annexes dans les SUP du PLU.

Les périmètres de protection en vigueur sont reportés à titre informatif sur le règlement graphique 3.3 du PLU à l'aide des trames ci-dessous :

Périmètre immédiat



Périmètre rapproché



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 ET CLOTURES

3.1. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS

Rappel des articles R.111-27 et L.111-16 du code de l'urbanisme

- Conformément à l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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.
- En application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme :
 - Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions contenues dans le PLU, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
 - La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés sont fixés à l'article R111-23 du Code de l'urbanisme.
 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas au patrimoine protégé en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

Architecte conseil mis à disposition par la commune pour accompagner les porteurs de projets

- Un architecte conseil est à disposition des porteurs de projets. Il est souhaitable de le consulter le plus tôt possible dans l'avancement du projet. La commune se réserve le droit de soumettre systématiquement tous les projets à l'architecte conseil.

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

Intégration du projet dans le terrain naturel, l'environnement et les paysages environnants

- Chaque projet doit s'intégrer dans son contexte topographique, urbain, architectural, paysager et environnemental :
 - La construction doit s'adapter aux caractéristiques du terrain et non l'inverse.
 - Les bâtiments devront s'insérer harmonieusement dans le terrain naturel, par leur localisation (situation au regard du contexte paysager, de la présence de structures paysagères...), par leur implantation (adaptée au relief) par leur volumétrie (gabarit, pentes de toit), par leur aspect extérieur (matériaux, teintes).
 - Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. La composition des bâtiments et leur accès doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.
 - Les éventuels déblais et remblais seront lissés et rapidement végétalisés.
 - Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique et en l'absence de possibilité d'une meilleure adaptation au sol de la construction projetée.
 - Dans les rues en pente, lorsque le projet présente un long linéaire de façade sur rue, la façade sera scindée en plusieurs séquences verticales pour adapter les niveaux des rez-de-chaussée à la pente.
 - 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 non recouverts de végétation ne sont pas autorisés.
 - Tout apport de terre à moins de 2 mètres des limites de propriété, doit faire l'objet d'un talutage destiné à réduire la hauteur des murs de soutènement éventuels.
 - Les murs de soutènement doivent s'intégrer dans leur environnement naturel ou urbain. Leur hauteur est limitée à 1,50 m, sauf s'ils ont pour objet principal de réduire les risques naturels.
 - En cas de pente marquée, les espaces de stationnement automobile doivent être aménagés au plus proche de l'accès à la parcelle.
- Les projets économiseront les ressources (le sol, l'énergie, l'eau, l'air, ...), préserveront la biodiversité et limiteront les sources de nuisances et de pollutions diverses.
- Les nouvelles constructions tireront parti des conditions climatiques locales (orientation du terrain, microclimat, vents dominants, arbres ou autres éléments générant de l'ombre ...), des ressources naturelles disponibles à proximité, de la géométrie des bâtiments et des caractéristiques géographiques du lieu d'implantation, afin de relever les défis de l'efficacité énergétique et de la durabilité, de réduire l'impact environnemental des bâtiments et d'améliorer la qualité de vie de ceux qui les habitent.
- Les pastiches d'architectures, les architectures étrangères au territoire, y compris pour les constructions annexes, sont interdits, de même que les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouverts.
- Les bâtiments annexes doivent être traités en cohérence avec ceux de la construction principale.

3.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS (HORS PATRIMOINE BATI PROTEGE ART.L.151-19, HORS CONSTRUCTIONS EN ZONES D'ACTIVITES « UI », « UI INDICEES », « UJ » ET HORS BATIMENTS AGRICOLES)

Volumétrie

- Les constructions doivent présenter une volumétrie simple et compacte dans leur conception, définie par :
 - Des volumes épurés.
 - Des proportions équilibrées, harmonieuses entre les différentes parties du bâtiment.
 - Une simplicité des lignes évitant les détails complexes et les ornements excessifs.

Toitures

- En cas de toitures à pans, elles devront comporter de deux pans à quatre pans, avec une pente supérieure à 30 %.
- La ligne de faîtage du toit sera dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de moins de 15 m² d'emprise au sol, isolées ou adossées à un bâtiment existant.
- Les toitures-terrasses sont admises, sauf en zones UA, UHa, UHb lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public.
- Les toitures-terrasses non accessibles devront obligatoirement être végétalisées, ou associer « panneaux photovoltaïques et végétalisation ». Elles seront plantées d'essences nectarifères favorables à la faune.
- Toutes les toitures, terrasse ou à pans, doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment. Le couronnement des immeubles devra toujours être traité de manière à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souche de cheminée et de ventilation, cages d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques, panneaux solaires, etc.

Ouvertures, menuiseries, garde-corps

- Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie d'ordonnancement, de dimensions, de formes, de matériaux et de teintes utilisés.
- Le traitement des appuis, tableaux et linteaux doit participer de la composition de la façade et favoriser la pérennité des ouvrages.
- Les garde-corps doivent participer à la composition de la façade.

Teintes des façades et des éléments de détail des façades (menuiseries, portes, volets, ferronneries)

- Les teintes autorisées des façades et des éléments de détail des façades, respecteront la palette générale et la palette ponctuelle des couleurs portées en annexe n°4 aux points 4.3.1 à 4.3.4 du règlement selon la typologie des constructions.
- Ces palettes s'appliquent aux rénovations et aux constructions neuves.

Teintes des toitures et matériaux de couverture

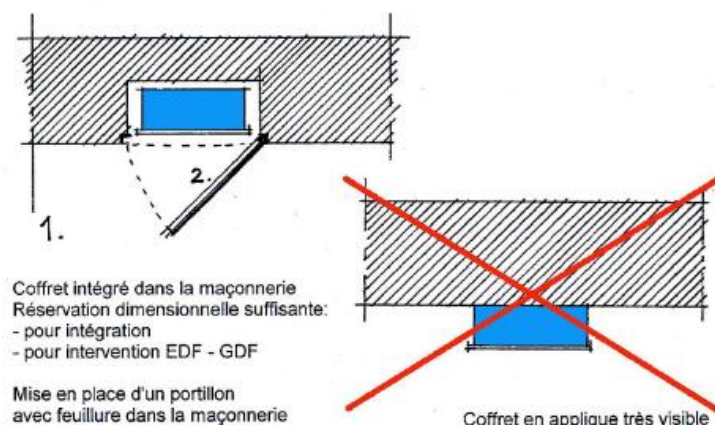
- Les toitures à pans seront en tuiles de teinte « rouge vieilli ».
- D'autres matériaux de couverture pourront être autorisés au cas par cas, sous réserve de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement général du secteur, et/ou de s'inscrire résolument dans une démarche de développement durable à même de justifier un parti novateur en rupture avec les modes de faire habituels.

Energies renouvelables, récupérateurs d'eaux pluviales

- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable et de récupération des eaux pluviales, doivent présenter de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les dispositifs de production d'énergie, notamment les capteurs solaires, doivent être soigneusement intégrés dans l'architecture de la construction :
 - Les panneaux solaires sur toitures à pans doivent être surimposés strictement à la surface porteuse du toit et rassemblés pour composer une forme régulière et simple (rectangle ou bande horizontale ou verticale).
 - Sur toitures-terrasses, ils seront non visibles depuis la voie bordant le tènement, masqués par un acrotère.
 - En façade, ils doivent être prévus dès le départ du projet et constituer une modénature ou un élément pertinent de l'architecture du bâtiment. Ils n'auront pas d'effet miroir.
 - Au sol, ils s'adosseront à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément susceptible de les dissimuler depuis l'espace public.
- Climatiseurs et pompes à chaleur :
 - Ils ne devront pas présenter de gênes visuelles ou sonores pour le voisinage proche, ni gêner la circulation des piétons, ni l'ouverture des volets ou le stationnement des véhicules.
 - Dans le cas où ils seraient disposés sur la façade donnant sur l'espace public, ils seront dissimulés dans un caisson (à ventelles ou tôle ajourée) de teinte 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.

Dispositifs techniques

- Les dispositifs techniques (boîtiers et coffrets divers, de téléphone, de fibre optique, de gaz, d'électricité, ...) seront intégrés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture, sans former de saillie. En façade, ils seront installés suffisamment en retrait du mur pour pouvoir installer une petite porte, peinte de la teinte de la façade ou de la clôture (voir schéma ci-après).



- Les boîtes aux lettres ne doivent pas être positionnées en applique sur les façades, ni sur consoles, sur pied devant les façades. Lorsque l'immeuble comprend plusieurs logements, elles seront implantées dans les parties communes de l'immeuble, le cas échéant dans la clôture. Lorsque l'immeuble ne comprend qu'un seul logement, la boîte aux lettres peut être intégrée dans la porte d'entrée, ou dans la clôture, ou dans le mur de façade sans saillie.
- Les conduits d'extraction des restaurants doivent être invisibles depuis l'espace public.
- Les antennes paraboliques, antennes-relais, et leurs équipements, doivent être intégrés à la construction et à la composition de la toiture. Ils seront le moins visible possible depuis l'espace public.

Les points de regroupement des conteneurs d'ordures ménagères

- Ils seront aménagés hors du domaine public, à proximité de la voie publique.
- Ils devront être intégrés à la composition du projet, et présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Installation de composteurs collectifs

- Des espaces facilement accessibles à l'ensemble des usagers seront prévus pour installer des composteurs collectifs des déchets ménagers.

Clôtures des habitations

Dispositions communes :

- La commune a délibéré pour soumettre l'édification de clôture sur l'ensemble du territoire communal à une déclaration préalable en application de l'article R.421-12/d du Code de l'Urbanisme.
- La clôture n'est pas obligatoire. En cas de clôture du projet, elle doit participer à la qualité d'ensemble de la rue, du quartier, du paysage perçu.
- La cohérence avec les clôtures avoisinantes sera recherchée.
- Toutes les clôtures sur limites séparatives doivent être conçues de manière à permettre la circulation de la petite faune. Des ouvertures seront aménagées au pied des murs ou des autres dispositifs de clôtures pour laisser passer la petite faune. *Voir exemples ci-après.*
- En limite avec les espaces naturels ou agricoles, la conception des clôtures doit assurer une continuité écologique avec les espaces libres voisins. Elles devront préserver des transparences et se fondre dans le paysage. Les murs bahut, les haies opaques, les couleurs vives, sont interdites. *Voir exemples ci-après.*



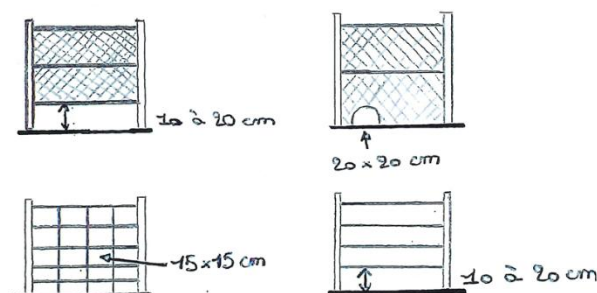
Passage à hérisson



Aménagements d'ouvertures en pied de muret



Exemples de clôtures perméables au déplacement de la petite faune



- La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. Des adaptations, telles que déplacement ou ouverture de porte ou portail, pourront être imposées en cas de risque pour la circulation publique.
- Les clôtures végétales doivent faire l'objet d'une attention particulière en prenant en compte à la fois leurs bénéfiques écosystémiques et leur résistance au changement climatique. Le but est de sélectionner soigneusement des espèces adaptées aux contraintes et aux usages du site, peu exigeantes en eau, en privilégiant les essences les mieux adaptées au dérèglement climatique.

Clôtures en bordure du domaine public :

- La hauteur des clôtures est limitée à 2 m hors tout au-dessus du sol.
- En zones AUm 1 à 6 et AUb, elles respecteront les orientations définies dans le dossier des OAP du PLU.
- Sont interdits :
 - Tous types de pare-vues plaqués contre la clôture (canisses, toiles vertes, brunes occultantes...).
 - Les murs de clôtures pleins de plus de 0,80 m de hauteur, sauf s'ils prolongent un mur de clôture existant situé sur la même unité foncière.
 - Tous types de clôtures obstruant complètement les vues sur les fonds bâtis.
 - Les clôtures composées de matériaux hétéroclites.
 - Les clôtures végétales composées d'une seule espèce ou d'espèces majoritairement persistantes (thuyas, lauriers...).
 - Les plantes à rhizomes traçants (de type bambou qui prolifèrent et colonisent les alentours) si

elles ne font pas l'objet de protection spécifique (type bâche ou bac à rhizomes).

- La mise en place de clôtures grillagées toute hauteur sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies ouvertes à la circulation.
- Les portails et portillons seront en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

Clôtures en limites séparatives de propriété :

- La hauteur des clôtures est limitée à 2 m hors tout au-dessus du sol.
- En zones AUm 1 à 6 et AUb, elles respecteront les orientations définies dans le dossier des OAP du PLU.
- Sont interdits :
 - Les plantes à rhizomes traçants (de type bambou qui prolifèrent et colonisent les alentours) si elles ne font pas l'objet de protection spécifique (type bâche ou bac à rhizomes).
 - Les clôtures végétales composées d'une seule espèce ou d'espèces majoritairement persistantes (thuyas, lauriers...).

3.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EN ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES « UI, Ula, Ulc, Ulcprox, Ulv »

Aspect architectural

- Les projets de construction doivent présenter une unité d'aspect et de traitement et développer une cohérence globale de traitement sur l'ensemble du ou des bâtiments :
 - Une cohérence esthétique : les unités doivent être conçues de manière cohérente avec le style architectural global du bâtiment.
 - Une cohérence des matériaux qui concourt à une unité de traitement de la construction.

Les volumes

- Il sera recherché des volumes simples ou une composition de volumes simples, définie par :
 - L'utilisation de formes géométriques basiques et des volumes épurés.
 - Des proportions équilibrées, harmonieuses entre les différentes parties du bâtiment.
 - Une simplicité des lignes qui évite les détails complexes et les ornements excessifs.

Façades

- Toutes les façades devront recevoir un traitement de finition de qualité y compris la toiture qui constitue une cinquième façade.
- Les façades visibles depuis l'espace public devront être traitées comme des façades principales, même si l'entrée principale n'y est pas incluse.
- Les bâtiments annexes doivent être traités en cohérence avec la construction principale.

Teintes des façades et éléments de détail des façades (menuiseries, portes, volets, ferronneries)

- Les teintes des façades et des éléments de détail des façades respecteront la palette générale et la palette ponctuelle des couleurs portées en annexe n°4 au point 4.3.5 du règlement pour les bâtiments d'activités. Ces palettes s'appliquent aux rénovations et constructions neuves.

Toitures

- Le couronnement des immeubles devra toujours être traité de manière à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souche de cheminée et de ventilation, cages d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux technique, panneaux solaires, etc...
- Dans le cas de réalisation de toitures terrasses, des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés sauf en cas d'implantation de panneaux solaires.

Panneaux solaires

- Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) doivent être intégrés dans l'architecture de la construction :
 - Sur toitures à pans, les panneaux solaires doivent être surimposés strictement au plan du toit, rassemblés et composer une forme régulière (rectangle ou bande horizontale ou verticale).

- Sur toitures-terrasses, ils seront non visibles depuis la voie bordant le tènement, masqués par un acrotère.
- En façade, ils doivent être prévus dès le départ du projet et constituer une modénature ou un élément pertinent de l'architecture du bâtiment. Ils n'auront pas d'effet miroir.

Clôtures et portails

- Si l'activité impose une clôture, celle-ci doit participer à la qualité d'ensemble de la zone d'activités, du paysage perçu, et prendre en compte les clôtures avoisinantes dans leur typologie et leur teinte.
- Elles seront de type treillis soudés à mailles rectangulaires, avec une finition peinte, et devront être accompagnées ou insérées dans une végétation variée disposée irrégulièrement (grimpantes, arbustes et vivaces en bosquet ou massifs discontinus).
- Toutefois, les clôtures d'une autre conception pourront être admises à condition d'être partie intégrante d'une recherche paysagère.
- Dans tous les cas, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,00 m hors tout à l'aplomb du sol.

Stockage de matériaux

- Les aires de stockages de matériaux doivent être non visibles depuis l'espace public, situées à l'arrière des bâtiments.
- Elles feront l'objet d'un traitement soigné, masquées par la plantation d'une haie végétale dense, ou intégrés dans des enclos incorporés aux volumes bâtis.

3.5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES « UJ » DE BIEVRE-DAUPHINE

Volumes

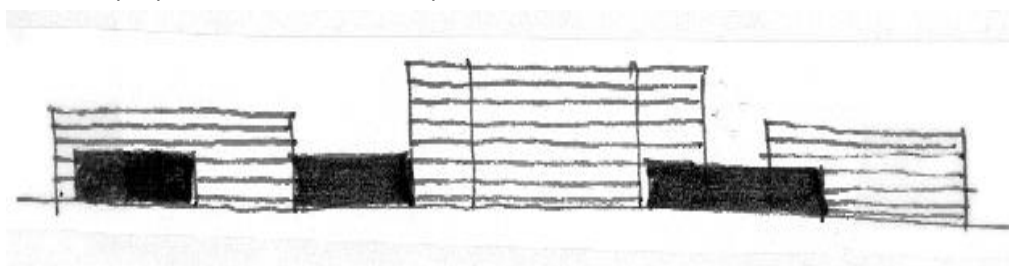
- L'architecture des bâtiments sera soignée dans le but de valoriser l'image de la zone et d'assurer un caractère cohérent et harmonieux à la zone.
- Les volumes devront par leur forme et leur proportion traduire les fonctionnalités et les usages de l'entreprise (stockage, production, recherche, bureaux, accueil et services) tout en respectant une lecture unitaire s'affirmant préférentiellement à travers :
 - Les matériaux, les couleurs et la lumière,
 - Des proportions équilibrées entre les différentes parties du bâtiment.
 - Une simplicité de lignes qui évite les détails complexes et les ornements excessifs.
 - L'intégration au site par l'adaptation de la volumétrie au contexte environnant pour une meilleure intégration visuelle et fonctionnelle.

Ces principes permettent de créer des bâtiments à l'esthétique épurée et fonctionnelle, tout en facilitant leur construction et leur entretien.

- Les volumes techniques ponctuels admis avec des hauteurs supérieures à 18 m devront participer à la composition d'ensemble du ou des bâtiment(s).

Insertion dans le paysage

- Le caractère « d'horizontalité » sera recherché, il devra s'exprimer plus particulièrement pour le ou les volume(s) le(s) plus important(s).
- Les orientations principales des bâtiments (plus grande longueur) devront tenir compte de la disposition des éléments naturels existants (haies champêtres principalement). Schématiquement, les bâtiments implantés à l'Ouest de la RD 519, s'orienteront, soit perpendiculairement, soit parallèlement (double structure végétale existante) à la RD 519 et les bâtiments implantés à l'Est de la RD 519, soit perpendiculairement, soit parallèlement à l'A48 ou à la RD 519.



Les cohérences à établir dans le cas de phases de construction ultérieures

- Au même titre que pour les matériaux et les couleurs, **des continuités devront être établies entre les volumes** des différentes tranches de réalisation. Ces continuités pourront correspondre par exemple à des volumes bas qui accueillent : liaisons fonctionnelles, bureaux, services, porches, etc...

La couverture

- La « cinquième » façade est souvent peu étudiée. Celle-ci revêt cependant une grande importance aussi bien pour la perception proche du projet et sa participation à la composition d'ensemble que pour sa perception lointaine à partir des coteaux des communes périphériques.

Forme et pentes des toitures

- Les couvertures des volumes principaux seront réalisées en toitures terrasses à pente faible. Elles seront ceinturées par des acrotères horizontaux afin d'absorber les formes de pentes.
- Un aménagement de cette règle pourra être étudié pour des raisons architecturales sur des volumes ponctuels ou adjonction dont la hauteur est nettement inférieure au corps principal des bâtiments. Cette disposition ne s'applique pas le long de la RD 50f et RD 519 sur les alignements imposés.

Matériaux et couleurs

- Les matériaux pouvant être mis en œuvre pour les couvertures seront :
 - Soit des étanchéités auto protégées ou classiques avec graviers de protection pour les terrasses couvrant les corps de bâtiments principaux,
 - Soit des bacs aluminium ou aciers laqués pour les couvertures en pente autorisées et pour les éléments ponctuels permettant les éclairages zénithaux,
 - Soit des verrières.
- Les couleurs autorisées sont à rechercher dans la gamme des gris foncés ou verts foncés.
- Tous matériaux ou revêtements potentiellement réfléchissants aux abords immédiats de l'autoroute ou visibles depuis l'autoroute, sont interdits.

Equipements techniques

- Les équipements techniques dépassant de la toiture seront intégrés au bâtiment dans une conception globale.
- Leur couleur devra en revanche s'intégrer à la couleur dominante du matériau de toiture.

L'aspect extérieur des bâtiments

- Il est rappelé que, en cas de décalage dans le temps des opérations, le principe d'antériorité s'appliquera.

Façades et revêtements

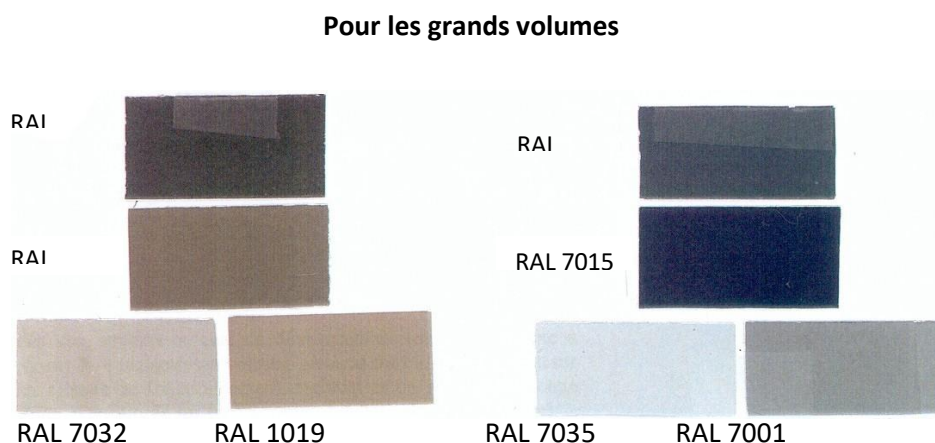
- L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades.
- Dans le cadre de la composition d'ensemble et selon la dimension des bâtiments (hauteur, longueur) les oppositions franches entre matériaux différents, entre lignes verticales et horizontales seront recherchées.
- Les revêtements de façades seront constitués :
 - Soit par des bardages métalliques : ceux-ci seront pour les grands volumes (hauteur, longueur) à pose horizontale. La pose verticale pourra être employée dans le cas de petits volumes ou de ruptures volontaires ponctuelles pour des raisons architecturales et de composition d'ensemble.

- L'utilisation de « cassettes » (panneaux de tôles préformées) permettra, tout en gardant le principe de recherche de modénatures en cohérence avec l'échelle des bâtiments, la diversification souhaitable et de qualité dans une même gamme de matériaux.
 - Soit par des façades en béton préfabriqué à parements finis (les enduits rapportés de matières hydrauliques, rustiques ou écrasés sont interdits).
- Les bétons utilisés en façade pourront rester bruts ou lasurés si l'aspect est particulièrement soigné (surfaces et modénatures tels que joints creux, cannelures, etc...).
 - L'utilisation du bois sera autorisée sous réserve de leur localisation et des protections architecturales nécessaires (retraits, dépassées de couverture, etc...) afin d'assurer leur pérennité.
- Les soubassements devront être traités en harmonie avec les façades. Un soin particulier sera apporté à l'intégration des réseaux et équipements techniques.
- Tous matériaux ou revêtements potentiellement réfléchissants aux abords immédiats de l'autoroute ou visibles depuis l'autoroute, sont interdits.

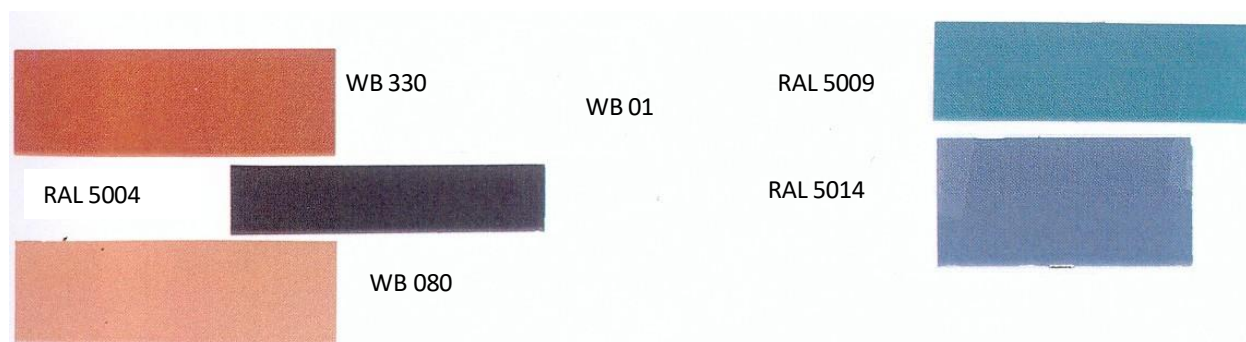
Colorimétrie

- Les couleurs autorisées se répartissent en deux catégories :
 - **Pour les grands volumes** : les dominantes de couleurs seront dans la gamme des gris, du plus clair au plus foncé.
 - **Pour les petits volumes** : les dominantes de couleurs pourront être choisies en complément des précédentes dans une gamme de tons chauds : ocre, terre de siennes, rouge ancien, etc...
 - **Les extrêmes, noir, blanc**, pourront être également utilisés sur des éléments architecturaux ponctuels.

TABLEAU INDICATIF DE COLORIMETRIE



Pour les petits volumes, annexes, bureaux, entrées, etc



Clôtures

- En cas de clôtures, et afin de conserver à la zone d'activités un caractère ouvert végétal, les clôtures sur alignement sont assurées par des haies vives constituées de 3 essences au minimum avec ou sans grillages couleur gris ou anthracite dont la hauteur maximale est fixée à 2 mètres par rapport au terrain naturel d'origine ou lorsque la limite jouxte un espace public à partir du terrain aménagé.
- Sont interdits sur de grands linéaires : les murs bahut / les murettes / les murs pleins / les palissades / les clôtures bois / les poteaux béton. Ces éléments sont autorisés pour des traitements et des marquages ponctuels (signalétique, panneaux de raison sociale...).
- Ces dispositions ne sont pas applicables en bordure du Domaine Public Autoroutier Concédé.

Stockages extérieurs

- Les aires de stockage à l'air libre seront réduites au maximum et seront soumises à autorisation au cas par cas. Lorsqu'elles existent, elles feront l'objet d'une étude particulière pour en réduire l'impact visuel.
- Les écrans devront être :
 - Soit des parois bâties pleines ou ajourées d'une hauteur minimum de 1,70 m,
 - Soit des écrans végétaux, hauteur minimale lors de la plantation, 1,50 m
 - Soit une combinaison des deux.
- Des emplacements seront aménagés sur chaque parcelle pour le stockage des bennes d'évacuation des déchets, de préférence encastrées dans le sol, avec protections visuelles périphériques et plantations.

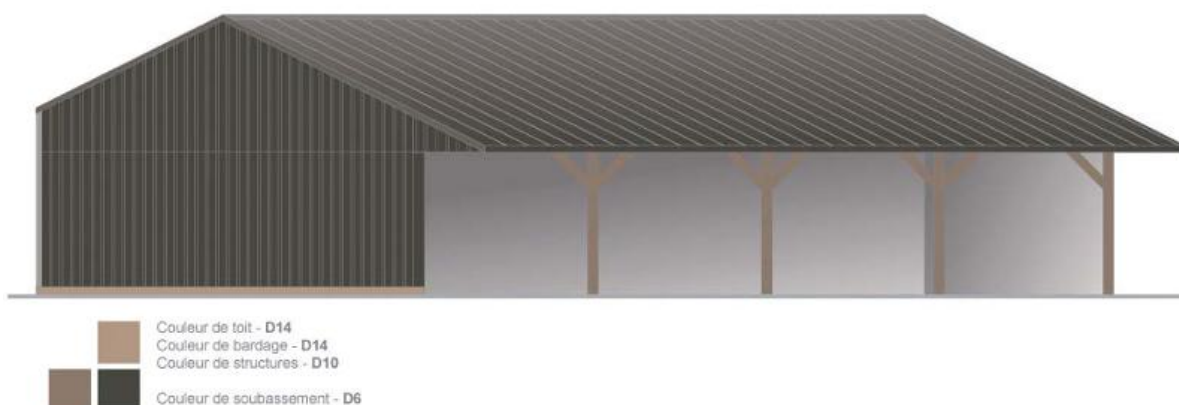
3.6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS AGRICOLES

En cas de constructions agricoles différées dans le temps

- Dans un même îlot de constructions à usage agricole, l'architecture doit s'harmoniser avec celle des bâtiments déjà existants. Le résultat doit aboutir à un ensemble cohérent et non à un ajout successif d'éléments sans rapports les uns avec les autres.

Teintes des façades des bâtiments agricoles

- Les teintes des bâtiments agricoles devront respecter le paysage environnant. Aussi les bâtiments agricoles seront de teintes foncées qui se mêleront aux valeurs moyennes et profondes des paysages, telles que les couleurs d'écorce du bois, les verts végétaux et diverses nuances de terres locales.
- Le bois clair en façade est autorisé du fait de son vieillissement naturel permettant une intégration optimale dans le paysage.
- L'utilisation de teintes vives, y compris le blanc, sont interdites pour les enduits et peintures en façades.





Toitures des bâtiments agricoles

- Le faîtage doit suivre la plus grande longueur du bâtiment.
- Les toitures terrasses sont autorisées et doivent faire l'objet d'un soin particulier en termes d'intégration.
- Les teintes des toitures à pans doivent respecter le paysage environnant en étant de couleur sombre ou moyennes afin de se fondre dans le paysage rural. Le blanc est proscrit ainsi que les teintes claires qui tranchent dans le paysage.

Traitement des abords de bâtiments agricoles

- Le végétal arboré existant devra être préservé.
- Un accompagnement végétal (bosquet d'arbres ou arbre isolé, de grande hauteur, toujours des feuillus) sera demandé pour une meilleure insertion dans le paysage, si la végétation existante ne remplit pas ce rôle.
- Les espaces de stockage et de stationnement, les silos, fosses et équipements techniques seront positionnés à l'abri des regards, dans la cour ou à l'arrière des bâtiments, avec un accompagnement végétal.
- Le sol restera perméable : stabilisé, gravillons ou en herbe. L'enrobé sera limité aux accès circulés.

Clôtures

Les clôtures devront être de type agricole et devront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm minimum afin de laisser passer la petite faune. La hauteur maximum préconisée est de 1,50 m afin que la grande faune (cervidés) puisse la franchir.

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

3.7.1. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE BATI PROTEGE EN APPLICATION DES ARTICLES L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

- Doivent être précédés d'une déclaration préalable, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer les éléments de patrimoine bâti identifiés au PLU.
- 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.
- En cas de transformation motivée par un changement de destination des édifices, les adaptations seront strictement limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation. On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche.
- Les réhabilitations et modifications doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, à maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :
 - Maintien des formes générales, des éléments de façades, des décors et modénatures, des toitures,
 - Maintien des lucarnes traditionnelles, remplacement ou création à l'identique,
 - Maintien des proportions des percements en façade,
 - Maintien du rapport pleins / vides....
- Toute intervention devra :
 - Respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture et destination d'origine).
 - En particulier, pour ce qui concerne les anciennes dépendances, la mémoire de leur destination d'origine devra demeurer clairement intelligible après transformation.
- Avant toute intervention, il est conseillé de se référer aux deux notes éditées par le Département de l'Isère – Service du Patrimoine Culturel, jointes en annexes du rapport de présentation :
 - **La note n°1 : Être acteur du patrimoine**
 - **La note n°2 : Intervenir sur le patrimoine – Les grands principes**, jointes en annexes du rapport de présentation.

3.7.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU PATRIMOINE SELON SA TYPOLOGIE

Patrimoine des châteaux et maisons nobles

Ces demeures aux styles divers, classique, sur le modèle des châteaux forts ou plus éclectique, et d'époques différentes, ont en commun leur localisation au sein de grands parcs arborés avec dépendances, ceinturés de murs et murets en pierre, de grilles en fonte, fermés par des portails de belle facture.

