

TOME 2

RÈGLEMENT PAR ZONE

Règlement écrit

Modification n°4 du PLUi

Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération d'approbation du conseil communautaire de Bièvre Est en date du :

Le Président :



PRÉAMBULE

Le présent Tome 2 du règlement constitue les dispositions réglementaires propres à chacune des zones du PLUi identifiées sur les documents graphiques Plan A ou A' : « Plan de zonage ». Ces dispositions sont complétées par les dispositions réglementaires communes disposées au Tome 1 du règlement : « dispositions réglementaires communes et lexique ». Ces deux documents sont donc indissociables pour avoir une lecture complète des règles applicables aux zones. Ainsi, lorsqu'il n'est pas fait mention de règles dans le présent document il faut se référer aux dispositions communes. Ces dernières s'appliqueront en fonctions des destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités autorisés dans la zone.

Les éléments du patrimoine identifiés au titre des articles L.151-19, L.151-23 et L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme, identifiés sur le document graphique Plan C : « Plan environnement, paysage et patrimoine » peuvent faire l'objet de règles différentes ou complémentaires aux règlements Tomes 1 et Tome 2. Pour ces éléments, il convient de se référer au Tome 4 du règlement : « règlement du patrimoine ».

Les secteurs concernés par l'existence de risques naturels identifiés au titre des articles R-151-31 2° R-151-34 1° du code de l'urbanisme, identifiés sur le document graphique Plan B' : « risques naturels » peuvent faire l'objet de règles différentes ou complémentaires au règlement Tomes 1, Tome 2 et Tome 4. Pour ces éléments, il convient de se référer au Tome 3 du règlement : règlement des risques.

Il est précisé :

- Que les dispositions réglementaires mentionnées Tome 3 du règlement : règlement des risques, s'imposent à toutes les dispositions réglementaires des Tomes 1, 2 et 4 du règlement.
- Que les dispositions réglementaires mentionnées Tome 4 du règlement : règlement du patrimoine s'imposent à toutes les dispositions réglementaires des Tomes 1 et 2 du règlement.

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	2
SOMMAIRE.....	3
RÈGLEMENT DES ZONES URBAINES	6
1 ZONE UA	7
1.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	7
1.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	9
2 ZONE UB	13
2.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	13
2.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	15
2.3 Équipements et réseaux	17
3 ZONE UC	18
3.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	18
3.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	20
3.3 Équipements et réseaux	22
4 ZONE UD	24
4.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	24
4.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	25
4.3 Équipements et réseaux	28
5 ZONE UE.....	29
5.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	29
5.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	30
6 ZONE UI.....	31
6.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	31
6.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	33
6.3 Équipements et réseaux	35
7 ZONE UI BD	37
7.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	37
7.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	40
7.3 Équipements et réseaux	43
8 ZONE UPV	45
8.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	45
8.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	46
8.3 Équipements et réseaux	46
9 ZONE UGV	47
9.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	47
9.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	48
9.3 Équipements et réseaux	50
RÈGLEMENT DES ZONES À URBANISER	51
1 ZONE AU INDICÉE MIXTE.....	52
1.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	52
1.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	55

1.3 Équipements et réseaux	56
2 ZONE AU INDICÉE DÉDIÉE À L'ÉCONOMIE	57
2.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	57
2.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	59
2.3 Équipements et réseaux	59
3 ZONE AU STRICTE	60
3.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	60
3.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	60
RÈGLEMENT DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	61
1 ZONE A	62
1.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	62
1.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	67
1.3 Équipements et réseaux	72
2 ZONE N	73
2.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	73
2.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	78
2.3 Équipements et réseaux	83

1

RÈGLEMENT DES ZONES URBAINES

1 ZONE UA

Les règles ci-dessous s'appliquent à la zone **UA** ainsi que **ses secteurs UAa et UAb**.

Ces zones et secteurs identifient les centralités urbaines denses des cœurs de villes, bourgs, de villages, et de certains hameaux bien structurés.

Lorsque les secteurs présentent des règles spécifiques, ces dernières sont alors précisées.

1.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

1.1.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités interdits

1.1.1.1 Sous-destinations de constructions interdites

RAPPEL DES DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS INTERDITES
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<ul style="list-style-type: none">▪ Exploitation forestière.
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<ul style="list-style-type: none">▪ Centre de congrès et d'exposition

1.1.1.2 Usages des sols et natures d'activités interdits

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les travaux, installations et aménagements mentionnés à l'article R-421-19 du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019) [à l'exception du a), du b) et du j) concernant les aires de stationnement ouvertes au public] ;
- Les travaux, installations et aménagements mentionnés à l'article R-421-23 du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019) [à partir du c), et à l'exception : du e) concernant les aires de stationnement ouvertes au public, du g), et du h)].

1.1.2 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités soumises à conditions particulières

1.1.2.1 Sous-destinations soumises à conditions particulières

RAPPEL DES DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS SOUMISES A CONDITIONS
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<p>Exploitation agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cette sous-destination est admise sous réserve qu'elle ne concerne que l'extension limitée des constructions existantes à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019), et sous réserve de la prise en considération des éventuelles règles de recul telles que le prévoit l'article L.111-3 du Code Rural et Code rural et de la pêche maritime.
<i>Commerces et activités de service</i>	<p>Artisanat et commerce de détail :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cette sous-destination est admise sous réserve du respect des dispositions réglementaires exposées au Tome 1 du règlement : dispositions réglementaires communes et lexique. <p>Commerces de gros :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cette sous-destination est admise sous réserve que la surface de plancher (existante ou nouvelle) n'excède pas 400 m²
<i>Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire</i>	<p>Industrie :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cette sous-destination est admise sous réserve que la surface de plancher (existante ou nouvelle) n'excède pas 400 m² <p>Entrepôt :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cette sous-destination est admise sous réserve que la construction soit directement liée à une activité de la sous destination industrie installée sur la même unité foncière du projet, et à condition que la surface de plancher (existante ou nouvelle) n'excède pas 400 m²

1.1.2.2 Usages des sols et natures d'activités soumis à conditions particulières

Les activités ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou enregistrement, sont admises à condition de ne pas présenter de nuisances incompatibles avec la proxi-

mité (ou cohabitation) de zones résidentielles et de ne générer aucune nuisance pour l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...) et qu'elles prennent toutes les mesures nécessaires pour garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.

1.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

1.2.1.1 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les voies publiques des véhicules motorisés et leurs espaces liés (places et stationnements publics)

- Les constructions doivent être implantées, sur au moins 60% de leur linéaire en front d'espace public :
 - En limite (à l'alignement).
 - Ou avec un recul maximal de 3 m.

Pour les autres voies (dont voies privées ouvertes à la circulation publique) et emprises publiques :

- L'implantation est libre

Pour les piscines, ces dernières doivent être implantées avec un recul minimal de 2 m (calculé à partir du bassin).

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