Leur volumétrie est importante (au moins 3 niveaux de construction).

Ils offrent de belles toitures (à 4 pans, brisées, en tuiles écailles, tuiles plates, tuiles canal ou ardoise) percées de lucarnes de toits ouvragées, parées de cheminées élégantes, de faîtières en zinc ouvragées avec épis de faîtage.

Les rives de toit peuvent être ornées de lambrequins de bois.

Les façades sont soignées et ordonnancées, rythmées verticalement par des travées d'ouvertures rectangulaires et horizontalement par des bandeaux soulignant les niveaux.

Certains châteaux sont flanqués de tours.

Les portes d'entrée, de belles factures, peuvent être couvertes par une marquise à ossature métallique, ouvragée.

Les matériaux : la pierre de taille (calcaire, tuf), la brique, le bois, la tuile, l'ardoise, la fonte, le zinc, le ciment moulé.

Il est attendu :

- La conservation de ce patrimoine, y compris de ses abords et espaces annexes (parcs, dépendances, murs de clôtures, portails et portiques anciens, etc.... qui participent à la qualité d'ensemble de ce bâti.
- Des interventions mettant en valeur ce patrimoine sans le dénaturer, respectueuses de ses caractéristiques architecturales, et des matériaux de construction, sans perte du caractère patrimonial.

Patrimoine religieux

Edifices monumentaux, tous patrimoniaux.

Il est attendu :

- Leur conservation et mise en valeur sans perte du caractère patrimonial, respectueuses des caractéristiques architecturales des édifices et des matériaux de construction.
- Mise en valeur des abords de ce patrimoine.

Bâtiments industriels (usines, manufactures, ateliers)

Il est attendu :

- Des interventions permettant de conserver la mémoire de ce patrimoine industriel du territoire :
 - Respect de la cohérence d'ensemble et de la volumétrie de ce patrimoine, de ses toitures, percements significatifs et encadrements en briques des ouvertures.
 - Composition du projet en priorité dans les volumes et ouvertures existantes

Patrimoine public (constructions institutionnelles remarquables)

Il est attendu :

- Leur conservation et mise en valeur sans perte du caractère patrimonial, respectueuses des caractéristiques architecturales des édifices.
- La mise en valeur des abords de ce patrimoine.

Patrimoine civil des maisons bourgeoises et dépendances

Il est attendu :

- La conservation de ce patrimoine, y compris de ses abords et espaces annexes (jardins, murs de clôtures, portails..., qui participent à la qualité d'ensemble de ce bâti.
- Des interventions mettant en valeur ce patrimoine sans le dénaturer, respectueuses de ses caractéristiques architecturales, et des matériaux de construction, sans perte du caractère patrimonial.
- Des adaptations limitées aux nécessités fonctionnelles de nouvelles affectations éventuelles des bâtiments, en privilégiant des interventions contemporaines sobres et respectueuses des caractéristiques du bâtiment, excluant tout pastiche.

Patrimoine rural (bâtiments de ferme - granges en pisé)

Il est attendu :

- Des interventions d'entretien et de mise en valeur de ce patrimoine, sans le dénaturer, respectueuses de ses caractéristiques architecturales.
- Le volume et l'ordonnancement des bâtiments (y compris les toitures avec leurs accessoires) de même que le caractère des abords, devront être conservés ou restitués.
- Généralement à faible pente, couverte en tuiles romanes, la toiture constitue le couronnement de la façade et confère son identité au bâtiment. Lors des travaux de réfection, il est demandé de restituer son matériau originel afin de redonner à l'ensemble sa logique constructive initiale.
- Toute nouvelle ouverture devra respecter l'existant sans pastiche.
 - Dans le cas où le changement de destination impose des modifications d'ouvertures existantes (réduction de porte de grange, pose de panneaux vitrés...), la transformation devra respecter la dimension initiale et maintenir la mémoire de la fonction d'origine.
 - Les structures en bois et les bardages seront traités en remplissage ; ils seront implantés en retrait ou en continuité du mur et non en saillie.
- Les adaptations seront limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation. On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des caractéristiques du bâtiment, en excluant tout pastiche.
- Leurs composantes essentielles (portes de grange, ouvertures anciennes, passées de toitures...) doivent être conservées ou le cas échéant restituées.

Patrimoine du génie civil

Il est attendu :

- La conservation, l'entretien de ces ouvrages et les travaux de confortement éventuels menés dans le respect des techniques constructives de l'époque.

Patrimoine des décors en façades et portes

- La préservation des ornements, statues, décors de la façade, et chaînes d'angle de la maison (patrimoine n°39).
- La conservation des portes identifiées n°40 et 41 et de l'encadrement de la porte n°41 en pierre de taille

Patrimoine des murs en pierre

- La conservation, restauration, entretien des murs anciens identifiés.
- Le couronnement du mur sera traité de manière traditionnelle (tête de mur arrondie ...) en évitant les couvertines industrialisées contemporaines.
- L'entretien des joints de pierre respectera les savoir-faire traditionnels (enduit à la chaux).
- Le mortier doit affleurer les pierres d'angle.
- Le traitement des eaux de ruissellement et d'infiltration sera effectué avec soin (drains, barbacanes)

Patrimoine des porches - portails

- La conservation du portail monumental de très belle facture de la ferme de Châteaubourg (patrimoine n°53), de son arc en plein cintre à clé pendante et passante, ainsi que la porte piétonne percée dans l'un des vantaux bois du portail.

Petit Patrimoine des lavoirs, des croix, des cadrans solaires, de la borne de corvée, des plaques commémoratives et plaques de rues

- Leur conservation et mise en valeur dans l'espace public.

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS DE 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

- Sauf exceptions visées à l'Art. R421-23-2 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R421-23 :
 - Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, 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 de 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. PARTIES ARBOREES DES PARCS HISTORIQUES A PROTEGER EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

- Elles doivent être conservées, confortées et valorisées pour des motifs d'ordre paysager, écologique et de maintien du patrimoine arboré de la ville, en lien avec le patrimoine bâti des châteaux et grandes demeures de Rives.
- L'abattage d'arbres peut être autorisé ponctuellement pour mettre en valeur la composition paysagère du parc, ou si l'état sanitaire ou mécanique de certains sujets présente un danger pour la sécurité des personnes et des biens ou un danger sanitaire pour les autres arbres.
- Le sol restera en pleine terre et végétalisé.

- Les espaces de circulation et cheminements seront en matériaux naturels peu transformés et perméables. Ils ne porteront pas atteinte au caractère du parc ou jardin, ni au bon développement des arbres existants.
- Les aménagements extérieurs doivent être réalisés dans le respect et en harmonie avec les aménagements antérieurs et caractéristiques du lieu.

4.4. HAIES ARBOREES ET ARBUSTIVES A PROTEGER EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- Ces haies seront conservées, confortées et valorisées dans leur emprise et leurs composantes arborées et arbustives.
- La suppression de tout ou partie d'une haie devra être compensée dans un rayon de 250 m, par la plantation sans délai d'une nouvelle haie présentant des caractéristiques physiques (largeur, longueur) et des essences végétales similaires.

4.5. ALIGNEMENTS D'ARBRES EN VILLE A PROTEGER EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

- Les alignements d'arbres identifiés au PLU sont destinés à être conservés, confortés et valorisés.
- Le sol doit être maintenu perméable et végétalisé au pied des arbres.
- Si un alignement d'arbres doit être supprimé en tout ou partie pour les besoins d'un projet de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements, ou parce qu'il est démontré que l'état sanitaire ou mécanique des arbres présente un danger pour la sécurité des personnes et des biens ou un danger sanitaire pour d'autres arbres, la suppression des arbres devra être compensée par la réalisation de nouvelles plantations.

4.6. ARBRES ISOLES A PROTEGER EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- Les arbres identifiés au PLU seront conservés et valorisés.
- 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 d'essences similaires seront replantés en lieu et place ou à proximité immédiate des arbres abattus.
- Dans les espaces publics, le pied des arbres sera maintenu en pleine terre et végétalisé dans un rayon de 1 m minimum.
- Dans les espaces privés, la projection du houppier de l'arbre au sol sera maintenue en pleine terre et végétalisée.

4.7. HAIES MULTI STRATES A CREER EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

Les haies à créer en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme seront composées de plusieurs niveaux de végétation :

- Une strate herbacée composée de plantes basses, telles que des graminées, des fleurs et des légumineuses comme le trèfle. Elle favorise les déplacements de la faune sauvage et constitue un lieu de reproduction ou d'alimentation pour de nombreuses espèces.
- Une strate arbustive constituée de buissons et d'arbustes locaux comme les aubépines, les noisetiers et le cornouiller sanguin, pour offrir un habitat et une source de nourriture pour de nombreux oiseaux, petits mammifères et insectes.
- Une strate arborée composée d'arbres de haut jet, lieux de refuges et de reproduction pour une partie de l'avifaune et certaines chauves-souris.

4.8. ALIGNEMENT D'ARBRES A CREER EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

- L'alignement d'arbres à créer en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme sera composé d'arbres de haute tige d'essences adaptées au changement climatique.

4.9. 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 ou installation.
- 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.
- Seules les clôtures permettant le passage de la petite faune sont autorisées.

4.10. ZONES HUMIDES PONCTUELLES : MARES ARTIFICIELLES (ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

- Elles pourront faire l'objet de travaux nécessaires à leur maintien, leur restauration ou leur valorisation.

4.11. SECTEURS DE PELOUSES SECHES (ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Sont interdits :

- Toutes constructions, installations ou activités pouvant altérer la qualité ou la nature des milieux inventoriés, ainsi que les affouillements, retournements et exhaussements de sols, les dépôts de matériaux et de déchets ainsi que l'imperméabilisation des sols.
- Seules les clôtures permettant le passage de la petite faune sont autorisées.

CHAPITRE 5 – PROJET SITUÉ À L'INTÉRIEUR D'UN PÉRIMÈTRE D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT 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 sectorielle :

Numéro	Nom de l'OAP	Zones du PLU	Calendrier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AUb, AUm 1 à 6 et AUj_Oap
01	Quartier de la Gare de Rives	AUb, AUm 1 à 6, UI, UIc, UIcprox	AUb : 2026 - 2030 AUm1 : A plus long terme après 2036 AUm2 : A plus long terme après 2036 AUm3 : A plus long terme après 2036 AUm4 : 2033-2036 AUm5 : 2025-2029 AUm6 : A plus long terme après 2036

OAP valant règlement :

02	Extension du parc d'activités de Bièvre-Dauphine de rayonnement régional	AUj_Oap	AUj_Oap : à partir de 2026
----	--	---------	----------------------------

OAP thématique :

- Mise en valeur des continuités écologiques
- Mobilités.

Les prescriptions définies dans ces deux OAP thématiques sont opposables dans un rapport de compatibilité, à tous projets de construction, d'aménagement, de plantations, de création d'espaces verts, de dispositifs d'éclairage et de clôtures des propriétés.

S'y référer lors de chaque projet.

Part des espaces verts de pleine terre :

Voir la définition en annexe n°1 du règlement - Lexique

- La part de la surface en pleine terre entre dans le calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS).
- Dans le cadre d'une opération d'ensemble, le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) ainsi que la part minimale de pleine terre peuvent être mutualisés à l'échelle du périmètre de l'opération.

En cas de travaux de réhabilitation et d'extension sans création d'emprise au sol

- Il n'est pas exigé de CBS ni de part de pleine terre.

En cas de parcelles aménagées antérieurement à l'application du PLU et ayant un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) inférieur au CBS fixé dans la zone :

- Les extensions et aménagements ne sont pas assujettis au CBS :
 - S'ils entrent dans le cadre d'une mise aux normes d'accessibilité,
 - S'ils concernent des annexes ou des extensions limitées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol (applicable une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU).

Dans le cas de démolition/reconstruction :

- La surface de référence pour calculer le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est l'emprise au sol de la reconstruction envisagée.
- Le CBS ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit en cas de sinistre

CHAPITRE 7 – STATIONNEMENT

7.1. 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.

7.2. REGLES GENERALES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

- Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat à moins de 300 mètres.
- 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.
- Les normes de stationnement exigées ci-après selon les destinations et sous-destinations des constructions, 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).
- Une aire de stationnement présente une taille minimale de 12,5 m² correspondant à un rectangle d'une dimension minimum de 5 mètres de long sur une largeur de 2,5 mètres portée à 3,30 m pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

- Pour toutes constructions, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics :
 - **En zones UB, UM, UAb, AUb, AUm 1 à 6** : 70 % au moins des places de stationnement arrondies à l'entier supérieur résultant des normes fixées ci-après seront réalisés en ouvrage. Une part de 50 % au moins de ces places seront des places ouvertes, c'est-à-dire sans boxes ni garages fermés.
 - **En UAb, UB, UCa, UCb, UD** : 1 place visiteurs pour 3 logements

7.2.1. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES SELON LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONES URBAINES « UA, UAb, UB, UM, UCa, UCb, UHa, UHb, UD ET UE ET DANS LES ZONES A URBANISER AUb, AUm 1 à 6 »

Les normes de stationnement des véhicules motorisés selon la destination des constructions sont les suivantes :

Destinations des constructions	Normes de stationnement
Logement & Hébergement	<u>DANS LE PERIMETRE DE 500 M AUTOUR DE LA GARE EN ZONES « UM – UB – AUb – AUm 1 à 6 » :</u> • 0,5 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat, ou par logement locatif intermédiaire mentionné à l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitation (L151-34). • 0,15 place de stationnement par logement des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, ou par logement en résidences universitaires (R151-46). • 1 place de stationnement pour les autres logements. <u>EN DEHORS DU PERIMETRE DE 500 M AUTOUR DE LA GARE :</u> <i>Dans la zone UA (sauf en bordure des linéaires commerciaux : L1 et L2) et dans les zones UAb – UB - UE - UCa – UCb – UHa – UHb :</i> • 1 aire au plus de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat, par logement locatif intermédiaire mentionné à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ou par logement pour une opération de transformation ou d'amélioration d'immeubles faisant l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application des <u>articles L. 511-11 ou L. 511-19 du code de la construction et de l'habitation</u> ou inclus dans un îlot ou dans un ensemble cohérent d'îlots comprenant un tel immeuble, lorsque ladite opération a pour objet de faire cesser la situation ayant motivé la prise de l'arrêté (art. L151-35-1 du CU). • 0,3 place par logement des établissements d'hébergement des personnes âgées, ou par logement en résidences universitaires.

Destinations des constructions	Normes de stationnement
	- Pour tous autres logements non visés ci-dessus : En zone UA (sauf le long des linéaires commerciaux L1 et L2) : au moins 1 place par logement En zones UHa, UHb : au moins 1,35 places par 66 m² de SP. En zones UAb, UB, UCa, UCb, UD : pour les opérations de logements dont la SP est inférieure ou égale à 120 m², le nombre de places est plafonné à 2 places par logement. Au-delà de 120 m² de SP, le nombre de places dû est de 2 places par 66 m² de SP. En zone UA, le long des linéaires commerciaux L1 et L2 : - Les normes de stationnement définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation / transformation des habitations existantes. - En cas d'opérations de démolition-reconstruction de logements, il sera exigé au moins 1 place par logement.
Commerces et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Dans le périmètre de 500 m autour de la gare : 1 place maximum par 50 m² de surface de vente. 1 place maximum par 50 m² de surface de plancher pour les activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services sans surface de vente. - Pour les commerces soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du code du commerce, le nombre de places de stationnement sera plafonné selon la réglementation en vigueur (article L.111-19 du code de l'urbanisme). Hors du périmètre de 500 m autour de la gare : - Au moins 1 place par 30 m² de surface de vente, sauf <u>en zone UA</u> : 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface de vente à partir de 150 m² de surface de vente. 1 place minimum par tranche de 50 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	1 place / 15 m² de salle de restauration
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher
Hôtels	0,5 place par chambre
Autres hébergements touristiques	1 place par chambre

Cinéma	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	1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place par classe pour les établissements d'enseignement 1 place pour 3 emplois pour les établissements de santé et d'action sociale
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	
Bureau	1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher
Autres destinations et sous-destinations non visées ci-dessus	
- Le nombre et la localisation des places des stationnements 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 - Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics	

7.2.2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES SELON LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONES « UI, Ula, Ulc, Ulcprox, Ulv , UJ »

- Le nombre et la localisation des places de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions projetées.
- Elles doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.
- Elles doivent répondre aux normes ci-après :

Destinations des constructions	Normes de stationnement
Artisanat et commerce de détail Commerce de gros	1 place par 50 m² de surface de vente 1 place par 50 m² de surface de plancher pour les activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services sans surface de vente. - Pour les commerces soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du code du commerce, le nombre de places de stationnement sera plafonné selon la réglementation en vigueur (article L.111-19 du code de l'urbanisme).

Destinations des constructions	Normes de stationnement
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place par classe pour les établissements d'enseignement 1 place pour 3 emplois pour les établissements de santé et d'action sociale
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	
Industrie	1 place / 50 m² SP
Entrepôts	1 place / 200 m² SP
Bureau	1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher
Autres destinations et sous-destinations non visées ci-dessus	
- Le nombre et la localisation des places des stationnements 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 - Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics	

7.2.3. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES EN ZONES A, N, Nco, Np, Nm ET DANS LES STECAL Nf, Ngv1 ET Ngv2

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement d'assiette du projet.
- Lors des changements de destination des bâtiments n°1-2-3-4 et 5 identifiés au PLU en application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, en zones N et Np, il est exigé :
 - 2 places de stationnement par logement
 - 1 place par 20 m² de salle de restauration
 - 0,5 place par chambre d'hôtel et autres hébergements touristiques
 - 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

7.3. REGLES PARTICULIERES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

- Les normes de stationnement exigées dans les règles générales ci-dessus seront réduites de 15 % au minimum 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).

7.4. NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES NON MOTORISES 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
Bâtiment commercial ne constituant pas un ensemble commercial au sens de l'article L.752-3 du code du commerce	Des emplacements à hauteur de 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, et pour la clientèle, 1 place pour 25 m ² de surface de vente.
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
Bâtiment commercial ne constituant pas un ensemble commercial au sens de l'article L.752-3 du code du commerce	Des emplacements à hauteur de 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, et pour la clientèle, 1 place pour 50 m ² de surface de vente.
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

CHAPITRE 8 - DESSERTE DES CONSTRUCTIONS PAR LES VOIES ET RESEAUX

8.1. 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 ou intégrées sur le plan paysager.
- 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.

8.2. VOIRIE

- 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 doivent 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 se terminent en 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. Une plateforme de retournement des véhicules sera prévue dans les ensembles immobiliers à partir de 5 lots.

8.3. 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).

8.4. 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 indicées « FG, fg1 » du règlement graphique 3.2 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.

8.5. 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.

8.6. EAUX PLUVIALES

8.6.1. DEFINITION

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

8.6.2. REGLE GENERALE POUR TOUTES LES ZONES DU PLU (HORS ZONE UJ)

Un zonage pluvial intercommunal est en cours d'approbation. Une fois approuvé, il remplacera le zonage pluvial applicable à Rives ainsi que les dispositions portées ci-après.

Tout projet doit prendre en compte les dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales et de son règlement, joints en annexe du PLU.

Le constructeur est tenu de réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière du projet doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

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

Dans l'hypothèse d'une impossibilité de procéder par infiltration et si le raccordement au réseau public est possible, les eaux pluviales devront être tamponnées à la parcelle et seront soumises à des limitations dans les conditions suivantes :

Les débits rejetés au réseau sont les suivants :

- Si la surface totale du projet est inférieure à 1 hectare :
 - Le débit de fuite maximum en sortie de l'ouvrage de stockage de rétention des eaux pluviales du projet (Q_f) est de 3 l/s ;
 - Le volume de stockage (V_s) à mettre en œuvre est de 15 l/m² imperméabilisé.
- Si la surface totale du projet est supérieure à 1 hectare :
 - Le débit maximum de rejet est de 6 l/s/h aménagé ;
 - Le volume de stockage à mettre en œuvre afin de respecter ce débit de fuite est à déterminer ;
 - La réalisation de ces aménagements devra être conçue de manière à limiter l'impact depuis les espaces publics. La mise en œuvre du prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de

ruissellement ainsi que leur pollution.

8.6.3. REGLE GENERALE EN ZONE UJ

Un zonage pluvial intercommunal est en cours d'approbation. Une fois approuvé, il remplacera le zonage pluvial applicable à Rives ainsi que les dispositions portées ci-après.

- Tout projet doit prendre en compte les dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales et de son règlement, joints en annexe du PLU.
- En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les eaux pluviales sont gérées à la parcelle. Le réseau public d'eaux pluviales est réservé à la collecte des eaux des voiries publiques.
- Aucun rejet direct n'est autorisé dans les ruisseaux, bassins de rétention publics et fossés de drainage.
- Il sera imposé la création de bassins de rétention/décantation (ouverts ou enterrés) avec séparateur d'hydrocarbure dimensionné en fonction des surfaces imperméabilisées pour une période de retour de 10 ans. Le rejet s'effectuera sur la parcelle dans des ouvrages d'infiltration adaptés.
- Dans tous les cas, les eaux de collectes des voiries et des parkings devront être traitées.

8.7. 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.

8.8. 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, des composteurs collectifs seront mis à disposition des habitants.

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.

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

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

Caractère de la zone UA et de son secteur UAb (extrait du rapport de présentation) :

La zone UA correspond à la zone agglomérée formant le centre-ville de Rives, centralité historique de part et d'autre de la rue de la République. Cette zone accueille de l'habitat, l'essentiel de l'offre commerciale de détail de la commune, des activités de service avec accueil d'une clientèle et des équipements publics.

Elle comprend un sous-secteur UAb délimités aux secteurs du bas de la rue J. Jaurès et du Bas Rives, deux secteurs un peu moins centraux, et présentant un tissu bâti discontinu. Les règles d'implantation des constructions diffèrent de celles de la zone UA.

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.

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	
		UA	UAb
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1	2
	Restauration		
	Commerce de gros		

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONES	
		UA	UAb
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	3	3
	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		
	Entrepôt		4
	Bureau		
	Centre des congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

N°	CONDITIONS PARTICULIÈRES
1	Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec l'habitat, de ne pas occasionner de gênes ou de préjudices pour le voisinage habité (en termes de bruits, d'odeurs, de pollutions). La surface maximale de vente par établissement est limitée à 500 m².
2	Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec l'habitat, de ne pas occasionner de gênes ou de préjudices pour le voisinage habité (en termes de bruits, d'odeurs, de pollutions). La surface maximale de vente par établissement est limitée à 300 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, si toutes les mesures sont prises pour limiter les gênes pouvant être occasionnées et s'ils sont bien intégrés dans le site.
4	Les entrepôts autorisés doivent être liés et nécessaires à des activités déjà présentes dans la zone.

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

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

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé.

Légende des couleurs du tableau ci-après précisant les autres affectations et usages et des sols, nature des activités et des installations, réglementés :

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

Autres usages des sols, affectations des sols, constructions et installations	ZONES DU PLU	
	UA	UAb
Les affouillements et exhaussements du sol	1	1
Les démolitions	2	2
L'aménagement de terrains de camping, caravaning, Le stationnement de caravanes, L'aménagement de Parcs résidentiels de loisirs, Les habitations légères de loisirs, Les résidences mobiles de loisirs	3	3
Les constructions, activités, installations, pouvant être source(s) de nuisances ou de pollutions, olfactives, sonores, visuelles pour le voisinage, ou être susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, ou porter atteinte aux sites et aux paysages		
L'ouverture et l'exploitation de carrières		
Dépôts de véhicules hors d'usage, Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs		
Les dépôts de matériaux		
Les dépôts de déchets de toute nature		
L'aménagement de parcs d'attraction, de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés, ou la pratique du golf		
Les 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 point 3.7 du chapitre 3 de la partie 2 du règlement.
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

2.1. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA PRESERVATION ET/OU DU DEVELOPPEMENT DE LA DIVERSITE COMMERCIALE LE LONG DES LINEAIRES « L1 – L2 » IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME

A/ Le long des linéaires de préservation ou de développement des sous-destinations « Artisanat et commerces de détail, Restauration, Commerce de gros, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » : L1

- L'une ou l'autre des sous-destinations suivantes : « artisanat et commerces de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » doit être préservée ou développée dans les locaux commerciaux situés le long de ces linéaires. Leur changement pour une autre destination ou sous-destination non visée ci-dessus n'est pas autorisé.

B/ Le long du linéaire de préservation ou de développement des sous-destinations « Artisanat et commerces de détail » et « Restauration » : L2

- L'une ou l'autre des sous-destinations suivantes : « Artisanat et commerces de détail », « Restauration » doit être préservée ou développée au rez-de-chaussée des locaux situés le long de ces linéaires.
- Le changement de destination pour une destination ou sous-destination non visée ci-dessus n'est pas autorisé.

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

3.1. IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou des voies privées desservant les constructions

Champ d'application

- Les règles ci-après s'appliquent :
 - Par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises et voies publiques ou des voies privées desservant les constructions.
 - Au corps principal du bâtiment, les saillies sur le domaine public formées par les éléments fixes des bâtiments tels que les encorbellements, saillies de toitures, balcons, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débord par rapport au domaine public existant ou futur, à partir d'une hauteur de 4,50 m au-dessus du sol pour les routes départementales et de 3.50 m pour les autres voies.

Règle générale

- Dans le cas des séquences de rues où les constructions sont implantées en ordre continu ou semi-continu ¹ à l'alignement des emprises et voies publiques ou privées, le corps principal du bâtiment devra s'implanter à l'alignement des emprises et voies publiques ou des voies privées desservant les constructions.
- Dans les autres cas, une implantation de la construction en retrait des emprises publiques et des voies publiques ou privées pourra être autorisée sous réserve de s'intégrer harmonieusement dans le front bâti de la rue dans lequel la construction s'insère. L'alignement sur rue devra être matérialisé par la construction d'un mur ou un autre dispositif construit (muret + grille par exemple), à l'exclusion de tout grillage.

Règles alternatives :

- Ces règles ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de s'intégrer dans l'environnement urbain existant.
- 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 qui sont sans effet à leur égard.

3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application des règles

- Dans les cas où la construction n'est pas implantée en limite séparative, les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les saillies formées par les éléments fixes des bâtiments, tels que les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément vitré sur les façades permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement du corps principal du bâtiment.

Règles générales

- Sur une profondeur maximale de 20 m à partir de l'alignement des emprises publiques et des voies publiques ou privées desservant les constructions :
 - Les constructions seront implantées :
 - Soit d'une limite séparative latérale aboutissant aux voies, à l'autre, avec passages cochers autorisés.
 - Soit sur au moins une des limites latérales aboutissant aux voies, en respectant une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire latérale opposée, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ($D \geq H/2$ avec 3 m minimum).
- Au-delà de la bande de 20 m de profondeur à partir de l'alignement des emprises publiques et des voies publiques ou privées desservant les constructions :
 - Les constructions seront implantées :

¹ Voir la définition en annexe n°1 du règlement écrit

- Soit le long d'une seule limite séparative latérale, avec un linéaire construit sur la limite n'excédant pas 1/3 de la longueur de la limite concernée, sauf en cas d'adossement à un bâtiment existant en limite sur la parcelle voisine présentant un linéaire construit sur limite plus important : la longueur de la construction à édifier sur limite peut être étendue à celle du bâtiment existant en limite.
- Soit en retrait des limites, à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($D \geq H/2$ avec 3 m minimum). Aucune distance minimale de retrait n'est imposée aux annexes des habitations dont la hauteur est inférieure à 3,50 m.
- En limite d'une zone UCa du PLU, les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives des terrains de la zone UCa, au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire sans pouvoir être inférieure à 3 m ($D \geq H/2$ avec 3 m minimum).
- Les bassins des piscines (bord vertical des bassins) seront implantés à au moins 3 m des limites de propriété.

Règles alternatives :

- Les règles générales ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de s'intégrer dans l'environnement urbain existant.
- 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.

3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur la même propriété

- Il est exigé une distance minimum de 4 m entre deux constructions non jointives implantées sur une même propriété pour des raisons de sécurité.

3.1.4. Hauteur des constructions

Définition de la hauteur et mesure de la hauteur

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

Règles générales

- Dans la bande de 20 m de profondeur à partir de l'alignement des emprises publiques et des voies publiques ou privées desservant les constructions :
 - La hauteur maximale de la construction est déterminée :
 - Soit par la hauteur de la construction la plus haute jouxtant le projet, sans dépasser 15 m au faîtage,
 - Soit par la hauteur moyenne des constructions existantes dans le tronçon de rue concerné par le projet, sans dépasser 15 m au faîtage. Cette seconde règle pourra être imposée

nonobstant la précédente lorsque le projet présenté est de nature à remettre en cause l'unité ou le caractère du corps de rue concerné.

- Au-delà de la bande de 20 m visée ci-avant :
 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m au faîtage.
 - En limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 4m, sauf en cas d'adossement à un bâtiment existant en limite sur la parcelle voisine d'une hauteur supérieure à 4 m : la hauteur de la construction à édifier sera au plus égale à celle du bâtiment existant sans dépasser 9 m.

Règles alternatives

- Les règles générales ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de présenter des dimensions compatibles avec leur environnement.
- 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 des ouvertures et 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.

3.1.5. Emprise au sol des constructions

Définition de l'emprise au sol :

- Voir la définition en annexe n°1 du règlement – Lexique.

Règles générales

- Pour les tènements inférieurs ou égaux à 500m², il n'est pas édicté de règles particulières.
- Pour les tènements supérieurs à 500m², le coefficient d'emprise au sol **maximum** est fixé à :
 - 50% en zone UA,
 - 40% en zone UAb.

Règles alternatives

- Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable 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.

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

3.2.1. Aspect extérieur des constructions (hors patrimoine bâti isolé protégé 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 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

3.2.2. Protection du patrimoine bâti isolé protégé en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au point 3.7 du chapitre 3 de la partie 2 du présent règlement : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

3.2.3. 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

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

3.2.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Pour les constructions neuves à vocation de logements, la part d'énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale du logement devra représenter à minima 30%.
- Cette disposition ne s'applique pas au patrimoine bâti.

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

3.3.1. Obligations en matière 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 extérieures intégreront des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. Lorsque leur surface est supérieure ou égale à 100 m², elles doivent être plantées d'arbres de haute tige avec des essences les mieux adaptées au changement climatique, 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 point 3.3.2 ci-après.

3.3.2. COEFFICIENT DE BIOTOPE (CBS) ET PART DE PLEINE TERRE

- Se reporter au Chapitre 6 de la PARTIE 2 : Dispositions communes à l'ensemble des zones sur le calcul du Coefficient de Biotope par Surface (C.B.S) et les cas particuliers.

Règle générale :

- En zone UA : il n'est pas exigé de Coefficient de Biotope par Surface (C.B.S) mais la part de pleine terre doit être au moins égale à 10 % de l'unité foncière support du projet.
- En zone UAb : le CBS doit être au moins égal à 0,45 et la part d'espaces verts et de jardins en pleine terre au moins égale à 30 % de la surface 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.

3.3.3. PREVENTION, REDUCTION ET LIMITATION DES NUISANCES LUMINEUSES

- Afin de prévenir, réduire et limiter les nuisances lumineuses sur la santé humaine et sur la biodiversité (faune et flore) et limiter les consommations d'énergie, les installations lumineuses devront se conformer à la réglementation définie dans l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.

3.3.4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE LUTTE CONTRE LES MALADIES A TRANSMISSION VECTORIELLE

- Afin de lutter contre la prolifération du moustique tigre, les dispositions ci-après doivent être respectées :
 - En cas de toitures-terrasses, elles seront végétalisées
 - Les coffrets techniques seront posés verticalement. En cas de nécessité d'une pose horizontale, le coffret sera posé sur un lit drainant

- Les terrasses sur plots présenteront une planéité et une pente suffisante pour permettre à l'eau de s'écouler.

ARTICLE UA 4. STATIONNEMENT

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

ARTICLE UA 5. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

- Voir les dispositions applicables au Chapitre 8 – Desserte par les voies et réseaux de la PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.

5.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Voir les dispositions applicables au Chapitre 8 – Desserte par les voies et réseaux de la PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.

5.3. GESTION DES DECHETS

- Voir les dispositions applicables au Chapitre 8 – Desserte par les voies et réseaux de la PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.

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

Caractère de la zone UB (extrait du rapport de présentation) :

La zone UB est une zone urbaine à caractère mixte située en périphérie du centre-bourg.

Elle est composée d'un tissu bâti hétérogène, et accueille de l'habitat essentiellement, de nombreux équipements publics, ainsi que des activités économiques compatibles avec l'habitat.

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.

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	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE UB
	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
	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	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre des congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

N°	CONDITIONS PARTICULIÈRES
1	Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec l'habitat, de ne pas occasionner de gênes ou de préjudices pour le voisinage habité (en termes de bruits, d'odeurs, de pollutions). La surface de vente par établissement (voir la définition d'un établissement commercial dans le lexique annexé au règlement) est limitée à 300 m².
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 et usages des sols, nature des activités et des installations réglementés, figurent dans le tableau ci-après. Celles qui sont autorisées, le sont sous-réserve du respect des autres prescriptions du PLU portées en PARTIES 1 et 2 du règlement.

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé.

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 affouillements et exhaussements du sol	1
Les démolitions	2
L'aménagement de terrains de camping, caravanning, Le stationnement de caravanes, L'aménagement de Parcs résidentiels de loisirs, Les habitations légères de loisirs, Les résidences mobiles de loisirs	3
Les constructions, activités, installations pouvant être source(s) de nuisances, de pollutions olfactives, sonores, visuelles pour le voisinage, ou être susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, ou porter atteinte aux sites et aux paysages	
L'ouverture et l'exploitation de carrières	
Les dépôts de véhicules hors d'usage, Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Les dépôts de matériaux	
Les dépôts de déchets de toutes natures	
L'aménagement de parcs d'attraction, de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés, ou la pratique du golf	
Les 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 point 3.7 du chapitre 3 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

1. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA PRESERVATION OU DU DEVELOPPEMENT DE LA DIVERSITE COMMERCIALE

- Sans objet.

2. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITE SOCIALE

- Sans objet.

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

3.1. IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

- Les règles ci-après s'appliquent :
 - Par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises et voies publiques ou des voies privées desservant les constructions.
 - Au corps principal du bâtiment, les saillies sur le domaine public formées par les éléments fixes des bâtiments tels que les encorbellements, saillies de toitures, balcons, pare-soleil, auvents, ou tout autre élément permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débord par rapport au domaine public existant ou futur, à partir d'une hauteur de 4,50 m au-dessus du sol pour les routes départementales et de 3.50 m pour les autres voies.

Règles générales

- Lorsque la séquence de la rue ne présente aucun alignement dominant de fronts bâtis, les constructions et installations respecteront **un recul de 5 m minimum** par rapport aux voies et emprises publiques actuelles ou futures.
- En cas contraire, la construction à édifier respectera les alignements dominants des constructions présentes dans la séquence urbaine dans laquelle elle s'inscrit.
- Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées, pour des raisons de sécurité, de caractéristiques particulières du terrain (décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, topographie accidentée, forme du terrain atypique), d'architecture ou d'urbanisme.

Règles alternatives :

- Les règles générales ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de s'intégrer dans l'environnement urbain existant.
- 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.

3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application des règles

- Dans les cas où la construction n'est pas implantée en limite séparative, les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les saillies formées par les éléments fixes des bâtiments, tels que les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément vitré sur les façades permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement du corps principal du bâtiment.

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 ($D \geq H/2$ avec 3 m minimum). Aucune distance minimale de retrait n'est imposée aux annexes des habitations dont la hauteur est inférieure à 3,50 m.
- Sur limite séparative, la construction à édifier est autorisée le long d'une seule limite sur une longueur maximum de 8 m, sauf en cas d'adossement à un bâtiment existant en limite sur la parcelle voisine ayant une longueur supérieure à 8 m : la longueur de la construction à édifier en limite sera au plus égale à celle du bâtiment existant.
- Les bassins des piscines (bord vertical des bassins) seront implantés à au moins 3 m des limites de propriété.

Règles alternatives

- Les règles générales ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de présenter des dimensions compatibles avec leur environnement de s'intégrer dans l'environnement existant.
- En limite d'une zone UCa du PLU, les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives des terrains de la zone UCa, au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire sans pouvoir être inférieure à 3 m ($D \geq H/2$ avec 3 m minimum).
- 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.

3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur la même propriété

- Il est exigé une distance minimum de 4 m entre deux constructions non jointives implantées sur une même propriété pour des raisons de sécurité.

3.1.4. Hauteur des constructions

Définition de la hauteur et mesure de la hauteur

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

Règles générales

- Dans le périmètre d'intensification urbaine porté au règlement graphique 3.1 du PLU, la hauteur minimale des constructions principales affectées à l'habitation est de **9 m au faîtage ou de 7 m à l'acrotère**.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à **12 m au faîtage ou 10 m à l'acrotère**.
- En cas de rez-de-chaussée dédié à une activité, la hauteur maximale peut être portée à 13,50 m ou à 11,50 m à l'acrotère.

Règles alternatives

- La hauteur minimale portée ci-dessus n'est applicable qu'aux nouvelles opérations de logements. Elle ne s'applique pas en cas d'évolution du bâti existant (extension), ni aux annexes.
- Les règles générales ci-dessus ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de présenter des dimensions compatibles avec leur environnement.
- En application du 3° de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, la hauteur maximale des constructions peut être portée à **14 m pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale** ou intégrant des procédés de production d'énergies renouvelables.
- **En limite séparative**, la hauteur maximale des constructions est fixée à **4m**, sauf en cas d'adossement à un bâtiment existant en limite présentant une hauteur supérieure sur la parcelle voisine : la hauteur de la construction à édifier sera au plus égale à celle du bâtiment existant sans dépasser la hauteur maximale des constructions portée dans les règles générales.
- 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 des ouvertures et 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.

3.1.5. Emprise au sol des constructions

Définition de l'emprise au sol :

- Voir la définition en annexe n°1 du règlement – Lexique.

Règles générales

- Dans le fuseau d'intensification urbaine porté au règlement graphique n°3.1 du PLU, le coefficient d'emprise au sol **minimum est fixé à 20 %**.
- Le coefficient d'emprise au sol **maximum est fixé à 30 %**.

Règles alternatives

- Le coefficient d'emprise au sol minimal porté ci-dessus n'est applicable qu'aux nouvelles opérations de logements. Il ne s'applique pas en cas d'évolution du bâti existant (extension), ni aux annexes.
- Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable 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.

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

3.2.1. Aspect extérieur des constructions (hors patrimoine bâti isolé protégé 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 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

3.2.2. Protection du patrimoine bâti isolé protégé 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 3.7 du chapitre 3 de la partie 2 du présent règlement : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

3.2.4. 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

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

3.2.5. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Pour les constructions neuves à vocation de logements, la part d'énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale du logement devra représenter à minima 30%.
- Cette disposition ne s'applique pas au patrimoine bâti.

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

3.3.1. Obligations en matière 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 extérieures intégreront des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. Lorsque leur surface est supérieure ou égale à 100 m², elles doivent être plantées d'arbres de haute tige avec des essences les mieux adaptées au changement climatique, 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 point 3.3.2 ci-après.

3.3.2. COEFFICIENT DE BIOTOPE (CBS) ET PART DE PLEINE TERRE

- Se reporter au Chapitre 6 de la PARTIE 2 : Dispositions communes à l'ensemble des zones sur le calcul du Coefficient de Biotope par Surface (C.B.S) et les cas particuliers.

Règle générale :

- Le CBS doit être au moins égal à 0,50 et la part d'espaces verts et de jardins en pleine terre au moins égale à 35% de la surface 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.

3.3.3. PREVENTION, REDUCTION ET LIMITATION DES NUISANCES LUMINEUSES

- Afin de prévenir, réduire et limiter les nuisances lumineuses sur la santé humaine et sur la biodiversité (faune et flore) et limiter les consommations d'énergie, les installations lumineuses devront se conformer à la réglementation définie dans l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.

3.3.4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE LUTTE CONTRE LES MALADIES A TRANSMISSION VECTORIELLE

- Afin de lutter contre la prolifération du moustique tigre, les dispositions ci-après doivent être respectées :
 - En cas de toitures-terrasses, elles seront végétalisées
 - Les coffrets techniques seront posés verticalement. En cas de nécessité d'une pose horizontale, le coffret sera posé sur un lit drainant
 - Les terrasses sur plots présenteront une planéité et une pente suffisante pour permettre à l'eau de s'écouler.

ARTICLE UB 4. STATIONNEMENT

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

ARTICLE UB 5. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

- Voir les dispositions applicables au Chapitre 8 – Desserte par les voies et réseaux de la PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.

5.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Voir les dispositions applicables au Chapitre 8 – Desserte par les voies et réseaux de la PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.

5.3. GESTION DES DECHETS

- Voir les dispositions applicables au Chapitre 8 – Desserte par les voies et réseaux de la PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE « UM »

CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation, valeur non normative)

La zone UM est une zone urbaine mixte située dans le fuseau d'intensification urbaine et le périmètre de 500 m de la gare de Rives. Elle est destinée à accueillir la mixité et le développement de la commune (habitat, activités économiques compatibles avec l'habitat et équipements d'intérêt collectif).

ARTICLE UM 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.

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 UM
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une	

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE UM
	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
	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	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre des congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

N°	CONDITIONS PARTICULIÈRES
1	Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, <u>avec surface de vente de biens ou de services</u>, ne sont autorisées que le long du linéaire de développement de la diversité commerciale portés au règlement graphique : « L3 ». Elles doivent être complémentaires à l'offre artisanale et commerciale de détail avec surface de vente du centre-ville. La surface de vente par établissement (voir la définition d'un établissement commercial dans le lexique annexé au règlement) est limitée à 300 m². Les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, <u>sans surface de vente</u>, sont autorisées partout en zone UM sous réserve d'être compatibles avec l'habitat, de ne pas occasionner de gênes ou de préjudices pour le voisinage habité (en termes de bruits, d'odeurs, de pollutions).
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 et usages des sols, nature des activités et des installations réglementés, figurent dans le tableau ci-après. Celles qui sont autorisées, le sont sous-réserve du respect des autres prescriptions du PLU portées en PARTIES 1 et 2 du règlement.

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé.

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 UM
Les affouillements et exhaussements du sol	1
Les démolitions	2
L'aménagement de terrains de camping, caravaning, Le stationnement de caravanes, L'aménagement de Parcs résidentiels de loisirs, Les habitations légères de loisirs, Les résidences mobiles de loisirs	3
Les constructions, activités, installations pouvant être source(s) de nuisances, de pollutions olfactives, sonores, visuelles pour le voisinage, ou être susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, ou porter atteinte aux sites et aux paysages	
L'ouverture et l'exploitation de carrières	
Dépôts de véhicules hors d'usage, Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Les dépôts de matériaux	
Les dépôts de déchets de toute nature	
L'aménagement de parcs d'attraction, de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés, ou la pratique du golf	
Les 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 point 3.7 du chapitre 3 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 UM 2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA PRESERVATION ET/OU DU DEVELOPPEMENT DE LA DIVERSITE COMMERCIALE LE LONG DU LINEAIRE « L3 » IDENTIFIE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME

A/ Le long du linéaire de développement des sous-destinations « Artisanat et commerces de détail », « Restauration », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » : L3

- L'une ou l'autre des sous-destinations suivantes : « Artisanat et commerces de détail », « Restauration », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Hôtel », doit être préservée ou développée au rez-de-chaussée des locaux situés le long de ces linéaires.
- Le changement de destination pour une destination ou sous-destination non visée ci-dessus n'est pas autorisé.

2.2. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITE SOCIALE

- Sans objet.

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

3.1. IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

- Les règles ci-après s'appliquent :
 - Par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises et voies publiques ou des voies privées desservant les constructions.
 - Au corps principal du bâtiment, les saillies sur le domaine public formées par les éléments fixes des bâtiments tels que les encorbellements, saillies de toitures, balcons, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débord par rapport au domaine public existant ou futur, à partir d'une hauteur de 4,50 m au-dessus du sol pour les routes départementales et de 3.50 m pour les autres voies.

Règles générales

- Lorsque la séquence de la rue ne présente aucun alignement dominant de fronts bâtis, les constructions et installations respecteront **un recul de 5 m minimum** par rapport aux voies et emprises publiques actuelles ou futures.
- En cas contraire, la construction à édifier respectera les alignements dominants des constructions présentes dans la séquence urbaine dans laquelle elle s'inscrit.
- Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées, pour des raisons de sécurité, de caractéristiques particulières du terrain (décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, topographie accidentée, forme du terrain atypique), d'architecture ou d'urbanisme.

Règles alternatives :

- Ces règles ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de s'intégrer dans l'environnement urbain existant.
- 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.

3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application des règles

- Dans les cas où la construction n'est pas implantée en limite séparative, les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les saillies formées par les éléments fixes des bâtiments, tels que les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément vitré sur les façades permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement du corps principal du bâtiment.

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 ($D \geq H/2$ avec 3 m minimum). Aucune distance minimale de retrait n'est imposée aux annexes des habitations dont la hauteur est inférieure à 3,50 m.
- Sur limite séparative, les constructions sont autorisées le long d'une seule limite sur une longueur maximum de 8 m, sauf en cas d'adossement à un bâtiment existant en limite sur la parcelle voisine ayant une longueur supérieure à 8 m : la longueur de la construction à édifier sur limite peut être étendue à celle du bâtiment existant en limite.
- Les bassins des piscines (bord vertical des bassins) seront implantés à au moins 3 m des limites de propriété.

Règles alternatives

- Les règles générales ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de présenter des dimensions compatibles avec leur environnement de s'intégrer dans l'environnement existant.
- En limite d'une zone UCa du PLU, les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives des terrains de la zone UCa, au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire sans pouvoir être inférieure à 3 m ($D \geq H/2$ avec 3 m minimum).
- 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.

3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur la même propriété

- Il est exigé une distance minimum de 4 m entre deux constructions non jointives implantées sur une même propriété pour des raisons de sécurité.

3.1.4. Hauteur des constructions

Définition de la hauteur et mesure de la hauteur

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

Règle générale

- Dans le périmètre d'intensification urbaine porté au règlement graphique 3.1 du PLU, la hauteur minimale des constructions principales affectées à l'habitation est de **9 m au faitage ou de 7 m à l'acrotère**.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à **15 m au faitage ou 13 m à l'acrotère**. Elle est portée à **16,50 m au faitage ou à 14,50 m à l'acrotère** en cas de rez-de-chaussée dédié à une activité.

Règles alternatives

- La hauteur minimale portée ci-dessus n'est applicable qu'aux nouvelles opérations de logements. Elle ne s'applique pas en cas d'évolution du bâti existant (extension), ni aux annexes.
- 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 limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 4m, sauf en cas d'adossement à un bâtiment existant d'une hauteur supérieur édifié sur un terrain contigu : la hauteur de la construction à édifier sera au plus égale à celle du bâtiment existant.
- 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 des ouvertures et 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.

3.1.5. Emprise au sol des constructions

Définition de l'emprise au sol :

- Voir la définition en annexe n°1 du règlement – Lexique.

Règles générales

- Dans le périmètre d'intensification urbaine porté au règlement graphique, le coefficient d'emprise au sol **minimum est de 25%**.
- Le coefficient d'emprise au sol **maximum est fixé à 40%**.

Règles alternatives

- Le coefficient d'emprise au sol minimal porté ci-dessus n'est applicable qu'aux nouvelles opérations de logements. Il ne s'applique pas en cas d'évolution du bâti existant (extension), ni aux annexes.
- Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable 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.

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

3.2.1. Aspect extérieur des constructions (hors patrimoine bâti isolé protégé 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 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

3.2.2. Protection du patrimoine bâti isolé protégé 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 3.7 du chapitre 3 de la partie 2 du présent règlement : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

3.2.4. 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

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

3.2.5. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Pour les constructions neuves à vocation de logements, la part d'énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale du logement devra représenter à minima 30%.
- Cette disposition ne s'applique pas au patrimoine bâti.

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

3.3.1. Obligations en matière 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 extérieures intégreront des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. Lorsque leur surface est supérieure ou égale à 100 m², elles doivent être plantées d'arbres de haute tige avec des essences les mieux adaptées au changement climatique, 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 point 3.3.2 ci-après.

3.3.2. COEFFICIENT DE BIOTOPE (CBS) ET PART DE PLEINE TERRE

- Se reporter au Chapitre 6 de la PARTIE 2 : Dispositions communes à l'ensemble des zones sur le calcul du Coefficient de Biotope par Surface (C.B.S) et les cas particuliers.

Règle générale :

- Le CBS doit être au moins égal à **0,45** et la part d'espaces verts et de jardins en pleine terre au moins égale à **30 %** de la surface de l'unité foncière support du projet.

Règle alternative

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

3.3.3. PREVENTION, REDUCTION ET LIMITATION DES NUISANCES LUMINEUSES

- Afin de prévenir, réduire et limiter les nuisances lumineuses sur la santé humaine et sur la biodiversité (faune et flore) et limiter les consommations d'énergie, les installations lumineuses devront se conformer à la réglementation définie dans l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.

3.3.4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE LUTTE CONTRE LES MALADIES A TRANSMISSION VECTORIELLE

- Afin de lutter contre la prolifération du moustique tigre, les dispositions ci-après doivent être respectées :
 - En cas de toitures-terrasses, elles seront végétalisées
 - Les coffrets techniques seront posés verticalement. En cas de nécessité d'une pose horizontale, le coffret sera posé sur un lit drainant
 - Les terrasses sur plots présenteront une planéité et une pente suffisante pour permettre à l'eau de s'écouler.

ARTICLE UM 4. STATIONNEMENT

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

ARTICLE UM 5. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

- Voir les dispositions applicables au Chapitre 8 – Desserte par les voies et réseaux de la PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.

5.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Voir les dispositions applicables au Chapitre 8 – Desserte par les voies et réseaux de la PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.

5.3. GESTION DES DECHETS

- Voir les dispositions applicables au Chapitre 8 – Desserte par les voies et réseaux de la PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE « UC » ET SES SECTEURS « UCa » ET « UCb »

CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation, valeur non normative)

La zone UC est une zone urbaine à caractère essentiellement résidentiel située en confortement du centre-bourg, composée très majoritairement d'habitat individuel isolé en lotissements. Elle est destinée à accueillir les constructions à destination de l'habitation et des activités compatibles avec l'habitat.

Elle est divisée en deux sous-secteurs :

- *Un secteur « UCa » situé dans l'espace préférentiel de développement identifié au SCoT,*
- *Un secteur « UCb » situé en dehors dudit espace préférentiel de développement.*

ARTICLE UC 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 UCa	ZONE UCb
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et	Artisanat et commerce de détail	1	1

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE UCa	ZONE UCb
activités de service	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	2	2
	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		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt	3	3
	Bureau		
	Centre des congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

N°	CONDITIONS PARTICULIÈRES
1	Sont seules admises, sous réserve d'être compatibles avec l'habitat et de ne pas occasionner de gênes ou de préjudices pour le voisinage habité (en termes de bruits, d'odeurs, de pollutions), <u>les constructions destinées aux activités artisanales</u> de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, <u>sans surface de vente</u> .
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.
3	Les entrepôts autorisés doivent être liés et nécessaires à des activités déjà présentes dans la zone.

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

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

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé.

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

Autres usages des sols, affectations des sols, constructions et installations	ZONE UCa	ZONE UCb
Les affouillements et exhaussements du sol	1	1
Les démolitions	2	2
L'aménagement de terrains de camping, caravanning, Le stationnement de caravanes, L'aménagement de Parcs résidentiels de loisirs, Les habitations légères de loisirs, Les résidences mobiles de loisirs	3	3
Les constructions, activités, installations pouvant être source(s) de nuisances, de pollutions olfactives, sonores, visuelles pour le voisinage, ou être susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, ou porter atteinte aux sites et aux paysages		
L'ouverture et l'exploitation de carrières		
Dépôts de véhicules hors d'usage, Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs		
Les dépôts de matériaux		
Les dépôts de déchets de toute nature		
L'aménagement de parcs d'attraction, de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés, ou la pratique du golf		
Les 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.
2	Les démolitions sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions applicables en matière de protection du patrimoine bâti figurant au point 3.7 du chapitre 3 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 UC 2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA PRESERVATION OU DU DEVELOPPEMENT DE LA DIVERSITE COMMERCIALE

- Sans objet.

2.2. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITE SOCIALE

- Sans objet.

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

3.1. IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

- Les règles ci-après s'appliquent :
 - Par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises et voies publiques ou des voies privées desservant les constructions.
 - Au corps principal du bâtiment, les saillies sur le domaine public formées par les éléments fixes des bâtiments tels que les encorbellements, saillies de toitures, balcons, pare-soleil, auvents, ou tout autre élément permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débord par rapport au domaine public existant ou futur, à partir d'une hauteur de 4,50 m au-dessus du sol pour les routes départementales et de 3.50 m pour les autres voies.

Règle générale

- Les constructions devront s'implanter en respectant **un recul minimum** de tout point du bâtiment **de 5 m** par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Règles alternatives

- Ces règles ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de s'intégrer dans l'environnement urbain existant.
- Une implantation différente de celle prévue par la règle générale peut être appliquée en cas d'extension d'une construction principale ne répondant pas à la règle générale. L'extension devra

s'inscrire en continuité de la construction principale et ne pas dépasser un linéaire bâti de 7 m à l'alignement ou dans la bande de recul défini à la règle générale.

- La construction à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée pour les annexes des habitations sans dépasser 20 m² d'emprise au sol et une hauteur maximum de 3 m hors tout.
- 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.

3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 ($D \geq H/2$ avec 3 m minimum). Aucune distance minimale de retrait n'est imposée aux annexes des habitations dont la hauteur est inférieure à 3,50 m.
- Sur limite séparative, la construction à édifier est autorisée le long d'une seule limite sur une longueur maximum de 8 m, sauf en cas d'adossement à un bâtiment existant ayant une longueur supérieure à 8 m en limite sur la parcelle voisine : la longueur de la construction à édifier en limite sera au plus égale à celle du bâtiment existant.
- Les bassins des piscines (bord vertical des bassins) seront implantés à au moins 3 m des limites de propriété.

Règles alternatives

- Les règles générales ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de présenter des dimensions compatibles avec leur environnement de s'intégrer dans l'environnement existant.
- 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.

3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur la même propriété

- Il pourra être exigé une distance minimum de 4 m entre deux constructions non jointives implantées sur une même propriété pour des raisons de sécurité.

3.1.4. 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 **9 m au faîtage ou 7 m à l'acrotère**.
- En limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 4m, sauf en cas d'adossement à un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure en limite sur la parcelle voisine : la hauteur de la construction à édifier sera au plus égale à celle du bâtiment existant sans dépasser la hauteur maximale autorisée portée dans la règle générale.

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 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 des ouvertures et 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.

3.1.5. Emprise au sol des constructions

Définition de l'emprise au sol :

- Voir la définition en annexe n°1 du règlement – Lexique.

Règles générales

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

Règles alternatives

- Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable 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.

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

3.2.1. Aspect extérieur des constructions (hors patrimoine bâti isolé protégé 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 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

3.2.2. Protection du patrimoine bâti isolé protégé en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au point 3.7 du chapitre 3 de la partie 2 du présent règlement : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

3.2.3. 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

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

3.2.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Pour les constructions neuves à vocation de logements, la part d'énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale du logement devra représenter à minima 30%.
- Cette disposition ne s'applique pas au patrimoine bâti.

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

3.3.1. Obligations en matière 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 extérieures intégreront des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. Lorsque leur surface est supérieure ou égale à 100 m², elles doivent être plantées d'arbres de haute tige avec des essences les mieux adaptées au changement climatique, 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 point 3.3.2 ci-après.

3.3.2. COEFFICIENT DE BIOTOPE (CBS) ET PART DE PLEINE TERRE

- Se reporter au Chapitre 6 de la PARTIE 2 : Dispositions communes à l'ensemble des zones sur le calcul du Coefficient de Biotope par Surface (C.B.S) et les cas particuliers.

Règle générale :

- Le CBS doit être au moins égal à 0,60 et la part d'espaces verts et de jardins en pleine terre au moins égale à 50 % de la surface 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.

3.3.3. PREVENTION, REDUCTION ET LIMITATION DES NUISANCES LUMINEUSES

- Afin de prévenir, réduire et limiter les nuisances lumineuses sur la santé humaine et sur la biodiversité (faune et flore) et limiter les consommations d'énergie, les installations lumineuses devront se conformer à la réglementation définie dans l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.

3.3.4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE LUTTE CONTRE LES MALADIES A TRANSMISSION VECTORIELLE

- Afin de lutter contre la prolifération du moustique tigre, les dispositions ci-après doivent être respectées :
 - En cas de toitures-terrasses, elles seront végétalisées
 - Les coffrets techniques seront posés verticalement. En cas de nécessité d'une pose horizontale, le coffret sera posé sur un lit drainant
 - Les terrasses sur plots présenteront une planéité et une pente suffisante pour permettre à l'eau de s'écouler.

ARTICLE UC 4. STATIONNEMENT

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

ARTICLE UC 5. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

- Voir les dispositions applicables au Chapitre 8 – Desserte par les voies et réseaux de la PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.

5.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Voir les dispositions applicables au Chapitre 8 – Desserte par les voies et réseaux de la PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.

5.3. GESTION DES DECHETS

- Voir les dispositions applicables au Chapitre 8 – Desserte par les voies et réseaux de la PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE « UH » ET SES SECTEURS « UHa » ET « UHb »

CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation, valeur non normative)

La zone UH est une zone urbaine à caractère essentiellement résidentiel regroupant les quartiers anciens des hameaux historiques de la commune (La Courbatière, Les Pastières, Le Mollard Bourcier, Le Mollard, L'Hôpital, la Bourgeat, Le Bourbouillon, Les Murailles, les Ayes, La Treille, Le Bas Rives, La Moyroude, La Chanas, Les Trois Fontaines, Bois Vert, Chaussée). Elle peut accueillir les constructions à usage d'habitat, d'activités artisanales non nuisantes et de services sous conditions, certains équipements publics.

Elle est divisée en deux sous-secteurs :

- UHa situé dans l'espace préférentiel de développement identifié au SCoT
- UHb situé en dehors dudit espace préférentiel.

ARTICLE UH 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 UHa	ZONE UHb
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE UHa	ZONE UHb
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1	1
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	2	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 des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt	3	3
	Bureau		
	Centre des congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

N°	CONDITIONS PARTICULIÈRES
1	Sont seules admises, sous réserve d'être compatibles avec l'habitat et de ne pas occasionner de gênes ou de préjudices pour le voisinage habité (en termes de bruits, d'odeurs, de pollutions), <u>les constructions destinées aux activités artisanales</u> de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, <u>sans surface de vente</u> .
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.
3	Les entrepôts autorisés doivent être liés et nécessaires à des activités déjà présentes dans la zone.

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

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

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé.

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

Autres usages des sols, affectations des sols, constructions et installations	ZONE UHa	ZONE UHb
Les affouillements et exhaussements du sol	1	1
Les démolitions	2	2
L'aménagement de terrains de camping, caravaning, Le stationnement de caravanes, L'aménagement de Parcs résidentiels de loisirs, Les habitations légères de loisirs, Les résidences mobiles de loisirs	3	3
Les constructions, activités, installations pouvant être source(s) de nuisances, de pollutions olfactives, sonores, visuelles pour le voisinage, ou être susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, ou porter atteinte aux sites et aux paysages		
L'ouverture et l'exploitation de carrières		
Les dépôts de véhicules hors d'usage, Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs		
Les dépôts de matériaux		
Les dépôts de déchets de toute nature		
L'aménagement de parcs d'attraction, de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés, ou la pratique du golf		
Les 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.
2	Les démolitions sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions applicables en matière de protection du patrimoine bâti figurant au point 3.7 du chapitre 3 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 UH 2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA PRESERVATION OU DU DEVELOPPEMENT DE LA DIVERSITE COMMERCIALE

- Sans objet.

2.2. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITE SOCIALE

- Sans objet.

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

3.1. IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

- Les règles ci-après s'appliquent :
 - Par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises et voies publiques ou des voies privées desservant les constructions.
 - Au corps principal du bâtiment, les saillies sur le domaine public formées par les éléments fixes des bâtiments tels que les encorbellements, saillies de toitures, balcons, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débord par rapport au domaine public existant ou futur, à partir d'une hauteur de 4,50 m au-dessus du sol pour les routes départementales et de 3.50 m pour les autres voies.

Règles générales

- Dans le cas des séquences de rues où les constructions sont implantées à l'alignement des emprises publiques et des voies publiques ou privées, le corps principal du bâtiment devra s'implanter à l'alignement des emprises et voies publiques ou des voies privées desservant les constructions.
- Des implantations en retrait des emprises publiques et des voies publiques ou privées desservant les constructions, sont autorisées. L'alignement sur rue devra être matérialisé par la construction d'un mur ou un autre dispositif construit (muret + grille par exemple), à l'exclusion de tout grillage.

Règles alternatives

- Ces règles ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de s'intégrer dans l'environnement urbain existant.
- 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 qui sont sans effet à leur égard.

3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 ($D \geq H/2$ avec 3 m minimum). Aucune distance minimale de retrait n'est imposée aux annexes des habitations dont la hauteur est inférieure à 3,50 m.
- Sur limite séparative, la construction à édifier est autorisée le long d'une seule limite sur une longueur maximum de 8 m, sauf en cas d'adossement à un bâtiment existant ayant une longueur supérieure à 8 m en limite sur la parcelle voisine : la longueur de la construction à édifier en limite sera au plus égale à celle du bâtiment existant.
- Les bassins des piscines (bord vertical des bassins) seront implantés à au moins 3 m des limites de propriété.

Règles alternatives

- Les règles générales ci-dessus ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de présenter des dimensions compatibles avec leur environnement.
- 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.

3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur la même propriété

- Il pourra être exigé une distance minimum de 4 m entre deux constructions non jointives implantées sur une même propriété pour des raisons de sécurité.

3.1.4. 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 **12 m au faîtage**.
- En limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 4m, sauf en cas d'adossé à un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure en limite sur la parcelle voisine : la hauteur de la construction à édifier sera au plus égale à celle du bâtiment existant sans dépasser la hauteur maximale autorisée portée dans la règle générale.

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.
- En application du 3° de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, **la hauteur maximale des constructions pourra être portée à 14 m pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale** ou intégrant des procédés de production d'énergies renouvelables.
- 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 des ouvertures et 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.

3.1.5. Emprise au sol des constructions

- Sans objet.

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

3.2.1. Aspect extérieur des constructions (hors patrimoine bâti isolé protégé 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 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

3.2.2. Protection du patrimoine bâti isolé protégé en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au point 3.7 du chapitre 3 de la partie 2 du présent règlement : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

3.2.3. 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

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

3.2.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Pour les constructions neuves à vocation de logements, la part d'énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale du logement devra représenter à minima 30%.
- Cette disposition ne s'applique pas au patrimoine bâti.

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

3.3.1. Obligations en matière 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 avec des essences les mieux adaptées au changement climatique, 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. COEFFICIENT DE BIOTOPE (CBS) ET PART DE PLEINE TERRE

- Se reporter au Chapitre 6 de la PARTIE 2 : Dispositions communes à l'ensemble des zones sur le calcul du Coefficient de Biotope par Surface (C.B.S) et les cas particuliers.

Règle générale :

- Il n'est pas exigé de Coefficient de Biotope par Surface (C.B.S) mais la part de pleine terre doit être au moins égale à :
 - En zone UHa : 10% de la surface de l'unité foncière support du projet.
 - En zone UHb : 15% de la surface 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.

3.3.3. PREVENTION, REDUCTION ET LIMITATION DES NUISANCES LUMINEUSES

- Afin de prévenir, réduire et limiter les nuisances lumineuses sur la santé humaine et sur la biodiversité (faune et flore) et limiter les consommations d'énergie, les installations lumineuses devront se conformer à la réglementation définie dans l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.

3.3.4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE LUTTE CONTRE LES MALADIES A TRANSMISSION VECTORIELLE

- Afin de lutter contre la prolifération du moustique tigre, les dispositions ci-après doivent être respectées :
 - En cas de toitures-terrasses, elles seront végétalisées

- Les coffrets techniques seront posés verticalement. En cas de nécessité d'une pose horizontale, le coffret sera posé sur un lit drainant
- Les terrasses sur plots présenteront une planéité et une pente suffisante pour permettre à l'eau de s'écouler.

ARTICLE UH4. 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 UH 5. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

- Voir les dispositions applicables au Chapitre 8 – Desserte par les voies et réseaux de la PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.

5.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

5.3. GESTION DES DECHETS

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

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE « UD »

CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation, valeur non normative)

La zone UD est une zone urbaine à caractère essentiellement résidentiel, d'extension des quartiers excentrés de Bois Vert, La Courbatière et du Mollard Bourcier, situés en dehors de l'espace préférentiel de développement du SCoT.

Eloignés des commerces et des services, cette zone ne pourra accueillir à l'avenir qu'un développement limité et mesuré, principalement en dents creuses au sein des enveloppes bâties.

ARTICLE UD 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 UD
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE UD
	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	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	3
	Bureau	
	Centre des congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

N°	CONDITIONS PARTICULIÈRES
1	Sont seules admises, sous réserve d'être compatibles avec l'habitat et de ne pas occasionner de gênes ou de préjudices pour le voisinage habité (en termes de bruits, d'odeurs, de pollutions), <u>les constructions destinées aux activités artisanales</u> de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, <u>sans surface de vente</u> .
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.
3	Les entrepôts autorisés doivent être liés et nécessaires à des activités déjà présentes dans la zone.

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

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

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé.

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 UD
Les affouillements et exhaussements du sol	1
Les démolitions	2
Les constructions, activités, installations pouvant être source(s) de nuisances, de pollutions olfactives, sonores, visuelles pour le voisinage, ou être susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, ou porter atteinte aux sites et aux paysages	
L'ouverture et l'exploitation de carrières	
Dépôts de véhicules hors d'usage, Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Les dépôts de matériaux	
Les dépôts de déchets de toute nature	
L'aménagement de terrains de camping, caravaning, Le stationnement de caravanes, L'aménagement de Parcs résidentiels de loisirs, Les habitations légères de loisirs, Les résidences mobiles de loisirs	3
L'aménagement de parcs d'attraction, de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés, ou la pratique du golf	
Les 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.
2	Les démolitions sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions applicables en matière de protection du patrimoine bâti figurant au point 3.7 du chapitre 3 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 UD 2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Sans objet.

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

3.1. IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

- Les règles ci-après s'appliquent :
 - Par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises et voies publiques ou des voies privées desservant les constructions.
 - Au corps principal du bâtiment, les saillies sur le domaine public formées par les éléments fixes des bâtiments tels que les encorbellements, saillies de toitures, balcons, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débord par rapport au domaine public existant ou futur, à partir d'une hauteur de 4,50 m au-dessus du sol pour les routes départementales et de 3.50 m pour les autres voies.

Règle générale

- 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

- La règle générale n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de s'intégrer dans l'environnement urbain existant.
- 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.

3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 ($D \geq H/2$ avec 3 m minimum). Aucune distance minimale de retrait n'est imposée aux annexes des habitations dont la hauteur est inférieure à 3,50 m.
- Sur limite séparative, la construction à édifier est autorisée le long d'une seule limite sur une longueur maximum de 8 m, sauf en cas d'adossement à un bâtiment existant ayant une longueur supérieure à 8 m en limite sur la parcelle voisine : la longueur de la construction à édifier en limite sera au plus égale à celle du bâtiment existant.

- Les bassins des piscines (bord vertical des bassins) seront implantés à au moins 3 m des limites de propriété.

Règles alternatives

- Les règles générales ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de présenter des dimensions compatibles avec leur environnement de s'intégrer dans l'environnement existant.
- 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.

3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur la même propriété

- Il pourra être exigé une distance minimum de 4 m entre deux constructions non jointives implantées sur une même propriété pour des raisons de sécurité.

3.1.4. 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

- 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 Rives et reportées au règlement graphique.
- 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.
- Lorsqu'une surélévation des ouvertures et 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.

3.1.5. Emprise au sol des constructions

Définition de l'emprise au sol :

- Voir la définition en annexe n°1 du règlement – Lexique.

Règles générales

- Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 15 %.

Règles alternatives

- Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable 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.

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

3.2.1. Aspect extérieur des constructions (hors patrimoine bâti isolé protégé 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 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

3.2.2. Protection du patrimoine bâti isolé protégé en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au point 3.7 du chapitre 3 de la partie 2 du présent règlement : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

3.2.3. 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

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

3.2.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Pour les constructions neuves à vocation de logements, la part d'énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale du logement devra représenter à minima 30%.
- Cette disposition ne s'applique pas au patrimoine bâti.

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

3.3.1. Obligations en matière 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 extérieures intégreront des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. Lorsque leur surface est supérieure ou égale à 100 m², elles doivent être plantées d'arbres de haute tige avec des essences les mieux adaptées au changement climatique, 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 point 3.3.2 ci-après.

3.3.2. COEFFICIENT DE BIOTOPE (CBS) ET PART DE PLEINE TERRE

- Se reporter au Chapitre 6 de la PARTIE 2 : Dispositions communes à l'ensemble des zones sur le calcul du Coefficient de Biotope par Surface (C.B.S) et les cas particuliers.

Règle générale :

- Le CBS doit être au moins égal à 0,65 et la part d'espaces verts et de jardins en pleine terre au moins égale à 55 % la surface 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.

3.3.3. PREVENTION, REDUCTION ET LIMITATION DES NUISANCES LUMINEUSES

- Afin de prévenir, réduire et limiter les nuisances lumineuses sur la santé humaine et sur la biodiversité (faune et flore) et limiter les consommations d'énergie, les installations lumineuses devront se conformer à la réglementation définie dans l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.

3.3.4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE LUTTE CONTRE LES MALADIES A TRANSMISSION VECTORIELLE

- Afin de lutter contre la prolifération du moustique tigre, les dispositions ci-après doivent être respectées :
 - En cas de toitures-terrasses, elles seront végétalisées
 - Les coffrets techniques seront posés verticalement. En cas de nécessité d'une pose horizontale, le coffret sera posé sur un lit drainant
 - Les terrasses sur plots présenteront une planéité et une pente suffisante pour permettre à l'eau de s'écouler.

ARTICLE UD 4. STATIONNEMENT

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

ARTICLE UD 5. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

- Voir les dispositions applicables au Chapitre 8 – Desserte par les voies et réseaux de la PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.

5.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Voir les dispositions applicables au Chapitre 8 – Desserte par les voies et réseaux de la PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.

5.3. GESTION DES DECHETS

- Voir les dispositions applicables au Chapitre 8 – Desserte par les voies et réseaux de la PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.

CHAPITRE 7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE « UE »

CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation, valeur non normative)

La zone UE est une zone urbaine d'équipements hospitaliers et d'hébergement des personnes âgées dépendantes.

Elle est destinée à conforter l'offre hospitalière de Rives ainsi que l'offre d'hébergement des personnes âgées.

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 activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE UE
	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	1
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	2
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	3
	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.
2	Les constructions de la sous-destination des « Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » autorisées doivent être exclusivement liées à la vocation de la zone.
3	Les bureaux sont autorisés s'ils sont liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

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

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

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé.

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 affouillements et exhaussements du sol	1
L'aménagement de terrains de camping, caravaning, Le stationnement de caravanes, L'aménagement de Parcs résidentiels de loisirs, Les habitations légères de loisirs, Les résidences mobiles de loisirs	
Les constructions, activités, installations pouvant être source(s) de nuisances, de pollutions olfactives, sonores, visuelles pour le voisinage, ou être susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, ou porter atteinte aux sites et aux paysages	
L'ouverture et l'exploitation de carrières	
Dépôts de véhicules hors d'usage, Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Les dépôts de matériaux	
Les dépôts de déchets de toute nature	
L'aménagement de parcs d'attraction, de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés, ou la pratique du golf	
Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	
Les piscines	

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 UE 2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Sans objet.

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

3.1. IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

- Les règles ci-après s'appliquent :
 - Par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises et voies publiques ou des voies privées desservant les constructions.
 - Au corps principal du bâtiment, les saillies sur le domaine public formées par les éléments fixes

des bâtiments tels que les encorbellements, saillies de toitures, balcons, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débord par rapport au domaine public existant ou futur, à partir d'une hauteur de 4,50 m au-dessus du sol pour les routes départementales et de 3.50 m pour les autres voies.

Règles générales

- Les constructions seront implantées en recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

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.
- 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.

3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application des règles

- Les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les saillies formées par les éléments fixes des bâtiments, tels que les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément vitrée sur les façades permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement du corps principal du bâtiment

Règles générales

- 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 ($D \geq H/2$ avec 3 m minimum).

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.
- 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.

3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur la même propriété

- Il pourra être exigé une distance minimum de 4 m entre deux constructions non jointives implantées sur une même propriété pour des raisons de sécurité.

3.1.4. 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 14 m à l'acrotère ou 16 m au faîtage.

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.

3.1.5. Emprise au sol des constructions

- Sans objet.

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

3.2.1. Aspect extérieur des constructions (hors patrimoine bâti isolé protégé en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme)

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au point 4.1 du chapitre 3 de la partie 2 du présent règlement : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

3.2.2. Protection du patrimoine bâti isolé protégé en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au point 3.7 du chapitre 3 de la partie 2 du présent règlement : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

3.2.3. 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

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

3.2.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- 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 DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.3.1. Obligations en matière 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 extérieures intégreront des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. Lorsque leur surface est supérieure ou égale à 100 m², elles doivent être plantées d'arbres de haute tige avec des essences les mieux adaptées au changement climatique, 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 point 3.3.2 ci-après.

3.3.2. COEFFICIENT DE BIOTOPE (CBS) ET PART DE PLEINE TERRE

- Se reporter au Chapitre 6 de la PARTIE 2 : Dispositions communes à l'ensemble des zones : Dispositions communes à l'ensemble des zones sur le calcul du Coefficient de Biotope par Surface (C.B.S) et les cas particuliers.

Règle générale :

- Le CBS doit être au moins égal à 0,40 et la part d'espaces verts et de jardins en pleine terre au moins égale à 30 % de la surface de l'unité foncière support du projet.

Règles alternatives

- Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

3.3.3. PREVENTION, REDUCTION ET LIMITATION DES NUISANCES LUMINEUSES

- Afin de prévenir, réduire et limiter les nuisances lumineuses sur la santé humaine et sur la biodiversité (faune et flore) et limiter les consommations d'énergie, les installations lumineuses devront se conformer à la réglementation définie dans l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.

3.3.4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE LUTTE CONTRE LES MALADIES A TRANSMISSION VECTORIELLE

- Afin de lutter contre la prolifération du moustique tigre, les dispositions ci-après doivent être respectées :
 - En cas de toitures-terrasses, elles seront végétalisées
 - Les coffrets techniques seront posés verticalement. En cas de nécessité d'une pose horizontale, le coffret sera posé sur un lit drainant
 - Les terrasses sur plots présenteront une planéité et une pente suffisante pour permettre à l'eau de s'écouler.

ARTICLE UE 4. STATIONNEMENT

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

ARTICLE UE 5. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

- Voir les dispositions applicables au Chapitre 8 – Desserte par les voies et réseaux de la PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.

5.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Voir les dispositions applicables au Chapitre 8 – Desserte par les voies et réseaux de la PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.

5.3. GESTION DES DECHETS

- Voir les dispositions applicables au Chapitre 8 – Desserte par les voies et réseaux de la PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.

CHAPITRE 8. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE « UI » ET SES SECTEURS « Ula », « Ulc », « Ulcprox » ET « Ulv » A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES

CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation, valeur non normative)

La zone UI est une zone urbaine d'activités économiques.

Elle comprend :

- Le secteur « UI » réservé à des activités industrielles
- Le secteur « Ula » réservé à des activités artisanales
- Le secteur « Ulc » dans l'espace urbain mixte de centralité du Levatel, pouvant accueillir des activités artisanales, et sous conditions, des commerces de détail dits de proximité et de non-proximité
- Le secteur « Ulcprox » dans l'espace urbain mixte de centralité du Levatel, pouvant accueillir les activités des commerces de détail de proximité et de non-proximité
- Le secteur « Ulv » réservé à des activités commerciales de détail de non-proximité

ARTICLE UI 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	ZONES				
		UI	Ula	Ulc	Ulcprox	Ulv
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole					
	Exploitation forestière					
Habitation	Logement	1				
	Hébergement					
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		2	3	4	5
	Restauration					
	Commerce de gros					
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			6		
	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					
	Autres équipements recevant du public					
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie					
	Entrepôt				7	7
	Bureau	8	8	8	8	8
	Centre des congrès et d'exposition					
	Cuisine dédiée à la vente en ligne					

N°	CONDITIONS PARTICULIERES
1	Sont seuls autorisés les travaux d'aménagement dans le respect des volumes existants, de réfection, d'entretien et de mises aux normes des habitations existantes dans la zone. Leur changement de destination vers les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone.
2	Sont seules admises, sous réserve d'être compatibles avec l'habitat et de ne pas occasionner de gênes ou de préjudices pour le voisinage habité (en termes de bruits, d'odeurs, de pollutions), <u>les constructions destinées aux activités artisanales</u> de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, ne comportant pas de <u>surface commerciale de vente de biens au détail</u> à une clientèle.

N°	CONDITIONS PARTICULIERES
3	Dans la sous-destination « <u>Artisanat et commerce de détail</u> », sont admises : – Les constructions destinées aux <u>activités artisanales</u> de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services sous réserve <u>qu’elles ne comportent pas de surface commerciale de vente de biens ou de services</u>. – Les constructions commerciales de proximité provenant exclusivement de la délocalisation d’activités commerciales existantes en zone UIcprox à la date d’approbation du PLU, sans dépasser 1 000 m² de surface de vente par établissement (voir la définition d’un établissement commercial dans le lexique annexé au règlement) après délocalisation.
4	Les constructions commerciales de proximité et de non-proximité, sans dépasser 2 000 m ² de surface de vente par établissement (voir la définition d’un établissement commercial dans le lexique annexé au règlement).
5	Dans la sous-destination « <u>Artisanat et commerce de détail</u> », sont seules admises les constructions commerciales avec surface de vente de NON-PROXIMITE (avec l’habitat), limitée à 2500 m ² par établissement ou par regroupement commercial.
6	Est seul admis l’aménagement des constructions existantes sans extension
7	Les constructions admises doivent être liées et nécessaires à des activités présentes dans la zone.
8	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 et usages des sols, nature des activités et des installations réglementés, figurent dans le tableau ci-après. Celles qui sont autorisées, le sont sous-réserve du respect des autres prescriptions du PLU portées en PARTIES 1 et 2 du règlement.

Tout ce qui n’est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé.

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				
	UI	UIa	UIc	UIc prox	UIv
Les affouillements et exhaussements du sol	1	1	1	1	1
Les démolitions	2				
Les installations classées pour la protection de l'environnement	3	3	3	3	
Les dépôts de matériaux	4	4	4	4	4
Les dépôts de déchets de toute nature					
L'ouverture de carrières					
Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs					
L'aménagement de terrains de camping, caravaning, Le stationnement de caravanes, L'aménagement de Parcs résidentiels de loisirs, Les habitations légères de loisirs, Les résidences mobiles 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					
Les piscines					

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé.

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 démolitions sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions applicables en matière de protection du patrimoine bâti figurant au point 3.7 du chapitre 3 de la partie 2 du règlement : dispositions communes à l'ensemble des zones
3	Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage, une incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens
4	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 UI 2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Sans objet.

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

3.1. IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règles générales :

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

Règles alternatives :

- 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.
- 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.

3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 5 m ($D \geq H/2$, avec 5 m minimum).
- Toutefois, l'implantation des constructions en mitoyenneté sur une des limites séparatives est autorisée. Dans ce cas, un dispositif coupe-feu approprié, et approuvé par les services de sécurité, devra être mis en place entre les deux bâtiments.

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.

3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur la même propriété

- Sans objet.

3.1.4. 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 :
 - 15 m en zone UI et UIv
 - 12 m en zone UIc, UIcprox et UIa.

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.

3.1.5. Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions, ne doit pas excéder 70% de la surface de l'assiette foncière support du permis de construire ou d'aménager.
- Il n'est pas fixé de CES (coefficient d'emprise au sol) pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

3.2.1. Aspect extérieur des constructions (hors patrimoine bâti isolé protégé 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 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

3.2.2. Protection du patrimoine bâti isolé protégé en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au point 3.7 du chapitre 3 de la partie 2 du présent règlement : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

3.2.3. 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

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

3.2.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- 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 DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.3.1. Obligations en matière 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 extérieures intégreront des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. Lorsque leur surface est supérieure ou égale à 100 m², elles doivent être plantées d'arbres de haute tige avec des essences les mieux adaptées au changement climatique, 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 point 3.3.2 ci-après.

3.3.2. COEFFICIENT DE BIOTOPE (CBS) ET PART DE PLEINE TERRE

- Se reporter au Chapitre 6 de la PARTIE 2 : Dispositions communes à l'ensemble des zones : Dispositions communes à l'ensemble des zones sur le calcul du Coefficient de Biotope par Surface (C.B.S) et les cas particuliers.

Règle générale :

- Le CBS doit être au moins égal à 0,20 et la part d'espaces verts et de jardins en pleine terre au moins égale à 15 % de la surface 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.

3.3.3. PREVENTION, REDUCTION ET LIMITATION DES NUISANCES LUMINEUSES

- Afin de prévenir, réduire et limiter les nuisances lumineuses sur la santé humaine et sur la biodiversité (faune et flore) et limiter les consommations d'énergie, les installations lumineuses devront se conformer à la réglementation définie dans l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.

3.3.4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE LUTTE CONTRE LES MALADIES A TRANSMISSION VECTORIELLE

- Afin de lutter contre la prolifération du moustique tigre, les dispositions ci-après doivent être respectées :
 - En cas de toitures-terrasses, elles seront végétalisées
 - Les coffrets techniques seront posés verticalement. En cas de nécessité d'une pose horizontale, le coffret sera posé sur un lit drainant
 - Les terrasses sur plots présenteront une planéité et une pente suffisante pour permettre à l'eau de s'écouler.

ARTICLE UI 4. STATIONNEMENT

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

ARTICLE UI 5. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

- Voir les dispositions applicables au Chapitre 8 – Desserte par les voies et réseaux de la PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.

5.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Voir les dispositions applicables au Chapitre 8 – Desserte par les voies et réseaux de la PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.

5.3. GESTION DES DECHETS

- Voir les dispositions applicables au Chapitre 8 – Desserte par les voies et réseaux de la PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.

CHAPITRE 9. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE « UJ » DU PARC D'ACTIVITES DE BIEVRE-DAUPHINE

CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation, valeur non normative)

La zone UJ est délimitée à la zone urbanisée du Parc d'activités industrielles de Bièvre-Dauphine, lequel a été récemment identifié comme un parc régional labellisé par la Région Auvergne-Rhône-Alpes au regard des orientations du SRDEII, de la stratégie régionale de relocalisation économique et du plan régional en faveur du foncier industriel.

La zone UJ a pour objectif de conforter et de développer les activités du Parc industriel.

ARTICLE UJ 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 UJ
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE UJ
	Activité de services où s'effectue l'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	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	1
	Centre des congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

N°	CONDITIONS PARTICULIERES
1	Les bureaux sont autorisés à condition d'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 et usages des sols, nature des activités et des installations réglementés, figurent dans le tableau ci-après. Celles qui sont autorisées, le sont sous-réserve du respect des autres prescriptions du PLU portées en PARTIES 1 et 2 du règlement.

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé.

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

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé.

Autres usages des sols, affectations des sols, constructions et installations	ZONE UJ
Les affouillements et exhaussements du sol	1
Les installations classées pour la protection de l'environnement	2
Les dépôts de matériaux	3
Les dépôts de déchets de toute nature	
L'ouverture et l'exploitation de carrières	
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
L'aménagement de terrains de camping, caravaning, Le stationnement de caravanes, L'aménagement de Parcs résidentiels de loisirs, Les habitations légères de loisirs, Les résidences mobiles 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	
Les piscines	

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 installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage, une incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens
3	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 UJ 2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Sans objet.

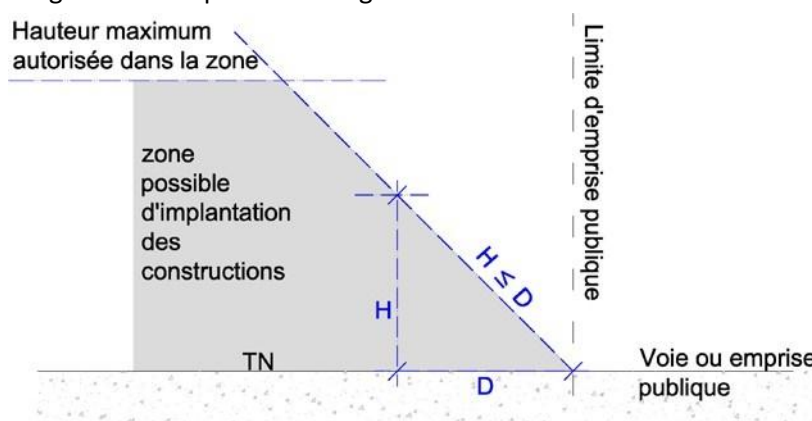
ARTICLE UJ 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

3.1. IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règles générales :

- L'implantation des constructions doit respecter une distance par rapport à la limite des emprises et voies publiques au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté, ($D \geq H$).
- Les terrains situés entre le domaine public et les alignements des emprises et voies publiques devront être obligatoirement plantés et engazonnés.



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.

3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 6 m.
- Des écrans végétaux arbustifs seront disposés en limites séparatives, pour assurer l'isolement visuel des installations et des bâtiments.
- Afin de pérenniser l'environnement existant, le traitement des limites de parcelles devra conserver un caractère champêtre.

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.

3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur la même propriété

- Il pourra être exigé une distance minimum de 10 m entre deux constructions disjointes implantées sur une même propriété pour répondre aux exigences de sécurité incendie.

3.1.4. 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 18 m.

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.

3.1.5. Emprise au sol des constructions

Règles générales

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la surface de l'assiette foncière support du projet.

Règles alternatives

- Il n'est pas fixé de CES (coefficient d'emprise au sol) pour locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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

3.2.1. Aspect extérieur des constructions (hors patrimoine bâti isolé protégé 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 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

3.2.2. Protection du patrimoine bâti isolé protégé en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au point 3.7 du chapitre 3 de la partie 2 du présent règlement : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

3.2.3. 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

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

3.2.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- 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 DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.3.1. Obligations en matière 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 extérieures intégreront des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. Lorsque leur surface est supérieure ou égale à 100 m², elles doivent être plantées d'arbres de haute tige avec des essences les mieux adaptées au changement climatique, 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 point 3.3.2 ci-après.

3.3.2. COEFFICIENT DE BIOTOPE (CBS) ET PART DE PLEINE TERRE

- Se reporter au Chapitre 6 de la PARTIE 2 : Dispositions communes à l'ensemble des zones : Dispositions communes à l'ensemble des zones sur le calcul du Coefficient de Biotope par Surface (C.B.S) et les cas particuliers.

Règle générale :

- Le CBS doit être au moins égal à 0,20 et la part d'espaces verts et de jardins en pleine terre au moins égale à 15 % de la surface 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.

3.3.3. PREVENTION, REDUCTION ET LIMITATION DES NUISANCES LUMINEUSES

- Afin de prévenir, réduire et limiter les nuisances lumineuses sur la santé humaine et sur la biodiversité (faune et flore) et limiter les consommations d'énergie, les installations lumineuses devront se

conformer à la réglementation définie dans l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.

3.3.4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE LUTTE CONTRE LES MALADIES A TRANSMISSION VECTORIELLE

- Afin de lutter contre la prolifération du moustique tigre, les dispositions ci-après doivent être respectées :
 - En cas de toitures-terrasses, elles seront végétalisées
 - Les coffrets techniques seront posés verticalement. En cas de nécessité d'une pose horizontale, le coffret sera posé sur un lit drainant
 - Les terrasses sur plots présenteront une planéité et une pente suffisante pour permettre à l'eau de s'écouler.

ARTICLE UJ 4. STATIONNEMENT

4.1. APPLICATION DES REGLES

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

ARTICLE UJ 5. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

- Voir les dispositions applicables au Chapitre 8 – Desserte par les voies et réseaux de la PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.

5.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Voir les dispositions applicables au Chapitre 8 – Desserte par les voies et réseaux de la PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.

5.3. GESTION DES DECHETS

- Voir les dispositions applicables au Chapitre 8 – Desserte par les voies et réseaux de la PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.

CHAPITRE 10. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER « AUb »

CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation, valeur non normative)

La zone AUb est une zone à urbaniser destinée à être ouverte à l'urbanisation.

A vocation résidentielle dominante, la zone est située dans le quartier du Levatel à proximité de la Gare de Rives.

Les constructions y seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les conditions d'aménagement et d'équipement définies dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement du PLU.

ARTICLE AUb 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.

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 AUb
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE AUb
	Commerce de gros	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	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	
	Entrepôt	
	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 et usages des sols, nature des activités et des installations réglementés, figurent dans le tableau ci-après. Celles qui sont autorisées, le sont sous-réserve du respect des autres prescriptions du PLU portées en PARTIES 1 et 2 du règlement.

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé.

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

Autres usages des sols, affectations des sols, constructions et installations	ZONE AUb
Les affouillements et exhaussements du sol	1
L'aménagement de terrains de camping, caravanning, Le stationnement de caravanes, L'aménagement de Parcs résidentiels de loisirs, Les habitations légères de loisirs, Les résidences mobiles de loisirs	2
Les constructions, activités, installations pouvant être source(s) de nuisances, de pollutions olfactives, sonores, visuelles pour le voisinage, ou être susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, ou porter atteinte aux sites et aux paysages	
L'ouverture et l'exploitation de carrières	
Les dépôts de véhicules hors d'usage, Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Les dépôts de matériaux	
Les dépôts de déchets de toutes natures	
L'aménagement de parcs d'attraction, de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés, ou la pratique du golf	
Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	

N°	CONDITIONS PARTICULIÈRES
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	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).

1.3. CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE AUb

- La zone AUb sera ouverte à l'urbanisation par une opération d'aménagement d'ensemble conditionnée par la réalisation des équipements publics portés en emplacements réservés n°2-9-10-11-12 et 15 et respectant les orientations d'aménagement et de programmation n°1 du PLU.

ARTICLE AUb 2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA PRESERVATION OU DU DEVELOPPEMENT DE LA DIVERSITE COMMERCIALE

- Sans objet.

2.2. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITE SOCIALE

En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme :

- Les opérations de logements doivent comprendre au moins 11 % de logements locatifs sociaux de types PLAi, PLUS, PLS, dont 30% minimum en PLAi, ainsi que 30% de logements en accession sociale.
- Le pourcentage indiqué s'applique à la fois au nombre de logements et à la surface de plancher de l'opération dédiée au logement.
- En cas de chiffre décimal, le nombre de logements sera arrondi à l'entier supérieur à partir de 0,5 inclus.

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

3.1. IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

- Les règles ci-après s'appliquent :
 - Par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises et voies publiques ou des voies privées desservant les constructions.
 - Au corps principal du bâtiment, les saillies sur le domaine public formées par les éléments fixes des bâtiments tels que les encorbellements, saillies de toitures, balcons, pare-soleil, auvents, ou tout autre élément permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débord par rapport au domaine public existant ou futur, à partir d'une hauteur de 4,50 m au-dessus du sol pour les routes départementales et de 3.50 m pour les autres voies.

Règles générales

- Les constructions seront implantées en respectant un recul minimum de 3m de tout point du bâtiment par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Règles alternatives :

- La règle générale n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de s'intégrer dans l'environnement urbain existant.
- 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.

3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

- 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 ($D \geq H/2$ avec 3 m minimum).
- Les bassins des piscines (bord vertical des bassins) seront implantés à au moins 3 m des limites de propriété.

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

- Les règles générales ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de présenter des dimensions compatibles avec leur environnement de s'intégrer dans l'environnement existant.
- 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.

3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur la même propriété

- Il est exigé une distance minimum de 4 m entre deux constructions non jointives implantées sur une même propriété pour des raisons de sécurité.

3.1.4. Hauteur des constructions

Définition de la hauteur et mesure de la hauteur

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

Règle générale

- Dans le périmètre d'intensification urbaine porté au règlement graphique 3.1 du PLU, **la hauteur minimale des constructions** principales affectées à l'habitation est de **9 m au faîtage ou 7 m à l'acrotère**.
- **La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au faîtage et 10 m à l'acrotère.**

Règles alternatives

- La hauteur minimale portée ci-dessus n'est applicable qu'aux nouvelles opérations de logements. Elle ne s'applique pas en cas d'évolution du bâti existant (extension), ni aux annexes.
- Les règles générales ci-dessus ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de présenter des dimensions compatibles avec leur environnement.

3.1.5. Emprise au sol des constructions

Règle générale

- Dans le fuseau d'intensification urbaine porté au règlement graphique n° 3.1 du PLU, le coefficient d'emprise au sol **minimum est fixé à 25 %**.
- Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à **40%**.

Règles alternatives

- Le coefficient d'emprise au sol minimal porté ci-dessus n'est applicable qu'aux nouvelles opérations de logements. Il ne s'applique pas en cas d'évolution du bâti existant (extension), ni aux annexes.
- 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.

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

3.2.1. Aspect extérieur des constructions (hors patrimoine bâti isolé protégé 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 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

3.2.2. Protection du patrimoine bâti isolé protégé en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au point 3.7 du chapitre 3 de la partie 2 du présent règlement : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

3.2.3. 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

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

3.2.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Pour les constructions neuves à vocation de logements, la part d'énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale du logement devra représenter à minima 30%.

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

3.3.1. Obligations en matière 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 extérieures intégreront des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. Lorsque leur surface est supérieure ou égale à 100 m², elles doivent être plantées d'arbres de haute tige avec des essences les mieux adaptées au changement climatique, 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 point 3.3.2 ci-après.

3.3.2. COEFFICIENT DE BIOTOPE (CBS) ET PART DE PLEINE TERRE

- Se reporter au Chapitre 6 de la PARTIE 2 : Dispositions communes à l'ensemble des zones : Dispositions communes à l'ensemble des zones sur le calcul du Coefficient de Biotope par Surface (C.B.S) et les cas particuliers.

Règle générale :

- Le CBS est fixé à 0,50, dont une part d'espaces verts et jardins en pleine terre d'au moins 40%.

3.3.3. PREVENTION, REDUCTION ET LIMITATION DES NUISANCES LUMINEUSES

- Afin de prévenir, réduire et limiter les nuisances lumineuses sur la santé humaine et sur la biodiversité (faune et flore) et limiter les consommations d'énergie, les installations lumineuses devront se conformer à la réglementation définie dans l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.

3.3.4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE LUTTE CONTRE LES MALADIES A TRANSMISSION VECTORIELLE

- Afin de lutter contre la prolifération du moustique tigre, les dispositions ci-après doivent être respectées :
 - En cas de toitures-terrasses, elles seront végétalisées
 - Les coffrets techniques seront posés verticalement. En cas de nécessité d'une pose horizontale, le coffret sera posé sur un lit drainant
 - Les terrasses sur plots présenteront une planéité et une pente suffisante pour permettre à l'eau de s'écouler.

ARTICLE AUb 4. STATIONNEMENT

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

ARTICLE AUb 5. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

- Voir les dispositions applicables au Chapitre 8 – Desserte par les voies et réseaux de la PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.

5.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Voir les dispositions applicables au Chapitre 8 – Desserte par les voies et réseaux de la PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.

5.3. GESTION DES DECHETS

- Voir les dispositions applicables au Chapitre 8 – Desserte par les voies et réseaux de la PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.

CHAPITRE 11. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AUm 1 à 6 »

CARACTERE DES ZONES AUm 1 à 6 (extrait du rapport de présentation, valeur non normative)

Les zones AUm 1 à 6 sont des zones à urbaniser destinées à des opérations de renouvellement urbain dans certaines parties du quartier de la gare.

Les objectifs :

- Renforcer la vocation résidentielle du quartier compte tenu de la proximité de la gare.
- Développer une offre commerciale complémentaire à celle du centre-ville.
- Constituer un quartier structuré par des espaces publics plus qualitatifs, diversifiés et reliés les uns aux autres, conjuguant deux ambiances urbaines complémentaires : faubourg et jardins.
- L'amélioration générale du cadre de vie du quartier en portant attention à la qualité d'usage des espaces publics, notamment aux déplacements à pied ou à vélo, à la qualité d'habiter pour tous, à la présence du végétal dont les bénéfices sont multiples (paysage, microclimat, biodiversité locale), à l'accès aux commerces et services.

ARTICLE AUm1,2,3,4,5,6 - 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.

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 AUm 1 à 6
Exploitation agricole et	Exploitation agricole	

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE AUm 1 à 6
forestière	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1
	Restauration	1
	Commerce de gros	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1
	Hôtels	1
	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
	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	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre des congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

N°	CONDITIONS PARTICULIÈRES
1	Les constructions visées dans les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Hôtels » ne sont autorisées que le long des linéaires de développement de la diversité commerciale portés au règlement graphique 3.3. : « L3 ». Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, <u>avec surface de vente de biens ou de services</u>, doivent être complémentaires à celles du centre-ville. La surface de vente par établissement (voir la définition d'un établissement commercial dans le lexique annexé au règlement) est limitée à 300 m². Les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, <u>sans surface de vente</u>, sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec l'habitat, de ne pas occasionner de gênes ou de préjudices pour le voisinage habité (en termes de bruits, d'odeurs, de pollutions).
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

N°	CONDITIONS PARTICULIÈRES
1	Les constructions visées dans les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Hôtels » ne sont autorisées que le long des linéaires de développement de la diversité commerciale portés au règlement graphique 3.3. : « L3 ». Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, <u>avec surface de vente de biens ou de services</u>, doivent être complémentaires à celles du centre-ville. La surface de vente par établissement (voir la définition d'un établissement commercial dans le lexique annexé au règlement) est limitée à 300 m². Les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, <u>sans surface de vente</u>, sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec l'habitat, de ne pas occasionner de gênes ou de préjudices pour le voisinage habité (en termes de bruits, d'odeurs, de pollutions).
	sont bien intégrés dans le site.

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

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

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé.

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 AUm 1 à 6
Les affouillements et exhaussements du sol	1
L'aménagement de terrains de camping, caravanning, Le stationnement de caravanes, L'aménagement de Parcs résidentiels de loisirs, Les habitations légères de loisirs, Les résidences mobiles de loisirs	
Les constructions, activités, installations pouvant être source(s) de nuisances, de pollutions olfactives, sonores, visuelles pour le voisinage, ou être susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, ou porter atteinte aux sites et aux paysages	
L'ouverture et l'exploitation de carrières	
Dépôts de véhicules hors d'usage, Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Les dépôts de matériaux	
Les dépôts de déchets de toute nature	
L'aménagement de parcs d'attraction, de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés, ou la pratique du golf	
Les 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.

1.3. CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A URBANISER AUm 1 A 6

- Les zones AUm1 et AUm2 seront ouvertes à l'urbanisation par une opération d'aménagement d'ensemble de renouvellement urbain portant sur la totalité des terrains de chaque zone, respectant les orientations d'aménagement et de programmation de l'OAP n°1.
- La zone AUm3 sera ouverte à l'urbanisation par une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble de renouvellement urbain (une au nord de l'ER 7, l'autre au sud de l'ER7) conditionnée(s) par la réalisation de l'aménagement porté en emplacement réservé n° 7. L'opération d'aménagement d'ensemble de la partie nord est aussi conditionnée par la réalisation de l'aménagement porté en emplacement réservé n°6. L'ouverture à l'urbanisation de la zone respectera les orientations d'aménagement et de programmation définies dans l'OAP n°1.
- La zones AUm4 sera ouverte à l'urbanisation par une opération d'aménagement d'ensemble de renouvellement urbain conditionnée par la réalisation de la requalification de l'avenue Ch. De Gaulle portée en emplacement réservé n°13. Son ouverture à l'urbanisation respectera les orientations d'aménagement et de programmation définies dans l'OAP n°1.
- La zones AUm5 sera ouverte à l'urbanisation par une opération d'aménagement d'ensemble de renouvellement urbain conditionnée par la réalisation de la requalification de l'avenue Ch. De Gaulle portée en emplacement réservé n°13. Son ouverture à l'urbanisation respectera les orientations d'aménagement et de programmation définies dans l'OAP n°1.
- La zones AUm6 sera ouverte à l'urbanisation par une opération d'aménagement d'ensemble de renouvellement urbain conditionnée par la réalisation de la requalification de l'avenue Ch. De Gaulle portée en emplacement réservé n°17. Son ouverture à l'urbanisation respectera les orientations d'aménagement et de programmation définies dans l'OAP n°1.

ARTICLE AUm1,2,3,4,5,6 - 2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA PRESERVATION ET/OU DU DEVELOPPEMENT DE LA DIVERSITE COMMERCIALE LE LONG DU LINEAIRE « L3 » IDENTIFIE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME

Le long des linéaires de développement des sous-destinations « Artisanat et commerces de détail », « Restauration », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » : L3

- L'une ou l'autre des sous-destinations suivantes : « Artisanat et commerces de détail », « Restauration », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Hôtel », doit être préservée ou développée au rez-de-chaussée des locaux situés le long de ces linéaires.
- Le changement de destination pour une destination ou sous-destination non visée ci-dessus n'est pas autorisé.

2.2. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITE SOCIALE

Règles générales

- En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme :
 - **Dans la zone AUm2**, les opérations de logements doivent comprendre au moins 37 % de logements locatifs sociaux de types PLAi, PLUS, PLS, dont 30% minimum en PLAi.
 - **Dans la zone AUm3**, les opérations de logements doivent comprendre au moins 29 % de logements locatifs sociaux de types PLAi, PLUS, PLS, dont 30% minimum en PLAi.
 - **Dans la zone AUm4**, les opérations de logements doivent comprendre au moins 100 % de logements locatifs sociaux de types PLAi, PLUS, PLS, dont 30% minimum en PLAi.
 - **Dans la zone AUm5**, les opérations de logements doivent comprendre au moins 100 % de logements locatifs sociaux de types PLAi, PLUS, PLS, dont 30% minimum en PLAi.
 - **Dans la zone AUm6**, les opérations de logements doivent comprendre au moins 37 % de logements locatifs sociaux de types PLAi, PLUS, PLS, dont 30% minimum en PLAi.
- Le pourcentage indiqué s'applique à la fois au nombre de logements et à la surface de plancher de l'opération dédiée au logement.
- En cas de chiffre décimal, le nombre de logements sera arrondi à l'entier supérieur à partir de 0,5 inclus.

ARTICLE AUm1,2,3,4,5,6 - 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

3.1. IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

- Les règles ci-après s'appliquent :
 - Par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises et voies publiques ou des voies privées desservant les constructions.
 - Au corps principal du bâtiment, les saillies sur le domaine public formées par les éléments fixes des bâtiments tels que les encorbellements, saillies de toitures, balcons, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débord par rapport au domaine public existant ou futur, à partir d'une hauteur de 4,50 m au-dessus du sol pour les routes départementales et de 3.50 m pour les autres voies.

Règles générales

- Sauf dispositions contraires portées dans l'orientation d'aménagement et de programmation du quartier de la Gare, les constructions devront :

- Soit être implantées à l'**alignement actuel ou futur** des voies et emprises publiques,
- Soit en **retrait compris entre 0 et 5 mètres maximum** de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

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.

3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application des règles

- Les règles générales d'implantation des constructions ne s'appliquent que par rapport aux limites séparatives externes des zones AUm 1 à 6 délimitées au règlement graphique

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 ($D \geq H/2$ avec 3 m minimum).
- Les bassins des piscines (bord vertical des bassins) seront implantés à au moins 3 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.

3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur la même propriété

- Il est exigé une distance minimum de 4 m entre deux constructions non jointives implantées sur une même propriété pour des raisons de sécurité.

3.1.4. Hauteur des constructions

Définition de la hauteur et mesure de la hauteur

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

Règle générale

- Dans le périmètre d'intensification urbaine porté au règlement graphique 3.1 du PLU, la hauteur minimale des constructions principales affectées à l'habitation est de **9 m au faîtage ou de 7 m à l'acrotère**.
- Dans le périmètre de l'OAP n°1 – Quartier de la gare, la **hauteur maximale** des constructions exprimée en niveaux, est fixée :
 - Pour les constructions en R+1, à 7 m à l'acrotère et 9 m au faîtage
 - Pour les constructions en R+2, à 10 m à l'acrotère et 12 m au faîtage
 - Pour les constructions avec locaux d'activités en C+2, à 11,50 m à l'acrotère et 13,50 m au faîtage
 - Pour les constructions avec locaux d'activités en C+2+ATT ou C+2+Combles, à 14,50 m à l'acrotère et 13,50 m au faîtage
 - Pour les constructions en R+3, à 13 m à l'acrotère ou 15 m au faîtage
 - Pour les constructions avec locaux d'activités en C+3, à 14,50 m à l'acrotère et 16,50 m au faîtage.
 - Pour les constructions avec locaux d'activités en C+3+ATT ou C+3+combles, à 17,50 m à l'acrotère et 16,50 m au faîtage.

Règles alternatives

- La hauteur minimale portée ci-dessus n'est applicable qu'aux nouvelles opérations de logements. Elle ne s'applique pas en cas d'évolution du bâti existant (extension), ni aux annexes.
- 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 limites séparatives externes : la hauteur maximale des constructions est fixée à 5 m à l'acrotère ou 7,50 m au faîtage.
- 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 des ouvertures et 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.

3.1.5. Emprise au sol des constructions

Définition de l'emprise au sol :

- Voir la définition en annexe n°1 du règlement – Lexique.

Règles générales

- Dans le périmètre d'intensification urbaine porté au règlement graphique, le **coefficient d'emprise au sol minimum est de 25%**.
- Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à :
 - **45% dans les zones AUm1 et AUm2**
 - **50% dans la zone AUm3**

- **35% dans la zone AUm4**
- **35% dans la zone AUm5**
- **40% dans la zone AUm6**

Règles alternatives

- Le coefficient d'emprise au sol minimal porté ci-dessus n'est applicable qu'aux nouvelles opérations de logements. Il ne s'applique pas en cas d'évolution du bâti existant (extension), ni aux annexes.
- 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.

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

3.2.1. Aspect extérieur des constructions (hors patrimoine bâti isolé protégé 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 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

3.2.2. Protection du patrimoine bâti isolé protégé en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au point 3.7 du chapitre 3 de la partie 2 du présent règlement : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

3.2.3. 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

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

3.2.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Pour les constructions neuves à vocation de logements, la part d'énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale du logement devra représenter à minima 30%.

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

3.3.1. Obligations en matière 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 extérieures intégreront des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. Lorsque leur surface est supérieure ou égale à 100 m², elles doivent être plantées d'arbres de haute tige avec des essences les mieux adaptées au changement climatique, 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 point 3.3.2 ci-après.

3.3.2. COEFFICIENT DE BIOTOPE (CBS) ET PART DE PLEINE TERRE

- Se reporter au Chapitre 6 de la PARTIE 2 : Dispositions communes à l'ensemble des zones sur le calcul du Coefficient de Biotope par Surface (C.B.S) et les cas particuliers.

Règle générale :

- Dans les zones AUm 1 à 6, le coefficient de biotope et la part de pleine terre calculés à l'échelle de chaque zone sont fixés à :

	Coefficient de Biotope par Surface	Part de la zone en espaces verts et jardins de pleine terre
Zone AUm 1	0,40	30%
Zone AUm 2	0,40	30%
Zone AUm 3 (partie nord)	0,40	25%
Zone AUm 3 (partie sud)	0,40	30%
Zone AUm 4	0,50	35%
Zone AUm 5	0,50	35%
Zone AUm 6	0,50	30%

3.3.5. PREVENTION, REDUCTION ET LIMITATION DES NUISANCES LUMINEUSES

- Afin de prévenir, réduire et limiter les nuisances lumineuses sur la santé humaine et sur la biodiversité (faune et flore) et limiter les consommations d'énergie, les installations lumineuses devront se conformer à la réglementation définie dans l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.

3.3.6. OBLIGATIONS EN MATIERE DE LUTTE CONTRE LES MALADIES A TRANSMISSION VECTORIELLE

- Afin de lutter contre la prolifération du moustique tigre, les dispositions ci-après doivent être respectées :
 - En cas de toitures-terrasses, elles seront végétalisées
 - Les coffrets techniques seront posés verticalement. En cas de nécessité d'une pose horizontale, le coffret sera posé sur un lit drainant
 - Les terrasses sur plots présenteront une planéité et une pente suffisante pour permettre à l'eau de s'écouler.

ARTICLE AUm1,2,3,4,5,6- 6. STATIONNEMENT

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

ARTICLE AUm1,2,3,4,5,6- 5. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

- Voir les dispositions applicables au Chapitre 8 – Desserte par les voies et réseaux de la PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.

5.4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Voir les dispositions applicables au Chapitre 8 – Desserte par les voies et réseaux de la PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.

5.5. GESTION DES DECHETS

- Voir les dispositions applicables au Chapitre 8 – Desserte par les voies et réseaux de la PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.

CHAPITRE 12. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER « AUj-oap»

CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation, valeur non normative)

La zone AUj-oap couvre le secteur d'extension Est du Parc d'activités industrielles de Bièvre-Dauphine reconnu d'intérêt régional par la Région en 2024 (projet PAIR).

Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation industrielle destinée à être ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone,

La zone AUj-oap est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation définie en application de l'Art. R151-8 du code de l'urbanisme garantissant la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Ses conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par le présent règlement mais par l'OAP n°2 « valant règlement » jointe dans le dossier des OAP du PLU.

Les orientations d'aménagement et de programmation définies portent sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;*
- 5° La desserte par les transports en commun ;*
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

CHAPITRE 13. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE « A » ET SES SECTEURS « Aco » ET « Ap »

CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation, valeur non normative)

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

Peuvent être autorisées, en zone A :

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

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

Les zones agricoles du PLU de Rives comprennent :

- *Un secteur « **Ap** » correspondant à une zone agricole exploitée d'enjeux paysagers et environnementaux. Il n'admet aucune construction.*
- *Un secteur « **Aco** » correspondant à une zone agricole exploitée de corridor écologique, dans lequel les clôtures doivent être perméables à la faune et les constructions ne sont pas autorisées.*

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	Aco	Ap
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	1		
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement	2		
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activité de services où s'effectue l'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	3	3	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Lieux de culte			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre des congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

N°	CONDITIONS PARTICULIÈRES
1	Les constructions de la sous-destination « exploitation agricole » autorisées sont : - 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 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.

N°	CONDITIONS PARTICULIÈRES
	- Les logements de fonction des exploitations agricoles liés et nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 150 m² de surface de plancher par exploitation agricole à compter de la date d'approbation du PLU. - Les abris en bois pour animaux parqués liés aux activités des exploitations agricoles et d'une emprise au sol maximale de 20 m². Ils seront ouverts et couverts d'un toit un pan, et si possible adossé à une haie.
2	Sont seules autorisées dans la sous-destination logement : - 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 : - L'emprise au sol totale des annexes, annexes existantes comprises sauf piscines, est limitée à 30 m². - Leur implantation doit se faire à une distance maximale de 10,00 m par rapport au nu du mur de la construction principale. - Les piscines liées aux habitations existantes dans la zone, sont autorisées à raison d'une piscine par habitation et d'une surface maximale (bassin et margelles) de 30 m². <u>Le bâtiment n°8</u> identifié au règlement graphique en application de l'Article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé à changer de destination pour « du logement », dans les volumes existants sans extension.
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, si 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, sont autorisés :

- Pour toutes les constructions existantes régulièrement édifiées :
 - 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.
- Dans le secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol en application de l'article R.151-34/2° du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles.

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

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

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé.

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

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé.

Autres usages des sols, affectations des sols, constructions et installations	ZONES DU PLU		
	A	Aco	Ap
Les affouillements et exhaussements du sol	1	1	1
Les démolitions	2		
L'aménagement de terrains de camping, caravaning, Le stationnement de caravanes, L'aménagement de Parcs résidentiels de loisirs, Les habitations légères de loisirs, Les résidences mobiles de loisirs	3		
Les clôtures	4	4	4
Les constructions, activités et installations susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, ou de porter atteinte aux sites et aux paysages			
L'ouverture et l'exploitation de carrières	5		5
Les dépôts de véhicules hors d'usage, Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs			
Les dépôts de déchets de toute nature			
L'aménagement de parcs d'attraction, de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés, ou la pratique du golf			
Les 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. - Dans le secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol en application de l'article R.151-34/2° du code de l'urbanisme, sont autorisés les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles de la carrière autorisée.

N°	CONDITIONS PARTICULIÈRES
2	Les démolitions sont autorisées sous réserve des dispositions applicables en matière de protection du patrimoine bâti et des secteurs patrimoniaux figurant au point 3.7 du chapitre 3 de la partie 2 du règlement.
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).
4	Les clôtures autorisées, autres que les clôtures agricoles non réglementées, doivent être conçues de manière à permettre la libre circulation de la petite faune.
5	L'exploitation de carrière est autorisée dans le secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol porté au règlement graphique en application de l'article R.151-34/2° du code de l'urbanisme

ARTICLE A 2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

- Sans objet.

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

3.1. IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règles générales

- Les constructions doivent respecter un recul minimum de :
 - 15 m par rapport à l'alignement de la RD 1085 et de la RD 119,
 - 10 m pour les RD 519, 50f
 - 5 m par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Règles alternatives

- L'aménagement et l'extension 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...).
- 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.

3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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, 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 3 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.

3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur la même propriété

Règles générales

- Il est exigé une distance minimum de 4 m entre deux constructions non jointives implantées sur une même propriété pour des raisons de sécurité.
- 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.

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.

3.1.4. 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.
 - La hauteur des bâtiments existants pour le bâtiment n°8 autorisé à changer de destination.

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 Rives et reportées au règlement graphique.
- 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 des ouvertures et 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.

3.1.5. Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des abris en bois pour animaux parqués liés aux activités des exploitations agricoles est limitée à 20 m².
- L'emprise au sol totale après extension des bâtiments d'habitation est limitée à 150 m². Les extensions doivent être réalisées dans la continuité de la construction principale et rechercher une bonne intégration architecturale.
- L'emprise au sol des annexes des habitations, annexes existantes comprises, est limitée à 30 m². 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 des piscines liées aux habitations existantes dans la zone, à raison d'une piscine par habitation, est limitée à 30 m² (bassin et margelles).
- Respect de l'emprise au sol existante des bâtiments n°8 - 9 autorisés à changer de destination.
- Pour les autres constructions autorisées, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

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

3.2.1. Dispositions générales (hors patrimoine bâti isolé protégé 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 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

3.2.2. Protection du patrimoine bâti 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 3.7 du chapitre 3 de la partie 2 du présent règlement : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

3.2.3. 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

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

3.2.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

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

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

Espaces libres

- Les espaces libres (hors espaces nécessaires aux constructions, aux accès et au stationnement) seront traités en espaces verts de pleine terre, enherbés et éventuellement plantés.
- Les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, intégreront des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Les plantations d'arbres, d'arbustes, de vivaces, ... devront favoriser l'intégration des constructions et des installations.

- Une implantation judicieuse des feuillus d'essences les mieux adaptées au changement climatique 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.

Prévention, réduction et limitation des nuisances lumineuses

- Afin de prévenir, réduire et limiter les nuisances lumineuses sur la santé humaine et sur la biodiversité (faune et flore) et limiter les consommations d'énergie, les installations lumineuses devront se conformer à la réglementation définie dans l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.

Obligations en matière de lutte contre les maladies à transmission vectorielle

- Afin de lutter contre la prolifération du moustique tigre, les dispositions ci-après doivent être respectées :
 - En cas de toitures-terrasses, elles seront végétalisées
 - Les coffrets techniques seront posés verticalement. En cas de nécessité d'une pose horizontale, le coffret sera posé sur un lit drainant
 - Les terrasses sur plots présenteront une planéité et une pente suffisante pour permettre à l'eau de s'écouler.

ARTICLE A 4. STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 5. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

- Voir les dispositions applicables au Chapitre 8 – Desserte par les voies et réseaux de la PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.

5.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Voir les dispositions applicables au Chapitre 8 – Desserte par les voies et réseaux de la PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.

5.3. GESTION DES DÉCHETS

- Voir les dispositions applicables au Chapitre 8 – Desserte par les voies et réseaux de la PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.

CHAPITRE 14. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE « N » ET SES SECTEURS « Nco », « Npu », « Np » ET « Nm »

CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation, valeur non normative)

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ".

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

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

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels

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

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

Peuvent être autorisées en zone N :

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

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

La zone « N » du PLU de Rives comprend :

- Un secteur « Nco » de corridors écologiques de la trame verte et bleue du territoire.

- Des secteurs « Npu » délimités aux parcs urbains publics (L'Orgère, le Temps des Cerises, Valfray, La Chanas).

- Des secteurs « Np » délimités aux parcs de propriétés privées patrimoniales historiques (propriétés des Murailles, La Maladière, La Glacière, Valfray, La Moyroude, l'Hôpital de Rives, Le Clapier).

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 ET SECTEURS					
		N	Nco	Ns	Npu	Np	Nm
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	1					
	Exploitation forestière		2				
Habitation	Logement	3	3			4	
	Hébergement						
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		5				
	Restauration		12			6	
	Commerce de gros						
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle					6	
	Hôtels					6	
	Autres hébergements touristiques		11			6	
	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	7	7		7		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
	Salles d'art et de spectacles						
	Equipements sportifs				8		

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE ET SECTEURS					
		N	Nco	Ns	Npu	Np	Nm
	Lieux de culte						
	Autres équipements recevant du public			9			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie						
	Entrepôt		10				
	Bureau						
	Centre des congrès et d'exposition						
	Cuisine dédiée à la vente en ligne						

N°	CONDITIONS PARTICULIÈRES
1	En zone N, sont seuls autorisés dans la sous-destination « exploitation agricole », les abris en bois pour animaux parqués liés aux activités des exploitations agricoles et d'une emprise au sol maximale de 20 m². Ils seront ouverts et couverts d'un toit un pan, et si possible adossé à une haie.
2	En zone Nco : les entrepôts de stockage de bois sont autorisés s'ils ne peuvent être situés à un autre endroit.
3	En zones N et Nco, sont autorisées dans la sous-destination logement : - 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 sont autorisées aux conditions suivantes : - L'emprise au sol totale des annexes, annexes existantes comprises sauf piscines, est limitée à 30 m². - Leur implantation doit se faire à une distance maximale de 10,00 m par rapport au nu du mur de la construction principale. - Les piscines liées aux habitations existantes sont autorisées dans la zone, à raison d'une piscine par habitation et d'une surface maximale (bassin et margelles) de 30 m². - En zone Nco, les bâtiments n°3 – 5 - 7 identifiés au règlement graphique en application de l'Article L.151-11 du code de l'urbanisme sont autorisés à changer de destination pour « du logement », dans les volumes existants.
4	En zone Np, sont autorisées dans la sous-destination « logement » : - L'aménagement des constructions existantes dans les volumes, sans extension. - Les annexes à l'habitation dans la limite d'une annexe par habitation de 30 m² d'emprise au sol maximum à compter de la date d'approbation du PLU, à condition d'être implantée à 50 m maximum du nu extérieur de la construction principale et de ne pas altérer la qualité paysagère et la composition des parcs dans lesquelles elles se situent. - 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 30 m².
5	En zone Nco, les bâtiments identifiés n°3 et 5 au règlement graphique en application de l'Article L.151-11 du code de l'urbanisme sont autorisés à changer de destination, dans

N°	CONDITIONS PARTICULIÈRES
	les volumes existants, pour un usage « <i>d'activités artisanales sans activité commerciale de vente de biens</i> ».
6	En secteurs Np, les châteaux n° 1-2-4 identifiés au règlement graphique en application de l'Article L.151-11 du code de l'urbanisme sont autorisés à changer de destination, dans les volumes existants, vers les sous-destinations suivantes : « <i>Restauration - Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle – Hôtels - Autres hébergements touristiques</i> ».
7	En zones N, Npu, Nco, « <i>les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires</i> » 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, si toutes les mesures sont prises pour limiter les gênes pouvant être occasionnées et s'ils sont bien intégrés dans le site et les paysages.
8	En zone Npu, les constructions de la sous-destinations « <i>Equipements sportifs et autres équipements recevant du public</i> » sont autorisées sans dépasser une emprise au sol de 40 m² à compter de l'approbation du PLU. Elles doivent être nécessaires au fonctionnement des parcs urbains, s'intégrer harmonieusement dans la composition paysagère des parcs, et ne pas porter atteinte aux arbres existants (constructions à réaliser en retrait du houppier des arbres à taille adulte).
9	Les seules constructions autorisées doivent être liées à la découverte et à la mise en valeur du patrimoine naturel de la réserve de la plaine de Bièvre, de type cabanes d'observation de la faune, sentiers de découverte ...
10	En zone Nco, le bâtiment n°5 identifié au règlement graphique en application de l'Article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé à changer de destination, dans les volumes existants, pour un usage « <i>d'entrepôts</i> ».
11	En zone Nco, les bâtiments n°5 et 6 identifiés au règlement graphique en application de l'Article L.151-11 du code de l'urbanisme sont autorisés à changer de destination, dans les volumes existants, pour un usage « <i>d'autres hébergements touristiques</i> ».
12	En secteur Nco, le bâtiment n° 6 identifié au règlement en application de l'Article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé à changer de destination, dans les volumes existants, vers la sous-destination : « <i>Restauration</i> ».

En sus des dispositions ci-dessus, sont autorisés :

- Pour toutes les constructions existantes régulièrement édifiées :
 - 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.
- En zone Nm, à l'intérieur du secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol en application de l'article R.151-34/2° du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles.

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

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

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé.

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

Autres usages des sols, affectations des sols, constructions et installations	ZONES					
	N	Nco	Ns	Npu	Np	Nm
Les affouillements et exhaussements du sol	1	1	1	1	1	1
Les démolitions	2	2		2	2	2
L'aménagement de terrains de camping, caravaning, Le stationnement de caravanes, L'aménagement de Parcs résidentiels de loisirs, Les habitations légères de loisirs, Les résidences mobiles de loisirs	3	3			3	
Les clôtures	4	4	4	4	4	4
Les constructions, activités et installations susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, ou de porter atteinte aux sites et aux paysages						
Les installations classées pour la protection de l'environnement						5
L'ouverture et l'exploitation de carrières						
Les dépôts de véhicules hors d'usage, Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs						
Les dépôts de déchets de toute nature						
L'aménagement de parcs d'attraction, de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés, ou la pratique du golf						
Les 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 les aménagements de nature à réduire les risques naturels, à gérer les eaux pluviales, à restaurer les zones humides. • La protection du patrimoine naturel présent peut conduire à interdire les affouillements et les exhaussements de sol (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 point 3.7 du chapitre 3 de la partie 2 du règlement.
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).
4	• Les clôtures autorisées, autres que les clôtures agricoles non réglementées, doivent être conçues de manière à permettre la libre circulation de la petite faune.
5	Sont seules autorisées, sous réserve de prendre toutes les dispositions nécessaires pour limiter les nuisances sonores et les émissions de poussières pour le voisinage, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à enregistrement, à usage de : • Criblage-concassage de matériaux, • Station de transit, regroupement de matériaux ou de tri de produits minéraux ou de déchets non dangereux inertes.

ARTICLE N 2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

- Sans objet.

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

3.1. IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règles générales

- Les constructions doivent respecter un recul minimum de :
 - 15 m par rapport à l'alignement de la RD 1085,
 - 5 m par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Règles alternatives

- 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...).
- 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 séparatives

Règles générales :

- Pour les constructions à destination de l'exploitation 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.
- Pour les abris pour animaux parqués, ils devront s'implanter en limite(s) séparative(s) à l'exclusion de toutes limites jouxtant une zone urbaine.
- 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 3 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

Règles générales

- Il est exigé une distance minimum de 4 m entre deux constructions non jointives implantées sur une même propriété pour des raisons de sécurité.
- 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 en zones N et Nco, portée à 50 m en zone Np.

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.

3.1.2. 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,
 - La hauteur des constructions existantes en zone Np
 - La hauteur des bâtiments existants pour les bâtiments n°1 à 7 autorisés à changer de destination en zones Np et Nco
 - 4 mètres hors tout pour les annexes de l'habitation
 - 4 mètres hors tout en secteur Npu des parcs urbains publics,
 - 3,50 mètres hors tout pour les abris d'animaux parqués liés aux activités des exploitations agricoles et pour les constructions autorisées en zone Ns.

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 Rives et reportées au règlement graphique.
- 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 des ouvertures et 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.

3.1.5. Emprise au sol des constructions

- **En zones N et Nco :**
 - L'emprise au sol des bâtiments d'habitation existants ne doit pas dépasser 150 m² après extension.
 - L'emprise au sol totale des annexes, annexes existantes comprises sauf piscines, est limitée à 30 m². Leur implantation doit se faire à une distance maximale de 10,00 m par rapport au nu du mur de la construction principale.
 - Respect de l'emprise au sol existante des bâtiments n°3 – 5 - 6 -7 autorisés à changer de destination.
 - L'emprise au sol des piscines, à raison d'une piscine par habitation, est limitée à 30 m² (bassin et margelles).
 - Pour les autres constructions autorisées, l'emprise au sol n'est pas réglementée.
- **En zone N :**
 - L'emprise au sol maximale des abris en bois pour animaux parqués liés aux activités des exploitations agricoles est limitée à 20 m².
- **En zone Np :**
 - L'aménagement des constructions existantes est autorisé sans extension de leur emprise au sol.
 - L'emprise au sol des annexes de l'habitation, dans la limite d'une annexe par habitation, est limitée à 30 m² à compter de la date d'approbation du PLU. Elle doit être implantée à 50 m maximum du nu extérieur de construction principale.
 - L'emprise au sol des piscines, à raison d'une piscine par habitation, est limitée à 30 m² (bassin et margelles).
 - Le changement de destination des châteaux n°1-2-4 identifiés au règlement graphique en application de l'Article L.151-11 du code de l'urbanisme, est autorisé dans le respect de l'emprise au sol des bâtiments existants, sans extension.
- **En zone Npu :**
 - L'emprise au sol des constructions de la sous-destinations « *Equipements sportifs et autres équipements recevant du public* » ne doit pas dépasser 40 m² à compter de la date d'approbation du PLU.
 - Pour les autres constructions autorisées, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

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

3.2.1. Aspect extérieur des constructions (hors patrimoine bâti isolé protégé 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 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

3.2.2. Protection du patrimoine bâti isolé protégé en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au point 3.7 du chapitre 3 de la partie 2 du présent règlement : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

3.2.3. 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

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

3.2.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

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

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

Traitement des espaces libres

Dans toutes les zones :

- Les espaces libres (hors espaces nécessaires aux constructions, aux accès et au stationnement) seront traités en espaces verts de pleine terre, enherbés et éventuellement plantés.
- Les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, intégreront des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Les plantations d'arbres, d'arbustes, de vivaces, ... devront favoriser l'intégration des constructions et des installations.

- Une implantation judicieuse des feuillus d'essences les mieux adaptées au changement climatique 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.

En zones Npu et Np :

- Le sol des parcs publics et des parcs privés est majoritairement en pleine terre et végétalisé.
- Les espaces de circulation et cheminements ne porteront pas atteinte au caractère des parcs, ni au bon développement des arbres existants.
- Les cheminements seront revêtus de matériaux naturels peu transformés et perméables.
- Tous terrassements, murs de soutènements ou autres aménagements extérieurs nécessaires, doivent être réalisés dans le respect et en harmonie avec les aménagements antérieurs et caractéristiques du lieu.

Prévention, réduction et limitation des nuisances lumineuses

- Afin de prévenir, réduire et limiter les nuisances lumineuses sur la santé humaine et sur la biodiversité (faune et flore) et limiter les consommations d'énergie, les installations lumineuses devront se conformer à la réglementation définie dans l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.

Obligations en matière de lutte contre les maladies à transmission vectorielle

- Afin de lutter contre la prolifération du moustique tigre, les dispositions ci-après doivent être respectées :
 - En cas de toitures-terrasses, elles seront végétalisées
 - Les coffrets techniques seront posés verticalement. En cas de nécessité d'une pose horizontale, le coffret sera posé sur un lit drainant
 - Les terrasses sur plots présenteront une planéité et une pente suffisante pour permettre à l'eau de s'écouler.

ARTICLE N 4. STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 5. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

- Voir les dispositions applicables au Chapitre 8 – Desserte par les voies et réseaux de la PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.

5.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Voir les dispositions applicables au Chapitre 8 – Desserte par les voies et réseaux de la PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.

5.3. GESTION DES DECHETS

- Voir les dispositions applicables au Chapitre 8 – Desserte par les voies et réseaux de la PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.

CHAPITRE 15. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX STECAL « Nf », « Ne1,2,3 », « Ngv1 » ET « Ngv2 »

ARTICLE STECAL 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	STECAL			
		Nf	Ne 1 à 3	Ngv1	Ngv2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				
Habitation	Logement			1	2
	Hébergement				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail				
	Restauration				
	Commerce de gros				
	Activité de services où s'effectue l'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		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			4	4
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie				
	Entrepôt				
	Bureau				
	Centre des congrès et d'exposition				
	Cuisine dédiée à la vente en ligne				

N°	CONDITIONS PARTICULIÈRES
1	Dans le STECAL « Ngv1 » de l'aire de sédentarisation des gens du voyage, sont seuls autorisés : L'implantation de 5 mobil homes ou constructions en dur d'une emprise au sol de 30 à 50 m² par construction à compter de la date d'approbation du PLU.
2	Dans le STECAL « Ngv2 » de l'aire de passage des gens du voyage, sont seuls autorisés : Les travaux de modernisation, de mise aux normes et d'extension des blocs sanitaires et techniques dans la limite de 25 m² d'emprise au sol supplémentaires à compter de la date d'approbation du PLU.
3	Dans les STECAL « Ne 1 à 3 », sont seuls autorisés, la création, la démolition-extension, la reconstruction de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés liés à la gestion des équipements techniques des prises d'eau et microcentrales hydroélectriques, dans la limite d'une emprise au sol totale, y compris bâtiments existants, égale à : 36 m² pour le STECAL Ne1 48 m² pour le STECAL Ne2

N°	CONDITIONS PARTICULIÈRES
	100 m² pour le STECAL Ne3 La réalisation des ouvrages est subordonnée au maintien de la continuité écologique pour les espèces aquatiques (passes à poisson, rampes, grilles et exutoire de dévalaison, turbines ichtyocompatibles par exemple) et à la réalisation d'ouvrages permettant le transit sédimentaire (système de décharge permettant l'évacuation des sédiments par exemple).
4	Dans la sous-destination « Autres équipements recevant du public », sont admises les aires existantes d'accueil des gens du voyage.

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 et usages des sols, nature des activités et des installations réglementés, figurent dans le tableau ci-après. Celles qui sont autorisées, le sont sous-réserve du respect des autres prescriptions du PLU portées en PARTIES 1 et 2 du règlement.

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé.

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

Autres usages des sols, affectations des sols, constructions et installations	STECAL			
	Nf	Ne 1à3	Ngv1	Ngv2
Les affouillements et exhaussements du sol		1	1	1
L'aménagement de terrains de camping, caravanning, Le stationnement de caravanes, L'aménagement de Parcs résidentiels de loisirs, Les habitations légères de loisirs, Les résidences mobiles de loisirs				
Les constructions, activités et installations susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, ou de porter atteinte aux sites et aux paysages				
Les installations classées pour la protection de l'environnement				
Les abris liés à des jardins familiaux	2			
Les dépôts de déchets de toute nature				
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs				
Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles 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.
2	Sont seuls autorisés, les cabanons de jardins en bois d'une emprise au sol maximale de 3 m ² par abris, dans la limite de : • 4 abris de jardin et une emprise au sol de 100 m² pour le jardin familial au lieudit Les Trois Fontaines • 6 abris de jardin et une emprise au sol de 150 m² pour le jardin familial au lieudit Le Plan.

ARTICLE STECAL 2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

- Sans objet.

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

3.1. IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règles générales

- Les constructions doivent respecter un recul minimum de :
 - 15 m par rapport à l'alignement de la RD 1085,
 - 5 m par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Règles alternatives

- 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...).
- 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.

3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point des limites séparatives et des chemins ruraux, sentiers, externes des STECAL 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 mètres.

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 hydroélectriques, ni 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 autres constructions sur la même propriété

- Non réglementé.

3.1.4. 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 :
 - 5 m pour les constructions autorisées en secteur Ngv1
 - 3 m pour les constructions autorisées en secteur Ngv2,
 - 3 mètres hors tout pour les abris de jardins familiaux en secteur Nf
 - 4 m hors tout pour le STECAL Ne1
 - 5 m hors tout pour les STECAL Ne2
 - 10 m hors tout pour le STECAL Ne3

Règles alternatives

- Lorsqu'une surélévation des ouvertures et 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.

3.1.5. Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol supplémentaire des nouvelles constructions autorisées à compter de l'approbation du PLU est fixée à :
 - 150 m² dans le STECAL « Ngv1 »,
 - 25 m² dans le STECAL « Ngv2 »,
 - 100 m² dans le STECAL Nf au lieudit Les Trois Fontaines,
 - 150 m² dans le STECAL Nf au lieudit Le Plan,
 - 36 m² pour le STECAL Ne1
 - 48 m² pour le STECAL Ne2
 - 100 m² pour le STECAL Ne3

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

3.2.1. Aspect extérieur des constructions (hors patrimoine bâti isolé protégé 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 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

3.3.2. Protection du patrimoine bâti isolé protégé en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au point 3.7 du chapitre 3 de la partie 2 du présent règlement : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

3.3.3. Protection du patrimoine naturel et paysager 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 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

3.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions des constructions

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

3.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES LIBRES

Espaces libres

- Les espaces libres (hors espaces nécessaires aux constructions, aux accès et au stationnement) seront traités en espaces verts de pleine terre, enherbés et éventuellement plantés.
- Les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, intégreront des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Les plantations d'arbres, d'arbustes, de vivaces, ... devront favoriser l'intégration des constructions et des installations.
- Une implantation judicieuse des feuillus d'essences les mieux adaptées au changement climatique 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.

Prévention, réduction et limitation des nuisances lumineuses

- Afin de prévenir, réduire et limiter les nuisances lumineuses sur la santé humaine et sur la biodiversité (faune et flore) et limiter les consommations d'énergie, les installations lumineuses devront se conformer à la réglementation définie dans l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.

Obligations en matière de lutte contre les maladies à transmission vectorielle

- Afin de lutter contre la prolifération du moustique tigre, les dispositions ci-après doivent être respectées :
 - En cas de toitures-terrasses, elles seront végétalisées
 - Les coffrets techniques seront posés verticalement. En cas de nécessité d'une pose horizontale, le coffret sera posé sur un lit drainant
 - Les terrasses sur plots présenteront une planéité et une pente suffisante pour permettre à l'eau de s'écouler.

ARTICLE STECAL 4. STATIONNEMENT

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

ARTICLE STECAL 5. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

- Voir les dispositions applicables au Chapitre 8 – Desserte par les voies et réseaux de la PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.

5.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Voir les dispositions applicables au Chapitre 8 – Desserte par les voies et réseaux de la PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.

5.3. GESTION DES DECHETS

- Voir les dispositions applicables au Chapitre 8 – Desserte par les voies et réseaux de la PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.

PARTIE 4. ANNEXES DU RÈGLEMENT

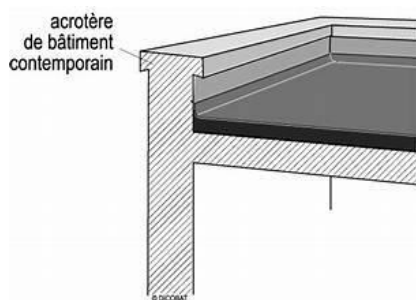
ANNEXE N°1 – LEXIQUE - DEFINITION DES TERMES EMPLOYES AU REGLEMENT

Accès

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.

Acrotère

Élément 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.

Aménagement

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.

Contigüe

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.

Bâtiment

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.

En matière d'autorisation de droits des sols, il convient de souligner que le régime du contrôle des changements de destinations et de sous-destinations prévu aux articles R.421-14 et R.421-17 du code de l'urbanisme s'effectue sur la base des vingt-trois sous-destinations de constructions :

- Dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire lorsque le changement de destination ou de sous-destination est accompagné de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade de l'immeuble, comme le prévoit l'article R. 421-14 du code de l'urbanisme
- Dans le cadre de l'instruction d'une déclaration préalable lorsque le changement de destination n'emporte pas de modification des structures porteuses ou de la façade, au titre de l'article R. 421-17 du code de l'urbanisme.

Il appartient à l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, de vérifier dans ces deux hypothèses que le projet est conforme aux dispositions du PLU tant au niveau de la destination que de la sous-destination (par exemple en cas d'interdiction ou d'autorisation sous condition).

- Dans le cas d'un changement de sous-destination au sein d'une même destination sans modification des structures porteuses ou de la façade, il n'y a pas d'autorisation d'urbanisme requise. Toutefois, les porteurs de projets sont, dans cette hypothèse, toujours tenus de respecter les règles de fond applicables, notamment celles prévues par le PLU.

Clôture

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

Clôture à 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 (CBS)

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).

Coefficient d'emprise au sol et application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme

Dans le cadre d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le coefficient d'emprise au sol est mutualisé à l'échelle de l'opération d'ensemble.

Toutefois, dès lors que des valeurs réglementaires, écrites ou graphiques, différentes de coefficient d'emprise au sol sont fixées dans le périmètre d'une même opération d'ensemble, la mutualisation n'est possible qu'au sein de chacun des secteurs en application de son propre coefficient d'emprise au sol.

Commerce de détail et de non-proximité (avec l'habitat)

Si les « commerces de proximité » (avec l'habitat) englobent tous ceux qui sont (ou pourraient être), par nature, proches de l'habitat, et donc compatibles avec un objectif d'insertion dans les milieux habités, les **commerces de détail et de non-proximité** (avec l'habitat) englobent tous les autres commerces **ne répondant pas aux besoins quotidiens immédiats des habitants**, comme les commerces d'achat occasionnels et exceptionnels « lourds », n'impliquant pas une fréquentation régulière ou spontanée, ciblant une clientèle occasionnelle et n'ayant pas de rôle direct dans la vie de quartier ou le lien social local.

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....

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

Construction existante

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

Déblai

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.

Défrichement

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.

Dépôts 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 à 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	Constructions visées dans les sous-destinations et exemples
Exploitation agricole et forestière	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.
	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
Habitation	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. Entrent dans cette catégorie » : • Les gîtes et les meublés de tourisme dès lors qu'il s'agit de logements loués moins de 120 jours par an et 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,

Destinations	Sous-destinations	Constructions visées dans les sous-destinations et exemples
		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, tiny houses). - 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 fonction lié à une activité artisanale, il entrera dans la catégorie « artisanat et commerce de détail ».
	Hébergement	Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des Résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Entrent aussi dans cette catégorie : - Les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale... - Les résidences étudiantes avec service para-hôtelier... - Les centres d'hébergement d'urgence, de réinsertion sociale (CHRS), de demandeurs d'asile (CADA).
Commerce et	Artisanat et commerce de détail	Recouvre : - 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, c'est-à-dire tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et hypermarchés. - Les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique (les drives organisés pour l'accès en automobile ou pour l'accès piéton). Les locaux utilisés pour la livraison

Destinations	Sous-destinations	Constructions visées dans les sous-destinations et exemples
activités de service		tels que les « dark stores » et « dark kitchens » relèvent respectivement des sous-destinations « entrepôt » et « cuisine dédiée à la vente en ligne ». Les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, pour intégrer <u>l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens</u>, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries, ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc...) mais aussi <u>l'artisanat sans activité commerciale de vente de biens</u> (locaux de fabrication de produits alimentaires, de textile, de meubles, de produits automobiles, etc...). L'activité artisanale peut se définir en application de l'article L.111-1 à 111-3 du code de l'artisanat, et en fonction de la liste établie par l'article R.111-1 du même code.
	Restauration	Recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle. Cette sous-destination ne recouvre pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement. Elle n'inclut pas les locaux de préparation de plats destinés à la livraison à une clientèle ayant effectué une commande par voie télématique même s'ils disposent d'un point de retrait. Ces locaux sont rattachés à la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne ».
	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 en rez-de chaussée en ville...)
	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 : les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, médecin, professionnels médicaux et paramédicaux, architecte, ...), ainsi que les constructions permettant
Commerce et activités de service (suite)		

Destinations	Sous-destinations	Constructions visées dans les sous-destinations et exemples
Commerce et activités de service (suite)		l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Elle inclut aussi 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...
	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. Elle s'applique notamment à tous les hôtels classés au sens de l'article L.311-6 du code du tourisme.
	Autres hébergements touristiques	Ils recouvrent les constructions autres que les hôtels, destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocation touristique : 1. Les résidences de tourisme (L.321-1 à L.321-4 du code du tourisme) 2. Les villages de vacances (L.325-1 du code du tourisme, article D.325-1 à D.325-3-4 du code du tourisme) 3. Les maisons familiales de vacances (Articles D.325-13 à D.325-22 du code du tourisme) Elle recouvre également l'ensemble des bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs. <u>Elle s'applique aux meublés de tourisme loués plus de 120 jours par an ou avec prestations hôtelières.</u> La sous-destination « autres hébergements touristiques » ne distingue pas le caractère lucratif ou non des établissements concernés, comme le prévoit l'article D. 325-1 du code du tourisme. Ainsi, une résidence ou des maisons familiales de vacances appartenant à une personne morale de droit public, et destinées à assurer un séjour de vacances à des enfants dans le cadre de colonies de vacances, ou à

Destinations	Sous-destinations	Constructions visées dans les sous-destinations et exemples
		des familles ayant des revenus modestes, relèvera également de cette sous-destination même si son exploitation globale n'a pas de caractère commercial.
	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. Entrent dans cette catégorie : • Toute construction nécessitant l'obtention d'une autorisation d'exploiter et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	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. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions des détenteurs d'une mission de service public, dont une partie substantielle est dédiée à l'accueil du public (mairie, préfecture...), ainsi que la plupart des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux locaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (régie de transports public...), dans la mesure où une partie substantielle de ces locaux a pour fonction principale l'accueil du public. Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics, dont les maisons « France services ». Les bureaux des administrations publiques sans accueil du public ou bien avec un accueil limité relèvent de la sous-destination « bureau ».
	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

Destinations	Sous-destinations	Constructions visées dans les sous-destinations et exemples
		la production d'énergie. Entrent dans cette catégorie : • 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. Cependant, il s'agit bien ici de constructions et non d'installations qui ne sont pas soumises aux régimes des destinations et sous-destinations mentionnées aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Recouvrent les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement, 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. Elle recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques (article L. 6323-3 du code de la santé publique).
	Salles d'art et de spectacle	Recouvrent les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Elle recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras, etc ... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
	Équipements sportifs	Recouvrent les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes

Destinations	Sous-destinations	Constructions visées dans les sous-destinations et exemples
		au public.
	Lieux de culte	Recouvrir les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux. Elle recouvre les établissements destinés à l'exercice d'un culte.
	Autres équipements recevant du public	Recouvrent 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 permanentes d'accueil des gens du voyage</u>. Elle recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	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. Cette sous-destination regroupe les constructions relevant de l'activité extractive du secteur primaire d'une part, c'est-à-dire les activités dont la finalité consiste en une exploitation des ressources naturelles (notamment les exploitations minières, et gisements), ainsi que les activités industrielles et manufacturières du secteur secondaire d'autre part, qui concernent des activités aussi variées que l'industrie du bois, l'industrie agroalimentaire, le raffinage du pétrole, la production industrielle (métallurgie, automobile, aéronautique, navale, chimie, pharmaceutique, électronique, meubles, etc.), la construction (maçonnerie, menuiserie, peinture). Cette sous-destination recouvre également les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, celles-ci pouvant générer des nuisances. Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.

Destinations	Sous-destinations	Constructions visées dans les sous-destinations et exemples
	Entrepôt	Recouvrent les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données. Elle recouvre les constructions destinées au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne ainsi que les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique. Cette sous-destination intègre donc les locaux dédiés au stockage de produits commandés en ligne et livrés au client tels que les « dark stores », qu'ils disposent ou non d'un point de retrait des marchandises. Elle recouvre également les « data centers ». Les équipements de logistique urbaine de proximité entrent également dans cette catégorie d'entrepôt. En effet, ces locaux sont affectés à des activités de service logistique liées à la livraison finale et à la réexpédition des marchandises, pouvant inclure du stockage de courte durée et le retrait par le destinataire, à l'exclusion de tout service commercial incluant la préparation des commandes destinées à un client final.
	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. Elle recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale. Les constructions des administrations dont l'accueil du public est limité sont rattachées à cette sous-destination « bureau ». En effet, les fonctions urbaines des bureaux « administratifs » n'accueillant pas du public et les bureaux « tertiaires » du secteur privé sont identiques. Il ne peut pas être justifié de différencier les règles (hauteur, stationnement, assainissement, etc ...) qui leur sont applicables dans un PLU pour des raisons d'urbanisme.
	Centre de congrès et	Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons

Destinations	Sous-destinations	Constructions visées dans les sous-destinations et exemples
	d'exposition	et forums à titre payant. Elle recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres, palais et parcs d'exposition, les zéniths, etc ...
	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. Il s'agit de locaux de type « dark kitchen » qui ne prévoient pas la possibilité d'accueillir une clientèle pour se restaurer sur place.

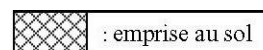
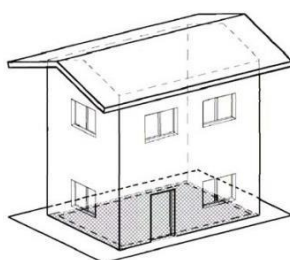
Emprise au sol d'une construction

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



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 présentant 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...)

Espaces verts de pleine terre

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- Son revêtement est perméable (les aires de stationnement, dont « l'ever-green », et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre),
- Sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, fibre optique, eaux potable, usées, pluviales),
- Il doit pouvoir recevoir des plantations.

Au niveau du sol :

- Un espace est considéré comme étant de pleine terre lorsqu'il peut recevoir des plantations. Les aires de stationnement, quel que soit le revêtement (dalles engazonnées, béton...), ainsi que leurs accès, sont exclus des surfaces de pleine terre. Afin de délimiter leurs positionnements et leurs accès, le gabarit type d'une place de stationnement (5 mètres par 2,5 mètres) devra être utilisé.

Au niveau du tréfonds (sous-sol) :

- Un espace est considéré comme étant de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement du sous-sol à la nappe phréatique.
- Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.
- Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas qualifier le sous-sol de pleine terre.

Etablissement commercial

Ce terme désigne un commerce isolé disposant d'une entrée indépendante sur un espace extérieur.

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.

Faîtage

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 légère 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.

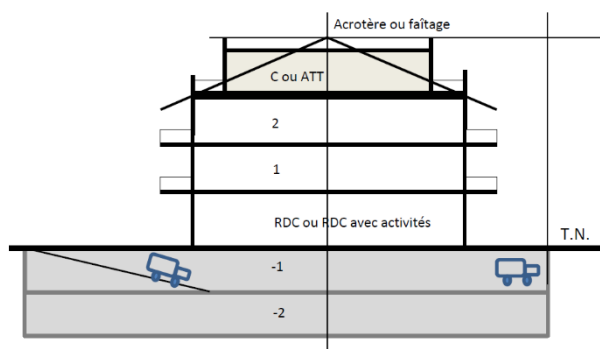
Elle s'apprécie par rapport au niveau du sol existant à la date de dépôt de la demande, avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet.

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).

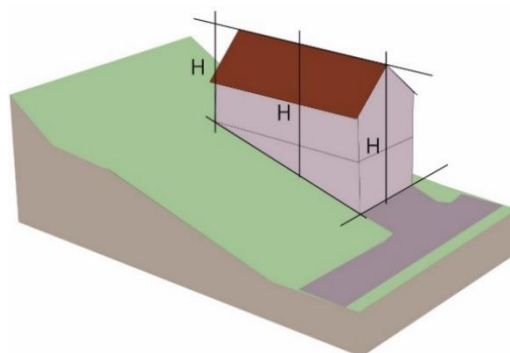
Les installations techniques (tels que souches de cheminées, garde-corps, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les panneaux solaires...) sont exclues du calcul de la hauteur.

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 classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à 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 séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain.

Limite latérale

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

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).

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...

Exemples de locaux constituant l'accessoire d'une construction :

- Le logement des pompiers nécessaire au fonctionnement de la caserne. Il relève donc accessoirement de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Le logement du personnel administratif travaillant en établissement public local d'enseignement nécessitant une présence permanente en raison des nécessités de service (gestionnaire et chef d'établissement notamment).
- Le logement de l'agriculteur nécessaire à l'exploitation agricole selon les conditions prévues par les 1° des articles R.151-23 et R.151-25 du code de l'urbanisme.

Il n'existe pas de définition légale ou réglementaire du lien de nécessité à l'exploitation agricole. Toutefois, la jurisprudence administrative apporte des éléments de réponse. Ainsi, le logement de l'agriculteur n'est pas systématiquement considéré comme nécessaire à l'exploitation agricole. Il faut que le lien de nécessité soit avéré. Le juge administratif a en effet pu considérer qu'était nécessaire à l'exploitation agricole le logement d'un éleveur de bétail en raison de l'obligation d'être en permanence à proximité de son élevage. Dans l'hypothèse où le logement de l'agriculteur est nécessaire à l'exploitation agricole, et dans le cas où ce logement est accessoire à l'exploitation agricole, il sera alors considéré comme relevant de la sous-destination « exploitation agricole ».

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 réalisés à l'aide du dispositif Bail Réel Solidaire (BRS), qui permet de dissocier le foncier et le bâti, réduisant ainsi le coût d'achat du logement. L'acquéreur achète le logement mais loue le terrain à un Organisme de Foncier Solidaire (OFS).

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

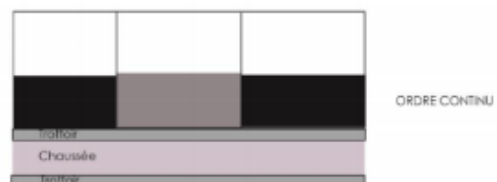
Un mur de soutènement a pour objet d'empêcher les terres ou les bâtiments d'une propriété de glisser ou de s'abattre sur la propriété située en contrebas.

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 :

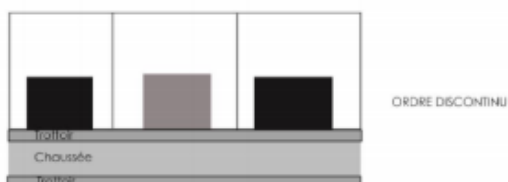
Ordre continu : Les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.



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...

Oriel

Un oriel (fenêtre en baie ou fenêtre arquée) est une fenêtre en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade.

Pan (de toit)

Chacun des plans de la couverture d'une construction.

Parcs résidentiels 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.

Pelouses sèches

Les pelouses sèches apparaissent sur des sols calcaires, peu épais, généralement pauvres en substances nutritives disponibles pour les espèces végétales, perméables et exposées à des conditions de sécheresse et de chaleur difficiles. Elles sont constituées d'une végétation herbacée et rase, sa hauteur pouvant varier en fonction de la profondeur du sol et de l'exposition. Souvent considérées comme des friches, ces milieux abritent en réalité une riche variété faunistique et floristique, aux affinités méditerranéennes, et possèdent un rôle paysager important. Elles accueillent de nombreuses espèces originales et remarquables, parmi lesquelles des orchidées, des insectes, des reptiles et des oiseaux.

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.

Résidence démontable 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.

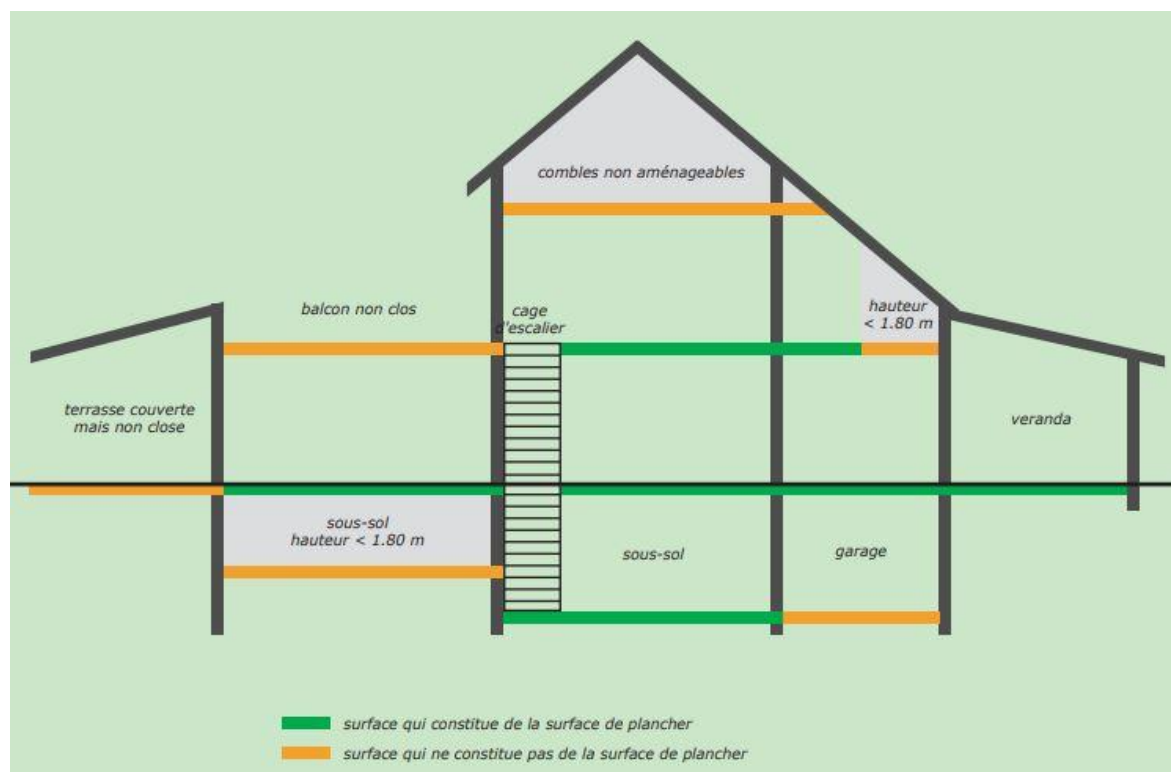
STECAL (Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées)

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 végétalisée

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...).

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 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.

Unité foncière (ou tènement)

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

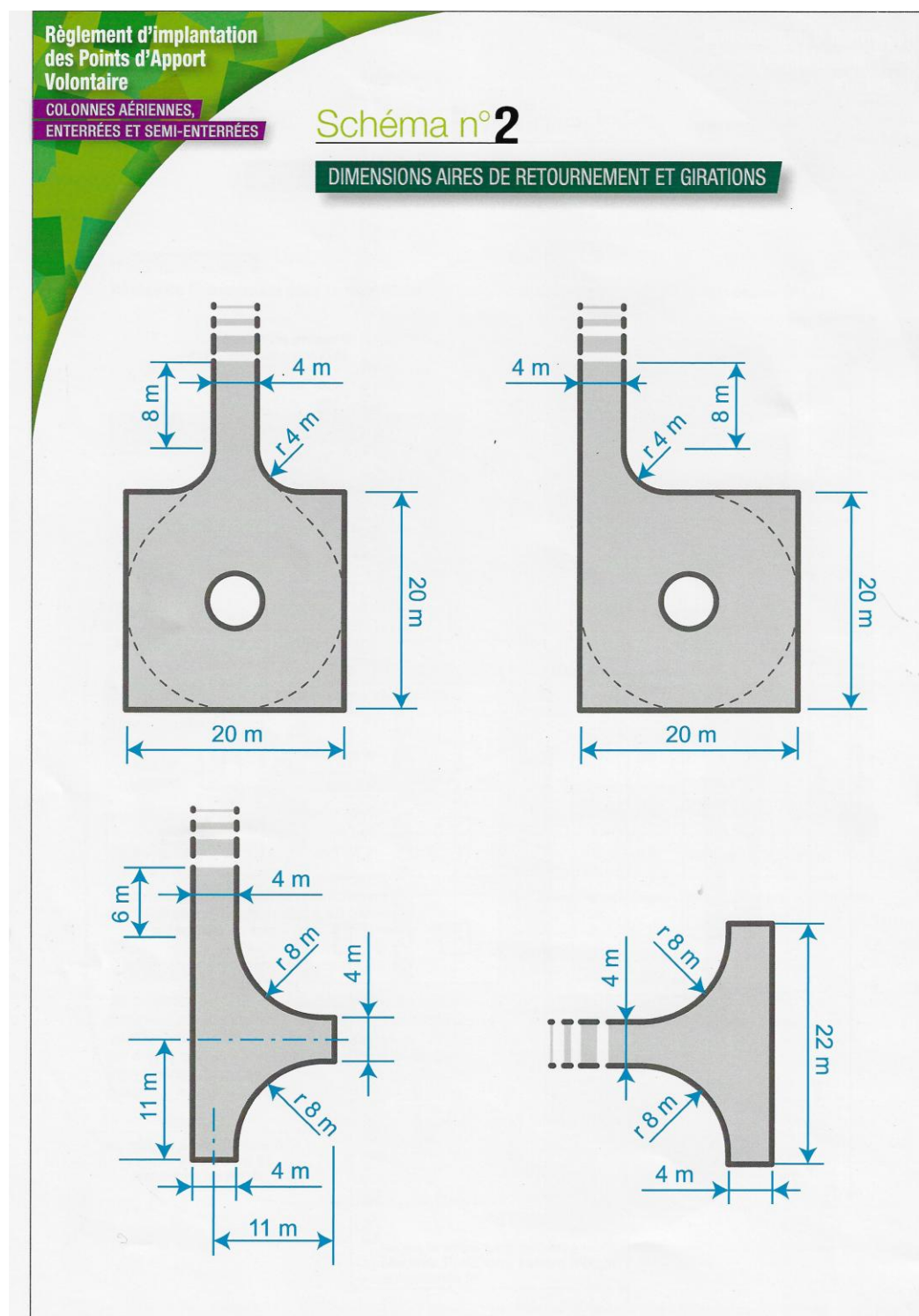
La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique. Elle regroupe toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. Elle comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au 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 privée

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

ANNEXE N°3 – LISTE DU PATRIMOINE PROTEGE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

N° PLU	Photos	Désignation	Titre	Parcelle	Adresse terrain
Patrimoine des châteaux et maisons nobles					
1		Ancien château et bourg cadastral de Châteaubourg – 16 et 17 ^{ème} Fiche n°57368	Maison de maître - manoir - château	AK 0232	400 route de Châteaubourg
2		Château de la Chanas – 18 et 19 ^{ème} Fiche n°57186	Maison de maître - manoir - château	AP0679	132 rue Alfred Buttin
3		Château de la Glacière – 19 ^{ème} Fiche n°57187	Maison de maître - manoir - château	AP0294	La Glacière, rue Alfred Buttin
4		Dépendances du château de la Glacière, 336 rue Alfred Buttin – 19 ^{ème} Fiche n°57188	Dépendances du château	AP0526	336 RUE ALFRED BUTTIN
5		Château de la papeterie	Maison de maître - manoir - château	AK 0086	292 rue des Bruyères
6		Château de l'Orgère – début 19 ^{ème} Fiche n°57194	Maison de maître - manoir - château	AR0127	375 avenue Jean Jaurès

N° PLU	Photos	Désignation	Titre	Parcelle	Adresse terrain
7		Château des Murailles – 19 ^{ème} Fiche n°57185	Maison de maître - manoir - château	AP0235	88 rue Didier Kléber
Patrimoine religieux					
8		Ancienne église prieurale Saint-Valère – 14 ^{ème} , 15 ^{ème} , 19 ^{ème} et 20 ^{ème} Fiche n°56958	Construction institutionnelle	AL 0120	8 rue du 14 juillet
9		Eglise Saint-Valère – 19 ^{ème} Fiche n°56774	Construction institutionnelle	AL 0127	Montée de l'Eglise
10		Chapelle des papeteries (Chapelle Blanchet) – 19 ^{ème} Fiche n°15920	Construction institutionnelle	AK 0055	Route de Châteaubourg/rou te de l'Etang
Patrimoine industriel					
11		Ancienne papeterie Blanchet et Frères Kléber (bout) – 16, 18 et 19 ^{ème} Fiche n°58716	Bâtiment industriel	AK 0384	600 route de l'Etang
12		Ancienne papeterie de la Pérollerie – 16 ^{ème} Fiche n°58715	Bâtiment industriel	AK0145	1241 route de la Poype
13		Papeterie Blanchet	Bâtiment industriel	AK 0377	Route de l'Etang

N° PLU	Photos	Désignation	Titre	Parcelle	Adresse terrain
14		Bâtiment industriel en bord de Fure	Bâtiment industriel	AK0171	Lieudit La Poype
Patrimoine public					
15		Ecole Libération – 19 ^{ème} Fiche n°59741	Construction institutionnelle	AL 0132	139 Place de la Libération
16		Halle des pompiers – 19 ^{ème} Fiche n°59742	Construction institutionnelle	AL0191	Rue de la République/Place Xavier Brochier
17		Gare – 19 ^{ème} Fiche n°59752	Construction institutionnelle	AH 0548	Chemin de fer Gare
Patrimoine civil des maisons bourgeoises					
18		Maison bourgeoise - avenue Jean Jaurès – 19 ^{ème} Fiche n°57192	Maison bourgeoise et dépendance	AR0079	430 avenue Jean Jaurès
19		Maison bourgeoise - avenue Jean Jaurès/chemin des Vignes (BOUDROT) – 19 et 20 ^{ème} Fiche n°57183	Maison bourgeoise et dépendance	AR0130	444 chemin des Vignes
20		Maison bourgeoise - La Treille – 18 et 19 ^{ème} Fiche n°57178	Maison bourgeoise et dépendance	AI0455	
21		Maison bourgeoise – Les Pastières - route des Forges Fiche n°57177	Maison bourgeoise et dépendance	AE0129	423 Route des Forges

N° PLU	Photos	Désignation	Titre	Parcelle	Adresse terrain
22		Maison Clément	Maison bourgeoise et dépendance	AK429-644	34 rue de la Moyroude
23		Maison Gourju, La Poype – fin 19 ^{ème} Fiche n°57199	Maison bourgeoise et dépendance	AK0166 - 168	890 route de la Poype
24		Pavillon - rue de la République Fiche n°57189	Maison bourgeoise et dépendance	AL0176	29 rue de la République
25		Maison - le Hérissou (DUQUENOY)	Maison bourgeoise et dépendance	AR0879	387 chemin des Vignes
Patrimoine rural					
26		Grange isolée - le Crazord Fiche n°59689	Bâtiment de ferme - grange en pisé	AT0078	Crazord
27		Maison et dépendance en pisé (ancienne ferme) Fiche n°59685	Bâtiment de ferme - grange en pisé	AL 0122 - 123 - 124 - 392	116 montée de l'Eglise
28		Pavillon de Châteaubourg – fin 19-début 20 ^{ème} Fiche 57180	Bâtiment de ferme - grange en pisé	AK 0060	330B route de Chateaubourg
29		Ancienne Cure – Presbytère Fiche n°56974	Construction institutionnelle	AL0115	Rue du 14 juillet
30		Ancienne maison des Sœurs du Rosaire dites "garde-malades" – 20 ^{ème} Fiche n°56973	Maison	AL 0119	60 rue du 14 juillet

N° PLU	Photos	Désignation	Titre	Parcelle	Adresse terrain
31		Ancienne maison du Maître de Forge de la Pérolierie	Maison rurale	AK0145	1241 route de la Poype
32		Ferme - La Courbatière Fiche n°59682	Bâtiment de ferme - grange en pisé	AE0344	LA COURBATIERE
33		Ferme de Châteaubourg – 17 et 19 ^{ème} Fiche n°57179	Bâtiment de ferme - grange en pisé	AK 0624 - 625	330 route de Chateaubourg
34		Maison Blanchet – 19 ^{ème} Fiche n°59146	Maison rurale	AO0264	96, passage des Ateliers
35		Cabane de Châteaubourg Fiche n°59684	Bâtiment de ferme - grange en pisé	AK0051	CHATEAUBOURG
69		Pigeonnier à Châteaubourg	Pigeonnier	AK061	CHATEAUBOURG
70		Ecurie	Ecurie	AK0168	LA POYPE
Patrimoine du génie civil					
36		Aqueduc de l'ancienne papeterie Blanchet Frères et Klébert – 18 ^{ème} Fiche n°58717	Aqueduc	AK0304	Chemin des Bruyères
37		Canal d'amenée d'eau	Canal	AE578 – AE579 – AK175	Croix Saint-Roch La Poype

N° PLU	Photos	Désignation	Titre	Parcelle	Adresse terrain
		Chute de la Poype			
38		Pont du Bœuf	Bâtiment industriel	AE 0155	Chemin de fer Pont du Bœuf
Patrimoine des décors en façades et portes					
39		Maison Blanc – 19 ^{ème} Fiche n°57191	Façade, ornement - décoration - fronton	AR0157	117 AV JEAN JAURES
40		Porte 22 rue Alfred Buttin	Façade, ornement – décoration – fronton	AP0484	22 RUE ALFRED BUTTIN
41		Porte 154 rue du Bas Rives Fiche n°57181	Façade, ornement - décoration - fronton	AO0099	154 rue du Bas Rives
Patrimoine des murs en pierre					

N° PLU	Photos	Désignation	Titre	Parcelle	Adresse terrain
42		Mur en pierre 55 rue de la Bourgeat, Av J. Jaurès	Mur en pierre	AR0742 / 743	55 RUE DE LA BOURGEAT / avenue Jean Jaurès
43		Mur en pierre 584 / 400 route de Châteaubourg – Moyen âge Fiche n°782	Mur en pierre	AK0031 / 0032	584 / 400 route de Châteaubourg
44		Mur en pierre 336 rue Alfred Buttin	Mur en pierre	AP0526	336 RUE ALFRED BUTTIN
45		Mur en pierre Montée de l'Eglise	Mur en pierre	AR 0094 - 709 - 708 - 405	Montée de l'Eglise
46		Mur en pierre Montée de l'Eglise - La Bourgeat	Mur en pierre	AL0120	Montée de l'Eglise - La Bourgeat
47		Mur en pierre Le Bourg	Mur en pierre	AR0121 / 886 - 887	LE BOURG
48		Mur en pierre (ancienne ferme)	Mur en pierre	AL 0121 - 392	116 montée de l'Eglise

N° PLU	Photos	Désignation	Titre	Parcelle	Adresse terrain
49		Mur en pierre - La Glacière	Mur en pierre	AP0526 - 528	LA GLACIERE
50		Mur en pierre - Les Murailles	Mur en pierre	AP0097 - 98 - 235 - 634 - 635 - 636 - 240	LES MURAILLES
51		Mur en pierre - Les Murailles	Mur en pierre	AP0615 - 635 - 636	RUE DIDIER KLEBER
52		Clôtures - grilles - portes - portails - porches rue de la Treille	Clôtures - grilles - portes - portails - porches	AI 455 - 405 - 287	Rue de la Treille
Patrimoine des porches - portails					
53		Porche 330 route de Chateaubourg	Clôtures - grilles - portes - portails - porches	AK 0624	330 route de Chateaubourg
54		Porche 400 route de Chateaubourg Fiche n°782	Clôtures - grilles - portes 93- portails - 94porches	AK 0032	400 route de Chateaubourg
Petit patrimoine des lavoirs					
55		Lavoir, route des Lilas	Patrimoine lié à l'eau (lavoir)	AM0035	Route des Lilas

N° PLU	Photos	Désignation	Titre	Parcelle	Adresse terrain
56		Ancien lavoir montée de l'Eglise - La Bourgeat Fiche n°59734	Patrimoine lié à l'eau (lavoir)	AR 0104	montée de l'Eglise - La Bourgeat
Petit patrimoine des croix					
57		Croix de l'Eglise montée de l'Eglise Fiche n°56548		AL0127	Montée de l'Eglise
58		Croix du Pont du Bas Rives Fiche n°56546		Domaine public	
59		Croix de Chateaubourg Fiche n°56956		AK0045	330 Route de Chateaubourg
60		Croix de Combe Louvat Fiche n°56547		AN0037	route de Bois Vert/Chemin de la Puce

N° PLU	Photos	Désignation	Titre	Parcelle	Adresse terrain
Petit patrimoine : cadrans solaires, borne de corvée					
61		Cadran solaire 1241 route de la Poype Fiche n°57042	Façade, ornement - décoration - fronton	AK 0145	1241 route de la Poype
62		Cadran solaire 81 rue de la République Fiche n°57047	Façade, ornement - décoration - fronton	AR0332	81 RUE DE LA REPUBLIQUE
63		Borne de corvée, hôpital Fiche n°59733			Hôpital
Petit patrimoine : commémoratif et des plaques de rues					
64		Mur des fusillés Fiche n°59740	Construction institutionnelle	Domaine public	Place de la Libération
65		Monument aux morts Fiche n°59726		AL 0129	Montée de l'Eglise
66		Plaque commémorative - Passage Napoléon	Façade, ornement - décoration - fronton	AR0164	69 RUE DE LA REPUBLIQUE

N° PLU	Photos	Désignation	Titre	Parcelle	Adresse terrain
67		Plaque du cocher Fiche n°59745	Façade, ornement - décoration - fronton	AR0785	215 rue de la République
68		Plaque Sporting Club Rivois	Façade, ornement - décoration – fronton	AL211	76 RUE DE LA REPUBLIQUE

ANNEXE N°4 – PALETTE GENERALE ET PALETTE PONCTUELLE DES COULEURS DES BATIMENTS

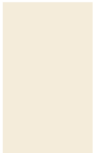
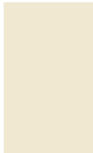
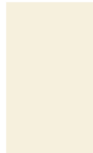
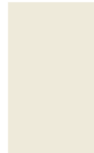
Les données ci-après sont extraites de la charte chromatique de la Ville de Rives réalisée par NACARAT Color design en juin 2024.

4.1. LA PALETTE GENERALE DES COULEURS

Elle s'applique à la **façade** (enduits, badigeons, décors moulés, pierres) d'un bâtiment lors des rénovations ou des opérations de constructions. Elle constitue la dominante chromatique de la façade.

Chaque colonne constitue une harmonie. **Toutes les couleurs seront choisies dans la même colonne.** Le fond de façade sera en contraste doux avec les modénatures et décors.

Choisir 2 à 3 couleurs en suivant le mode d'emploi.

UNE COLONNE	 PG01 NCS 0804-Y30R	 PG06 NCS 1005-Y30R	 PG11 NCS 0804-Y10R	 PG16 NCS 1002-Y20R	 PG21 NCS 1005-Y40R	 PG26 NCS 1505-Y20R	 PG31 NCS 1510-Y20R	 PG36 NCS 0505-Y20R
	 PG02 NCS 0515-Y30R	 PG07 NCS 1020-Y30R	 PG12 NCS 1030-Y10R	 PG17 NCS 1515-Y20R	 PG22 NCS 2010-Y30R	 PG27 NCS 2010-Y20R	 PG32 NCS 2020-Y10R	 PG37 NCS 1010-G50Y
	 PG03 NCS 1040-Y20R	 PG08 NCS 2020-Y30R	 PG13 NCS 2040-Y10R	 PG18 NCS 2040-Y20R	 PG23 NCS 3040-Y40R	 PG29 NCS 4020-Y10R	 PG33 NCS 2020-Y	 PG38 NCS 2010-G40Y
	 PG04 NCS 2020-Y20R	 PG09 NCS 3010-Y30R	 PG14 NCS 3020-Y20R	 PG19 NCS 2030-Y20R	 PG24 NCS 3020-Y30R	 PG28 NCS 3030-Y20R	 PG34 NCS 3030-Y10R	 PG39 NCS 3020-Y10R
	 PG05 NCS 2005-Y20R	 PG10 NCS 4005-Y20R	 PG15 NCS 3005-Y20R	 PG20 NCS 3502-Y	 PG25 NCS 2502-R	 PG30 NCS 2005-Y50R	 PG35 NCS 3005-G80Y	 PG40 NCS 2502-G50Y

4.2. LA PALETTE PONCTUELLE DES COULEURS

Elle s'applique aux **éléments de détail de la façade** : menuiseries, portes, volets et ferronneries, lors des rénovations ou des opérations de construction. Chaque colonne constitue une harmonie, **choisir toutes les couleurs dans la même colonne. Choisir 2 à 4 couleurs en suivant le mode d'emploi.**



4.3. COULEURS AUTORISEES EN FONCTION DE LA TYPOLOGIE DE CONSTRUCTION

4.3.1. CAS DES MAISONS DE BOURG OU MAISONS COURANTES

DESCRIPTIF

- STYLE XIX^e SIMPLE DE GABARIT VARIABLE (2 à 4 travées, R +2 à R +3).

- Modénatures limitées aux appuis et encadrements de fenêtres, soulignés par un bandeau clair peint.



- Garde-corps en ferronnerie, volets en bois à deux vantaux, souvent persiennes.
- L'intérêt n'est pas l'élément architectural mais le tissu urbain caractérisé par le front bâti, l'alignement des ouvertures et le rythme coloré des façades et des volets.

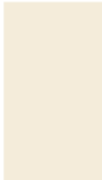
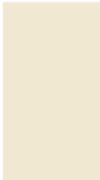
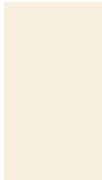
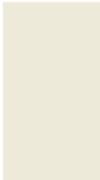


PALETTE GÉNÉRALE

CHOISIR les couleurs dans la même colonne.

Les couleurs **PG08** et **PG19** peuvent être choisies comme **couleur d'encadrements** et associées aux couleurs d'une autre colonne.

Pour la **rénovation de la pierre**, CHOISIR la **couleur du matériau** en ton sur ton.

Encadrements, décors de façade et soubassement + PG08 et PG19 enduit ou peinture	 PG01 NCS 0804-Y30R	 PG08 NCS 1005-Y30R	 PG11 NCS 0804-Y10R	 PG18 NCS 1002-Y20R	 PG21 NCS 1005-Y40R	 PG28 NCS 1505-Y20R	 PG31 NCS 1510-Y20R	 PG38 NCS 0505-Y20R
Fond de façade tous gabarits enduit ou peinture	 PG02 NCS 0515-Y30R	 PG07 NCS 1020-Y30R	 PG12 NCS 1030-Y10R	 PG17 NCS 1515-Y20R	 PG22 NCS 2010-Y30R	 PG27 NCS 2010-Y20R	 PG32 NCS 2020-Y10R	 PG37 NCS 1010-G50Y
Fond de façade des maisons à 1 à 2 travées ou R+1 à R+2 enduit ou peinture	 PG03 NCS 1040-Y20R	 PG08 NCS 2020-Y30R	 PG13 NCS 2040-Y10R	 PG18 NCS 2040-Y20R	 PG23 NCS 3040-Y40R	 PG28 NCS 4020-Y10R	 PG33 NCS 2020-Y	 PG38 NCS 2010-G40Y
Fond de façade tous gabarits enduit ou peinture	 PG04 NCS 2020-Y20R	 PG09 NCS 3010-Y30R	 PG14 NCS 3020-Y20R	 PG19 NCS 3030-Y20R	 PG24 NCS 3020-Y30R	 PG29 NCS 3030-Y20R	 PG34 NCS 3030-Y10R	 PG39 NCS 3020-Y10R
Soubassement enduit ou peinture	 PG06 NCS 2005-Y20R	 PG10 NCS 4005-Y20R	 PG16 NCS 3005-Y20R	 PG20 NCS 3502-Y	 PG26 NCS 2502-R	 PG30 NCS 2005-Y50R	 PG36 NCS 3005-G80Y	 PG40 NCS 2502-G50Y

1 CHOISIR
1 COULEUR
pour le fond de façade.

2 CHOISIR
1 COULEUR
pour les encadrements
et décors de façade.

3 CHOISIR
1 COULEUR
pour le soubassement,
elle peut être la même
que celle des décors ou
du fond de façade.

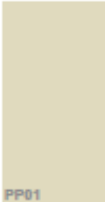
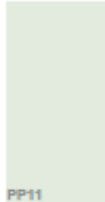
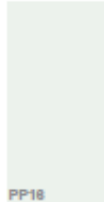
PALETTE PONCTUELLE

CHOISIR les couleurs **dans la même colonne**, à l'exception des **tons bois** (dernière ligne) où le choix peut être transversal.

CHOISIR la couleur de la **devanture**, une seule couleur par commerce, **différente** de celles de la façade, le choix peut être transversal.

S'il y a plusieurs commerces, les couleurs doivent être différentes.

Les couleurs des devantures ne doivent pas être posées sur les étages supérieurs.

								Fenêtres
								Volets, lambrequins et débords de toiture
								
								Porte et ferronneries
								Fenêtres, volets, porte et débord de toiture
								Devanture

4 CHOISIR
1 COULEUR
pour les fenêtres.

5 CHOISIR
1 COULEUR
pour les volets,
lambrequins et
débords de toiture.

6 CHOISIR
1 à 2 COULEURS
pour la porte
et les ferronneries.

7 CHOISIR
1 COULEUR
pour la devanture, différente
des autres ponctuelles et
des devantures voisines.



1

PG08

NCS 2020-Y30R

CHOISIR
1 COULEUR
pour le fond de
façade.

2

PG06

NCS 1005-Y30R

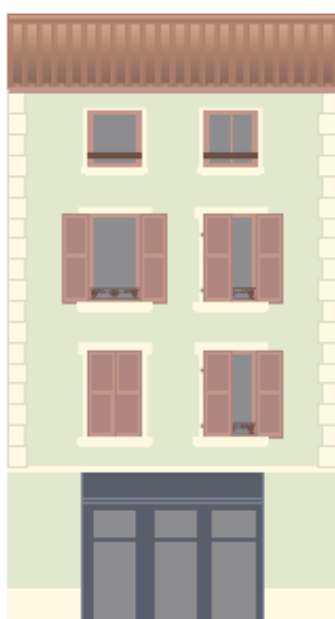
CHOISIR
1 COULEUR
pour les
encadrements
et décors de
façade.

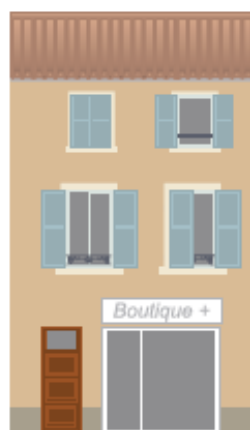
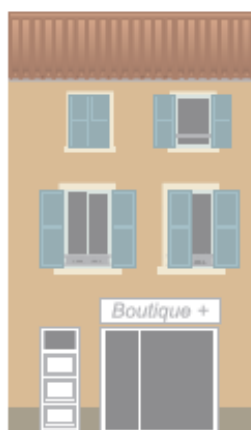
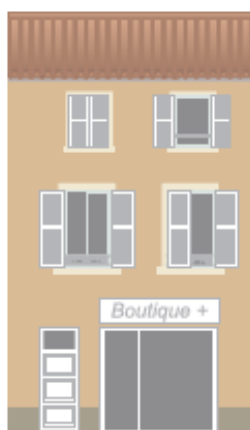
3

PG10

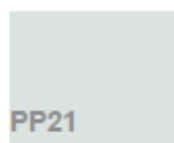
NCS 4005-Y20R

CHOISIR
1 COULEUR
pour le
soubassement,
elle peut être la
même que celle
des décors ou du
fond de façade.





4



NCS 1010-R80B

CHOISIR
1 COULEUR
pour les
fenêtres.

5



NCS 2020-B

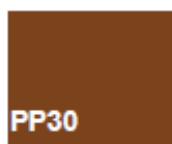
CHOISIR
1 COULEUR
pour les volets,
lambrequins et
débords de toiture.

6



NCS 7005-R80B

CHOISIR
1 à 2 COULEURS
pour la porte
et les ferronneries.



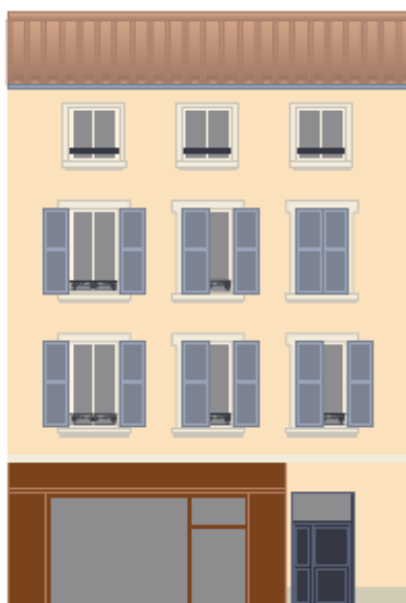
NCS 6030-Y60R

7



NCS 3020-G60Y

CHOISIR
1 COULEUR
pour la devanture,
différente des
autres ponctuelles
et des devantures
voisines.



4.3.2. CAS DES MAISONS COURANTES AVEC DECORS

DESCRIPTIF

- GABARIT VARIABLE (2 à 6 travées, R +2 à R +3).
- Premier niveau de façade élevé et marqué ou soubassement.
- Style XIXe très représenté, avec façades ordonnancées aux ouvertures régulières.



- Décors multiples : encadrements travaillés, chaîne d'angle, bossages en ciment moulé, balcon, porte ouvragée, garde-corps et lambrequins en ferronnerie.

- Volets en bois à deux vantaux, souvent persiennes ou stores lyonnais (rares).

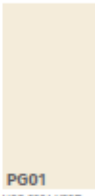
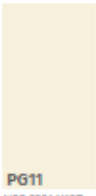
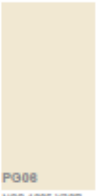
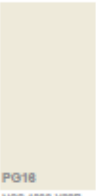


PALETTE GÉNÉRALE

CHOISIR les couleurs dans la même colonne.

Les couleurs **PG01**, **PG11** et **PG36** peuvent être choisies comme **couleur d'encadrements** et associées aux couleurs d'une autre colonne.

Pour la **rénovation de la pierre**, CHOISIR la **couleur du matériau** en ton sur ton.

Encadrements, décors de façade, soubassement et premier niveau de façade enduit ou peinture	 PG01 NCB 0804-Y30R	 PG11 NCB 0804-Y10R					 PG36 NCB 0505-Y20R
Fond de façade tous gabarits enduit ou peinture		 PG06 NCB 1005-Y30R	 PG18 NCB 1002-Y20R	 PG21 NCB 1005-Y40R	 PG28 NCB 1505-Y20R	 PG31 NCB 1510-Y20R	
	 PG02 NCB 0515-Y30R	 PG07 NCB 1020-Y30R	 PG12 NCB 1030-Y10R	 PG17 NCB 1515-Y20R	 PG22 NCB 2010-Y30R	 PG27 NCB 2010-Y20R	 PG32 NCB 2020-Y10R
						 PG37 NCB 1010-G50Y	
Soubassement enduit ou peinture	 PG05 NCB 2005-Y20R	 PG10 NCB 4005-Y20R	 PG15 NCB 3005-Y20R	 PG20 NCB 3502-Y	 PG25 NCB 2502-R	 PG30 NCB 2005-Y50R	 PG35 NCB 3005-G80Y
						 PG40 NCB 2502-G50Y	

1 CHOISIR
1 COULEUR
pour le fond de façade.

2 CHOISIR
1 COULEUR
pour les encadrements
et décors de façade.
Le choix est transversal.

3 CHOISIR
1 COULEUR
pour le soubassement,
elle peut être la même
que celle des décors ou
du fond de façade.

PALETTE PONCTUELLE

CHOISIR les couleurs dans la même colonne, à l'exception des tons bois (dernière ligne) où le choix peut être transversal.

CHOISIR la couleur de la devanture, une seule couleur par commerce, différente de celles de la façade, le choix peut être transversal.

S'il y a plusieurs commerces, les couleurs doivent être différentes.

Les couleurs des devantures ne doivent pas être posées sur les étages supérieurs.

PP01 NCS 1505-Y10R	PP08 NCS 1515-Y20R	PP11 NCS 1005-G10Y	PP18 NCS 0505-R80B	PP21 NCS 1010-R80B	PP28 NCS 0803-Y00R	PP31 NCS 2010-Y50R	Fenêtres, volets, lambrequins et débord de toiture
PP02 NCS 2010-G70Y	PP07 NCS 2030-G20Y	PP12 NCS 3020-B90G	PP17 NCS 2010-B30G	PP22 NCS 2020-B	PP27 NCS 1510-R90B	PP32 NCS 3020-Y80R	Volets, lambrequins et débord de toiture
PP04 NCS 7010-G30Y	PP09 NCS 7020-G	PP14 NCS 6020-B70G	PP19 NCS 8010-B10G	PP24 NCS 7005-R30B	PP29 NCS 8005-R80B	PP34 NCS 7010-Y90R	Porte et feronneries
PP06 NCS 4040-Y20R	PP10 NCS 4050-Y30R	PP16 NCS 4050-Y40R	PP20 NCS 5040-Y40R	PP26 NCS 6030-Y40R	PP30 NCS 6030-Y00R	PP35 NCS 7020-Y40R	Porte et débord de toiture
							Devanture

4 CHOISIR
1 COULEUR
pour les fenêtres.

5 CHOISIR
1 COULEUR
pour les volets,
lambrequins et
débords de toiture.

6 CHOISIR
1 à 2 COULEURS
pour la porte
et les ferronneries.

7 CHOISIR
1 COULEUR
pour la devanture, différente
des autres ponctuelles et
des devantures voisines.



1

PG21

NCS 1005-Y40R

CHOISIR
1 COULEUR
pour le fond
de façade.

2

PG11

NCS 0804-Y10R

CHOISIR
1 COULEUR
pour les
encadrements
et décors de
façade.
Le choix est
transversal

3

PG25

NCS 2502-R

CHOISIR
1 COULEUR
pour le
soubassement,
elle peut être la
même que celle
des décors ou du
fond de façade.



EXEMPLES DE MISES EN COULEUR À L'ÉCHELLE DES FAÇADES



4

PP16

NCS 0505-R80B

CHOISIR
1 COULEUR
pour les
fenêtres.

5

PP17

NCS 2010-B30G

CHOISIR
1 COULEUR
pour les volets,
lambréquins et
débords de toiture.

6

PP19

NCS 8010-B10G

CHOISIR
1 à 2 COULEURS
pour la porte
et les ferronneries.

7

PP34

NCS 7010-Y90R

CHOISIR
1 COULEUR
pour la devanture,
différente des
autres ponctuelles
et des devantures
voisines.



4.3.3. CAS DES CONSTRUCTIONS MODERNISTES

DESCRIPTIF

- Maison, petit collectif, barres.
- Façade peinte (structure en béton armé) ou enduite (ciment).
- Composition et forme globale simple et constituée de modules répétés, fenêtres carrées.

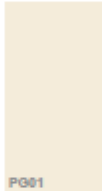
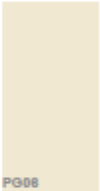
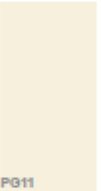
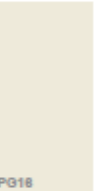


- Les modénatures d'une grande simplicité, créent par leur répétition le décor rythmé, comme les encadrements de fenêtre blancs et fin.
- Fenêtres en bois peint, porte vitrée et fenêtres coulissantes en aluminium.
- Volets en bois ou en métal persiennes, pliés en accordéon.
- Garde-corps en profilés métalliques.



PALETTE GÉNÉRALE

CHOISIR les couleurs dans la même colonne.

Encadrements, décors de façade, soubassement et premier niveau de façade enduit ou peinture	 PG01 NCS 0804-Y30R	 PG08 NCS 1005-Y30R	 PG11 NCS 0804-Y10R	 PG18 NCS 1002-Y20R	 PG21 NCS 1005-Y40R	 PG28 NCS 1505-Y20R	 PG31 NCS 1510-Y20R	 PG38 NCS 0505-Y20R
Fond de façade et couleur secondaire de façade tous gabarits enduit ou peinture	 PG02 NCS 0515-Y30R	 PG07 NCS 1020-Y30R	 PG12 NCS 1030-Y10R	 PG17 NCS 1515-Y20R	 PG22 NCS 2010-Y30R	 PG27 NCS 2010-Y20R	 PG32 NCS 2020-Y10R	 PG37 NCS 1010-G50Y
Couleur secondaire de façade tous gabarits fond de façade des bâtiments à 1 à 2 travées, en R+1 à R+2 enduit ou peinture	 PG04 NCS 2020-Y20R	 PG09 NCS 3010-Y30R	 PG14 NCS 3020-Y20R	 PG19 NCS 3030-Y20R	 PG24 NCS 3020-Y30R	 PG29 NCS 3030-Y20R	 PG34 NCS 3030-Y10R	 PG39 NCS 3020-Y10R
Soubassement enduit ou peinture	 PG05 NCS 2005-Y20R	 PG10 NCS 4005-Y20R	 PG15 NCS 3005-Y20R	 PG20 NCS 3502-Y	 PG25 NCS 2502-R	 PG30 NCS 2005-Y30R	 PG35 NCS 3005-G80Y	 PG40 NCS 2502-G50Y

1 CHOISIR
1 à 2 COULEURS
pour le fond de façade
et la couleur secondaire.

2 CHOISIR
1 COULEUR
pour les encadrements
et décors de façade.

3 CHOISIR
1 COULEUR
pour le soubassement,
elle peut être la même
que celle des décors ou
du fond de façade.

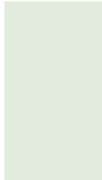
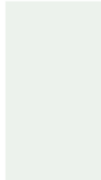
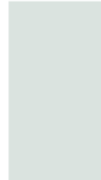
PALETTE PONCTUELLE

CHOISIR les couleurs **dans la même colonne**, à l'exception des **tons bois** (dernière ligne) où le choix peut être transversal.

CHOISIR la couleur de la **devanture**, une seule couleur par commerce, **différente** de celles de la façade, le choix peut être transversal.

S'il y a plusieurs commerces, les couleurs doivent être différentes.

Les couleurs des devantures ne doivent pas être posées sur les étages supérieurs.

 PP01 NCS 1505-Y10R	 PP06 NCS 1515-Y20R	 PP11 NCS 1005-G10Y	 PP16 NCS 0505-R80B	 PP21 NCS 1010-R80B	 PP26 NCS 0003-Y80R	 PP31 NCS 2010-Y50R	 PP36 NCS 0907-Y30R	Fenêtres
 PP02 NCS 2010-G70Y	 PP07 NCS 2030-G20Y	 PP12 NCS 3020-B90G	 PP17 NCS 2010-B30G	 PP22 NCS 2020-B	 PP27 NCS 1510-R90B	 PP32 NCS 3020-Y80R	 PP37 NCS 3000-Y70R	Volets et débord de toiture tous gabarits
 PP03 NCS 3020-G60Y	 PP08 NCS 3040-G10Y	 PP13 NCS 4040-B90G	 PP18 NCS 4020-B10G	 PP23 NCS 4020-R90B	 PP28 NCS 3020-R80B	 PP33 NCS 4050-Y90R	 PP38 NCS 4050-Y80R	Volets, débord de toiture, porte et ferronneries des bâtiments à 1 à 3 travées R+1 à R+2
 PP04 NCS 7010-G30Y	 PP09 NCS 7020-G	 PP14 NCS 6020-B70G	 PP19 NCS 8010-B10G	 PP24 NCS 7005-R80B	 PP29 NCS 6005-R80B	 PP34 NCS 7010-Y90R	 PP39 NCS 8505-Y	Porte, ferronneries et débord de toiture
 PP05 NCS 4040-Y20R	 PP10 NCS 4050-Y30R	 PP15 NCS 4050-Y40R	 PP20 NCS 5040-Y40R	 PP25 NCS 6030-Y40R	 PP30 NCS 6030-Y80R	 PP35 NCS 7020-Y40R	 PP40 NCS 8010-Y50R	Fenêtres, volets, porte et débord de toiture
Devanture								

4 CHOISIR 1 COULEUR pour les fenêtres.

5 CHOISIR 1 COULEUR pour les volets et débords de toiture.

6 CHOISIR 1 à 2 COULEURS pour la porte et les ferronneries.

7 CHOISIR 1 COULEUR pour la devanture, différente des autres ponctuelles et des devantures voisines.



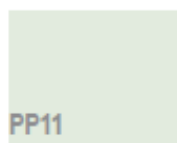
- | | | |
|--|--|---|
| <p>1</p> <div style="background-color: #D9C79F; width: 100px; height: 50px; margin-bottom: 5px;"></div> <p>PG22
NCS 2010-Y30R</p> <div style="background-color: #A07A40; width: 100px; height: 50px; margin-bottom: 5px;"></div> <p>PG24
NCS 3020-Y30R</p> <p>CHOISIR
1 COULEUR
pour le fond
de façade et la
couleur secondaire.</p> | <p>2</p> <div style="background-color: #E6D8B8; width: 100px; height: 50px; margin-bottom: 5px;"></div> <p>PG21
NCS 1005-Y40R</p> <p>CHOISIR
1 COULEUR
pour les
encadrements
et décors de
façade.</p> | <p>3</p> <div style="background-color: #E6D8B8; width: 100px; height: 50px; margin-bottom: 5px;"></div> <p>PG21
NCS 1005-Y40R</p> <p>CHOISIR
1 COULEUR
pour le
soubassement,
elle peut être la
même que celle
des décors ou du
fond de façade.</p> |
|--|--|---|



EXEMPLES DE MISES EN COULEUR À L'ÉCHELLE DES FAÇADES



4



PP11

NCS 1005-G10Y

CHOISIR
1 COULEUR
pour les
fenêtres.

5

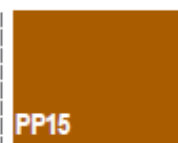


PP12

NCS 3020-B90G

CHOISIR
1 COULEUR
pour les volets et
débords de toiture.

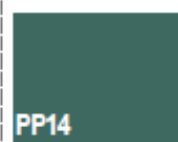
6



PP15

NCS 4050-Y40R

CHOISIR
1 à 2 COULEURS
pour la porte
et les ferronneries.



PP14

NCS 6020-B70G

7



PP28

NCS 3020-R80B

CHOISIR
1 COULEUR
pour la devanture,
différente des
autres ponctuelles
et des devantures
voisines.



4.3.4. CAS DES CONSTRUCTIONS DES ANNEES 1980 A NOS JOURS

DESCRIPTIF

- Composition de forme architecturale complexe : asymétrie, ruptures de plans, jeux de plein et de vide, volumes imbriqués...
- Toiture en terrasse ou à pente, en tuile.
- Modénatures et décors simplifiés.
- La couleur souligne les différents volumes.
- Soubassement ou premier niveau de façade marqué par le volume et / ou la couleur.

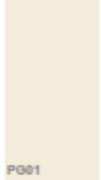


- Menuiseries et ferronneries en aluminium, bois ou PVC.
- Mixité des matériaux : enduit, béton peint, verre, panneaux stratifiés de type HPL, bois.
- Le Gabarit et la forme de ce type de bâtiment, demande un soin particulier concernant l'intégration. On évitera les harmonies en contraste fort et les couleurs vives.



PALETTE GÉNÉRALE

CHOISIR les couleurs dans la même colonne.

Encadrements, loggias et décors de façade Enduit ou peinture	 PG01 NCS 0804-Y30R	 PG06 NCS 1005-Y30R	 PG11 NCS 0804-Y10R	 PG16 NCS 1002-Y20R	 PG21 NCS 1005-Y40R	 PG36 NCS 0505-Y20R
Fond de façade tous gabarits enduit ou peinture	 PG02 NCS 0515-Y30R	 PG07 NCS 1020-Y30R	 PG12 NCS 1030-Y10R	 PG17 NCS 1515-Y20R	 PG22 NCS 2010-Y30R	 PG37 NCS 1010-G50Y
Couleur secondaire de façade, encadrements, loggias et décors de façade tous gabarits enduit ou peinture	 PG03 NCS 1040-Y20R	 PG08 NCS 2020-Y30R	 PG13 NCS 2040-Y10R	 PG18 NCS 2040-Y20R	 PG23 NCS 3040-Y40R	 PG38 NCS 2010-G40Y
	 PG04 NCS 2020-Y20R	 PG09 NCS 3010-Y30R	 PG14 NCS 3020-Y20R	 PG19 NCS 3030-Y20R	 PG24 NCS 3020-Y30R	 PG39 NCS 3020-Y10R
Soubassement enduit ou peinture	 PG05 NCS 2005-Y20R	 PG10 NCS 4005-Y20R	 PG15 NCS 3005-Y20R	 PG20 NCS 3502-Y	 PG25 NCS 2502-R	 PG40 NCS 2502-G50Y

1 CHOISIR
1 à 2 COULEURS
pour le fond de façade
et la couleur secondaire.

2 CHOISIR
2 COULEURS
pour les encadrements
et décors de façade.

3 CHOISIR
1 COULEUR
pour le soubassement,
elle peut être la même
que celle du fond de
façade.

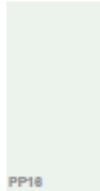
PALETTE PONCTUELLE

CHOISIR les couleurs **dans la même colonne**, à l'exception des **tons bois** (dernière ligne) où le choix peut être transversal.

CHOISIR la couleur de la **devanture**, une seule couleur par commerce, **différente** de celles de la façade, le choix peut être transversal.

S'il y a plusieurs commerces, les couleurs doivent être différentes.

Les couleurs des devantures ne doivent pas être posées sur les étages supérieurs.

 PP01 NCS 1505-Y10R	 PP06 NCS 1515-Y20R	 PP11 NCS 1005-G10Y	 PP16 NCS 0505-R80B	 PP21 NCS 1010-R80B	 PP26 NCS 0903-Y60R	 PP31 NCS 2010-Y30R	 PP36 NCS 0907-Y30R	Fenêtres, volets et débord de toiture
 PP02 NCS 2010-G10Y	 PP07 NCS 2030-G20Y	 PP12 NCS 3020-B90G	 PP17 NCS 2010-B30G	 PP22 NCS 2020-B	 PP27 NCS 1510-R90B	 PP32 NCS 3020-Y80R	 PP37 NCS 3000-Y70R	
 PP03 NCS 3020-B60Y	 PP08 NCS 3040-G10Y	 PP13 NCS 4040-B90G	 PP18 NCS 4020-B10G	 PP23 NCS 4020-R90B	 PP28 NCS 3020-R80B	 PP33 NCS 4050-Y90R	 PP38 NCS 4050-Y80R	Porte, feronneries et débord de toiture
 PP04 NCS 7010-B30Y	 PP09 NCS 7020-G	 PP14 NCS 6020-B70G	 PP19 NCS 8010-B10G	 PP24 NCS 7005-R80B	 PP29 NCS 8005-R80B	 PP34 NCS 7010-Y90R	 PP39 NCS 8505-Y	
 PP05 NCS 4040-Y20R	 PP10 NCS 4050-Y30R	 PP15 NCS 4050-Y40R	 PP20 NCS 5040-Y40R	 PP25 NCS 6030-Y40R	 PP30 NCS 6030-Y60R	 PP35 NCS 7020-Y40R	 PP40 NCS 8010-Y50R	Fenêtres, volets, porte et débord de toiture
								Devanture

4 CHOISIR
1 COULEUR
pour les **fenêtres**.

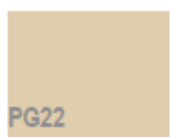
5 CHOISIR
1 COULEUR
pour les **volets et
débords de toiture**.

6 CHOISIR
1 à 2 COULEURS
pour la **porte**
et les **feronneries**.

7 CHOISIR
1 COULEUR
pour la **devanture**, différente
des autres ponctuelles et
des devantures voisines.



1



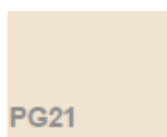
NCS 2010-Y30R



NCS 3020-Y30R

CHOISIR
1 à 2 COULEURS
pour le fond
de façade et la
couleur secondaire.

2



NCS 1005-Y40R

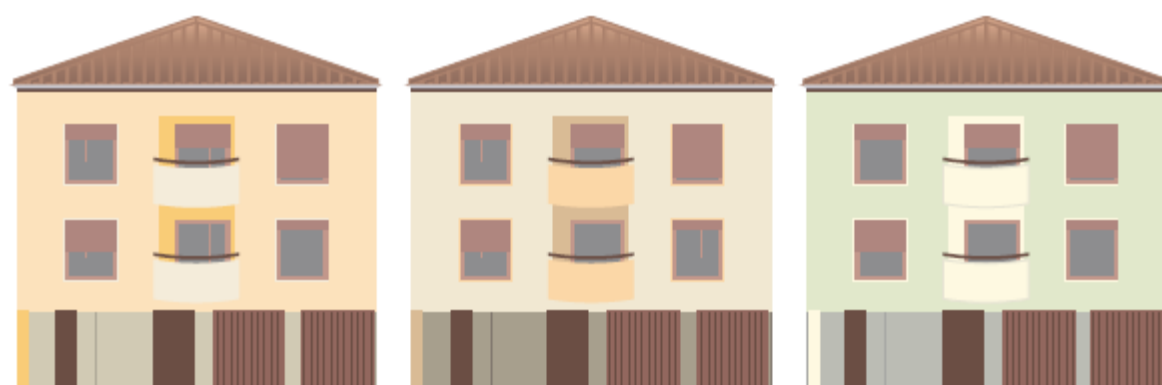
CHOISIR
1 COULEUR
pour les
encadrements
et décors de
façade.

3



NCS 2502-R

CHOISIR
1 COULEUR
pour le
soubassement,
elle peut être
la même que
celle du fond de
façade.



EXEMPLES DE MISES EN COULEUR À L'ÉCHELLE DES FAÇADES



4



PP22

NCS 2020-B

CHOISIR
1 COULEUR
pour les
fenêtres.

5

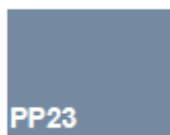


PP22

NCS 2020-B

CHOISIR
1 COULEUR
pour les volets et
débords de toiture.

6

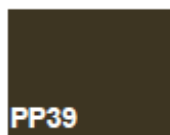


PP23

NCS 4020-R90B

CHOISIR
1 à 2 COULEURS
pour la porte
et les ferronneries.

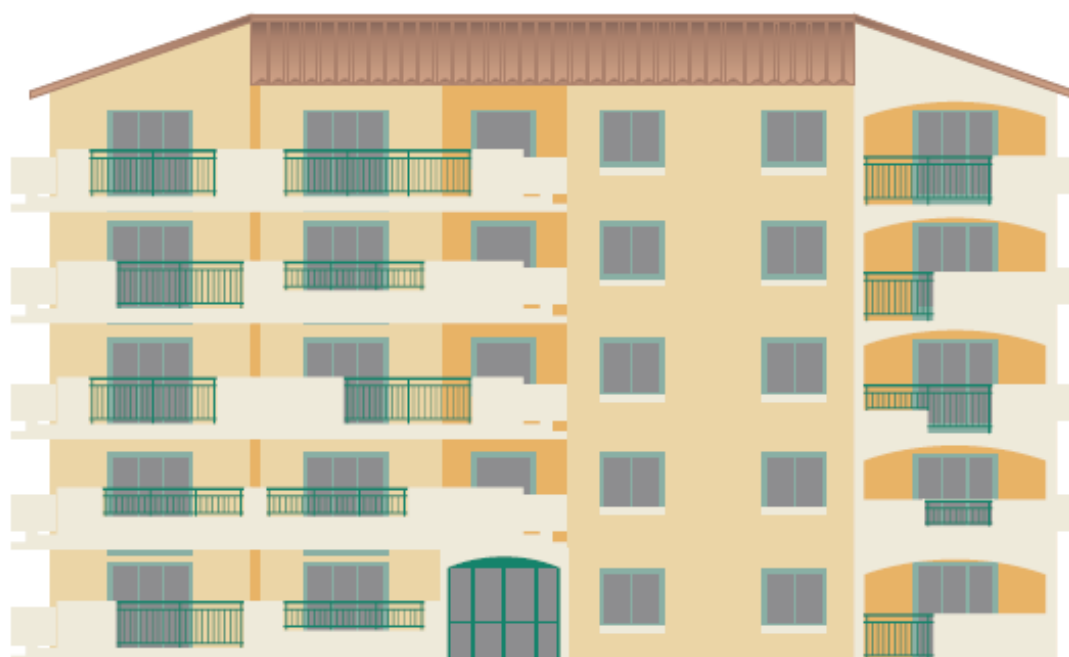
7



PP39

NCS 8505-Y

CHOISIR
1 COULEUR
pour la devanture,
différente des
autres ponctuelles
et des devantures
voisines.



Quand un ensemble de bâtiments reproduit la même typologie, faire varier les couleurs en déclinant une harmonie par bâtiment pour les couleurs de générales. Il est possible de conserver les mêmes couleurs de ponctuelles pour l'ensemble des bâtiments.

4.3.5. CAS DES BATIMENTS D'ACTIVITES (HORS ZONE UJ)

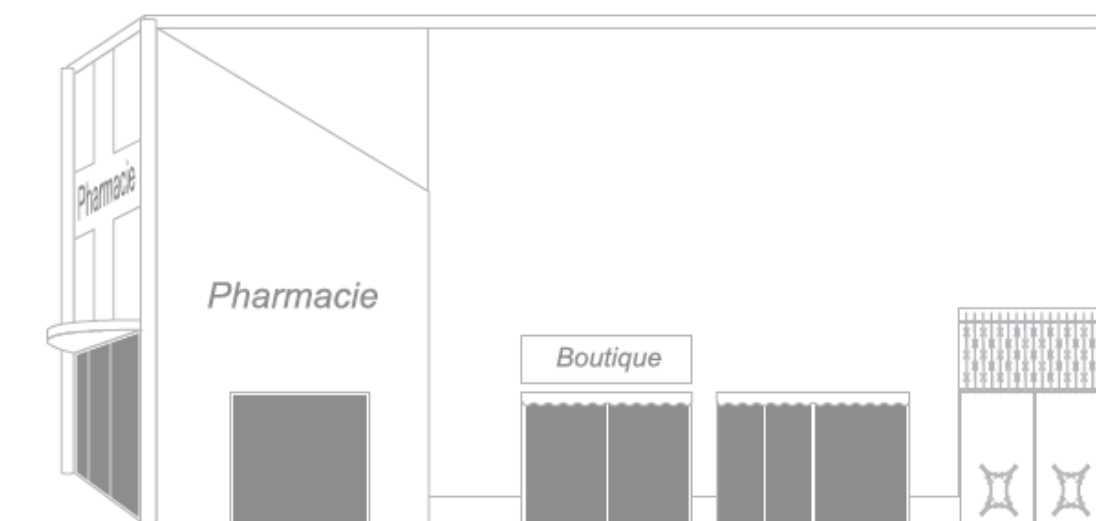
DESCRIPTIF

- Grande variété de styles architecturaux, liés aux époques de construction.
- Volumes et proportions parfois imposantes, simples à complexes (ruptures de plans, volumes imbriqués).
- Béton peint ou enduit, parfois recouvert d'un bardage en métal ou panneaux stratifiés type HPL.



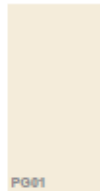
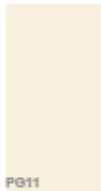
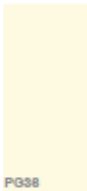
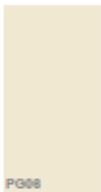
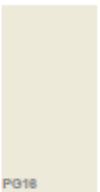
- Rupture chromatique avec l'environnement à minimiser en limitant l'emprise de la devanture au premier niveau de façade. Les façades, qu'elles soient au premier niveau ou aux étages ne sont ni des enseignes, ni des devantures. Seules les devantures

peuvent accueillir les couleurs dédiées aux devantures, le reste de la façade doit être valorisé en utilisant les couleurs dédiées aux éléments maçonnés (palette générale) et éléments ponctuels (palette ponctuelle).



PALETTE GÉNÉRALE

CHOISIR les couleurs dans la même colonne.

Encadrements, et décors de façade Enduit ou peinture	 PG01 NCS 0804-Y30R	 PG11 NCS 0804-Y10R	 PG38 NCS 0505-Y20R					
Fond de façade et couleur secondaire de façade tous gabarits enduit ou peinture	 PG06 NCS 1005-Y30R	 PG18 NCS 1002-Y20R	 PG21 NCS 1005-Y40R	 PG28 NCS 1505-Y20R	 PG31 NCS 1510-Y20R			
	 PG02 NCS 0515-Y30R	 PG07 NCS 1020-Y30R	 PG12 NCS 1030-Y10R	 PG17 NCS 1515-Y20R	 PG22 NCS 2010-Y30R	 PG27 NCS 2010-Y20R	 PG32 NCS 2020-Y10R	 PG37 NCS 1010-G50Y
	 PG04 NCS 2020-Y20R	 PG09 NCS 3010-Y30R	 PG14 NCS 3020-Y20R	 PG19 NCS 3030-Y20R	 PG24 NCS 3020-Y30R	 PG29 NCS 3030-Y20R	 PG34 NCS 3030-Y10R	 PG39 NCS 3020-Y10R
Soubassement et premier niveau de façade enduit ou peinture	 PG05 NCS 2005-Y20R	 PG10 NCS 4005-Y20R	 PG15 NCS 3005-Y20R	 PG20 NCS 3502-Y	 PG25 NCS 2502-R	 PG30 NCS 2005-Y50R	 PG35 NCS 3005-G80Y	 PG40 NCS 2502-G50Y

1 CHOISIR
1 à 2 COULEURS
pour le fond de façade
et la couleur secondaire.

2 CHOISIR
1 COULEUR
pour les encadrements
et décors de façade.
Le choix est transversal.

3 CHOISIR
1 COULEUR
pour le soubassement,
elle peut être la même
que celle des décors ou
du fond de façade.

PALETTE PONCTUELLE

CHOISIR les couleurs dans la même colonne, à l'exception des tons bois (dernière ligne) où le choix peut être transversal.

CHOISIR la couleur de la **devanture**, une seule couleur par commerce, **différente** de celles de la façade, le choix peut être transversal.

S'il y a plusieurs commerces, les couleurs doivent être différentes.

Les couleurs des devantures ne doivent pas être posées sur les étages supérieurs.

	Fenêtres et volets							
	PP01 NCS 1505-Y10R	PP06 NCS 1515-Y20R	PP11 NCS 1005-G10Y	PP18 NCS 0505-R80B	PP21 NCS 1010-R80B	PP26 NCS 0603-Y60R	PP31 NCS 2010-Y50R	PP36 NCS 0907-Y30R
	PP02 NCS 2010-G70Y	PP07 NCS 2030-G20Y	PP12 NCS 3020-B90G	PP17 NCS 2010-B30G	PP22 NCS 2020-B	PP27 NCS 1510-R90B	PP32 NCS 3020-Y60R	PP37 NCS 3000-Y70R
	PP03 NCS 3020-G60Y	PP08 NCS 3040-G10Y	PP13 NCS 4040-B90G	PP18 NCS 4020-B10G	PP23 NCS 4020-R90B	PP28 NCS 3020-R80B	PP33 NCS 4050-Y90R	PP38 NCS 4050-Y80R
	PP04 NCS 7010-G30Y	PP09 NCS 7020-G	PP14 NCS 6020-B70G	PP19 NCS 8010-B10G	PP24 NCS 7005-R80B	PP29 NCS 8005-R80B	PP34 NCS 7010-Y90R	PP39 NCS 8505-Y
	Porte et ferronneries							
	PP05 NCS 4040-Y20R	PP10 NCS 4050-Y30R	PP15 NCS 4050-Y40R	PP20 NCS 5040-Y40R	PP25 NCS 6030-Y40R	PP30 NCS 6030-Y60R	PP35 NCS 7020-Y40R	PP40 NCS 8010-Y50R
	Fenêtres, volets et porte							
	Devanture							

4 CHOISIR 1 COULEUR pour les fenêtres.

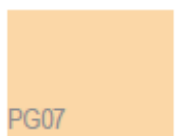
5 CHOISIR 1 COULEUR pour les volets et débords de toiture.

6 CHOISIR 1 à 2 COULEURS pour la porte et les ferronneries.

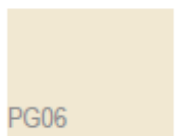
7 CHOISIR 1 COULEUR pour la devanture, différente des autres ponctuelles et des devantures voisines.



1



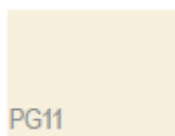
PG07
NCS 1020-Y30R



PG06
NCS 1005-Y30R

CHOISIR
1 à 2 COULEURS
pour le fond
de façade et la
couleur secondaire.

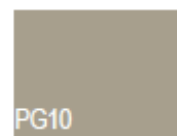
2



PG11
NCS 0804-Y10R

CHOISIR
1 COULEUR
pour les
encadrements
et décors de
façade. Le choix
est transversal.

3



PG10
NCS 4005-Y20R

CHOISIR
1 COULEUR
pour le
soubassement,
elle peut être
la même que
celle des décors
ou du fond de
façade.



EXEMPLES DE MISES EN COULEUR À L'ÉCHELLE DES FAÇADES



4



PP22

NCS 2020-B

CHOISIR
1 COULEUR
pour les
fenêtres.

5

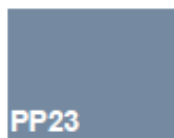


PP22

NCS 2020-B

CHOISIR
1 COULEUR
pour les volets et
débords de toiture.

6

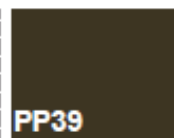


PP23

NCS 4020-R90B

CHOISIR
1 à 2 COULEURS
pour la porte
et les ferronneries.

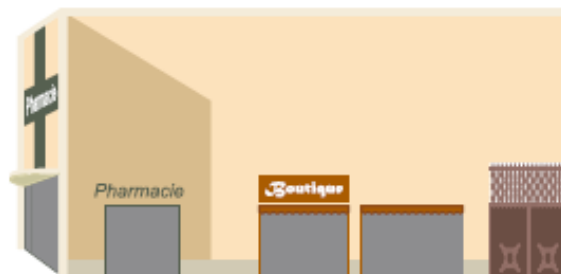
7



PP39

NCS 8505-Y

CHOISIR
1 COULEUR
pour la devanture,
différente des
autres ponctuelles
et des devantures
voisines.



4.3.6. EXEMPLES DE MISE EN COULEUR A L'ECHELLE DE LA RUE



4.4. RECOMMANDATIONS RELATIVES AUX PARTIES MAÇONNEES : PALETTE GENERALE

Recommandations générales

- Le gabarit des façades et le nombre de leurs travées participent à la trame urbaine, ils apportent du rythme et permettent des variations multiples. Aussi, ne pas associer deux bâtiments voisins en les « groupant » par la couleur, mais adopter deux ensembles chromatiques distincts, même s'il s'agit de la même copropriété.
- Lorsqu'il s'agit de deux propriétaires distincts partageant la même façade, il ne faut en aucun cas diviser la façade par son traitement chromatique. Les travaux de ravalement doivent être effectués en une seule fois pour toute la façade.
- Le ravalement d'une façade est l'occasion de limiter l'emprise visuelle d'éléments parasites qui pourront être retirés ou cachés, ne serait-ce que par la couleur : fils et compteurs électriques, panneaux publicitaires anciens ou trop imposants, climatiseurs, antennes paraboliques.

Les enduits

- L'enduit doit respecter les caractéristiques du bâtiment sur lequel il va être appliqué ; il n'y a pas de solution unique concernant les enduits ou liants, mais des choix adéquats de restauration et de méthodes d'application.
- Utiliser la chaux est bien souvent l'apprentissage d'une culture oubliée ; il s'agit de la rapprocher pour en faire le meilleur usage, quand cela est nécessaire.

UN BON RAVALEMENT CONSISTE EN L'USAGE DE MATÉRIAUX ADAPTÉS ET DURABLES

Attention!

Certaines peintures aux principes dangereux (de type vinylique ou autre) condamnent de manière irréversible des façades en pierre de taille ou des enduits et décors anciens.

- Ne pas remplacer des enduits anciens à la chaux par des enduits prêts à l'emploi forts coûteux et aux compositions dommageables pour les façades (ils risquent de se décoller au bout de dix ans, ou de générer des pathologies très préjudiciables pour le bâtiment. Ils sont donc inadaptés aux bâtis anciens.)
- Choisir une finition « taloché fin » pour le fond de façade et une plus lisse pour les encadrements, afin de faciliter la lecture de la façade.
- Proscrire le ciment sur les maçonneries traditionnelles, que ce soit en reprise de mortier ou en enduit.
- Attention à la mode des « pierres apparentes », les maçonneries traditionnelles en galets et moellons de pierre calcaire doivent être recouvertes d'un enduit à la chaux. Celui-ci protège la maçonnerie et contribue pleinement à l'esthétique de la façade en valorisant les modénatures et éléments de décors.
- Seules les pierres d'encadrement ou de modénatures sont faites pour être visibles. Cette règle s'applique également aux briques, lorsqu'elles sont utilisées dans un appareillage, elles sont enduites, lorsqu'elles sont utilisées en modénature, elles sont apparentes.

Comment choisir la bonne technique de rénovation d'une construction ?

La chaux propose des solutions techniques et esthétiques traditionnelles qui respectent les maçonneries. Les couleurs des palettes générales peuvent se décliner en différents produits, plus ou moins couvrants et opaques. Il s'agit de choisir le produit - enduit, badigeon, eau-forte et patine - selon l'effet recherché, le type et l'état du matériau à recouvrir.



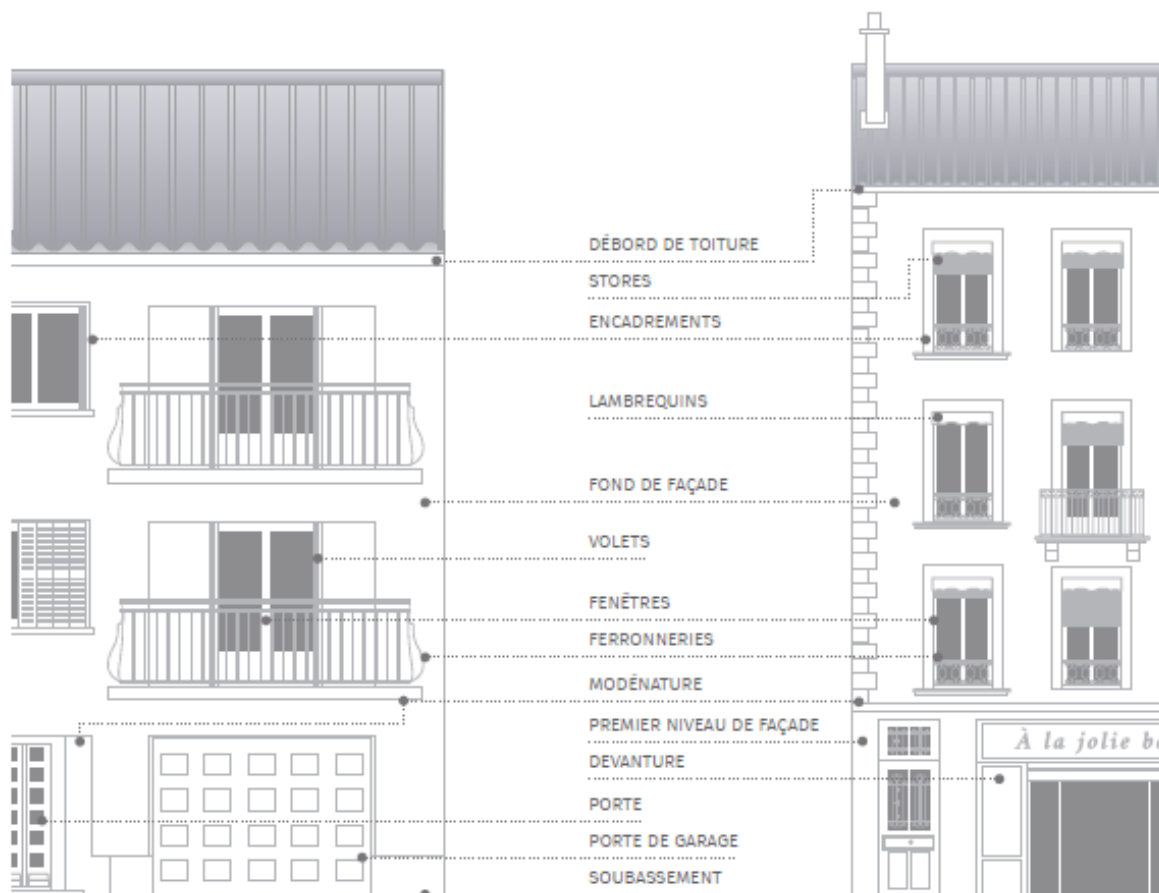
Penser son projet

Les encadrements

- Les pierres d'encadrements et de modénatures peuvent être protégées et magnifiées par un mélange à base de chaux (badigeon, eau-forte, patine), voir page précédente.
- S'ils sont absents, les marquer en contraste avec le fond de façade, en suivant le mode d'emploi des palettes. Leur présence qualifie le bâtiment et apporte du rythme au front bâti.
- La molasse est régulièrement utilisée dans le périmètre. Cette pierre tendre est fréquente sur les modénatures, leurs couleurs s'étendent du vert foncé légèrement bleuté, vert clair et moyen, au jaune vert. Un relevé de la couleur de la pierre à l'aide d'un nuancier permettra d'indiquer la couleur d'un badigeon de protection de la pierre, quand l'écho au matériau veut être fait.

Les soubassements et premiers niveaux de façade

- Il convient autant que possible de conserver l'identité colorée de la pierre calcaire utilisée. Pour cela, un relevé de la couleur à l'aide d'un nuancier permettra d'indiquer une couleur de badigeon de protection, ou sera une base colorée pour les mortiers de réparation des pierres. Elle pourra servir également à proposer des couleurs de joints, qui seront réalisées toujours en ton sur ton avec la pierre.
- Le premier niveau de façade ne doit pas être marqué d'une couleur différente du fond de façade, si le volume ne l'y invite pas par un relief. Cette pratique, souvent utilisée pour mettre en avant une devanture n'est pas recommandée et ne doit en aucun cas dépasser sur les modénatures des étages.



4.4.1. RECOMMANDATIONS RELATIVES AUX ELEMENTS DE DETAILS : PALETTE PONCTUELLE

- En général, éviter de substituer un élément en bois par un autre matériau, en particulier s'il s'agit du PVC, dont les couleurs limitées et les formes standardisées sont inadaptées.

Les fenêtres

- Dans le cadre du changement des menuiseries, restituer les petits bois et éviter le PVC.

Les volets

- Conserver le plus possible les volets en bois, ils participent à l'esthétique de la rue.
- Si pose de volets roulants, masquer le coffre par un lambrequin (tôle ou bois). En aucun cas celui-ci ne sera saillant. Les volets en bois peuvent être conservés pour leur esthétique en plus des volets roulants.

Les portes

- Les portes en bois doivent être conservées, réparées ou restituées.
- Les portes aux formes contemporaines ne conviennent pas aux matériaux et à l'esthétique des façades anciennes. Celles qui sont déjà présentes peuvent être repeintes pour favoriser leur intégration.

Les portes de garage

- Elles occupent une large place sur les premiers niveaux de façade et sont très visibles, il est nécessaire de les intégrer par la couleur. Utiliser les couleurs dédiées aux portes d'entrée ou une couleur de bois en suivant le mode d'emploi.

Les ferronneries

- Les protéger pour les préserver, en suivant le mode d'emploi des palettes.

Les devantures

- Elles participent à l'animation de la rue et doivent s'intégrer à l'ensemble bâti, respecter la façade sur laquelle elle se déploie, pour cela, bien suivre le mode d'emploi dédié.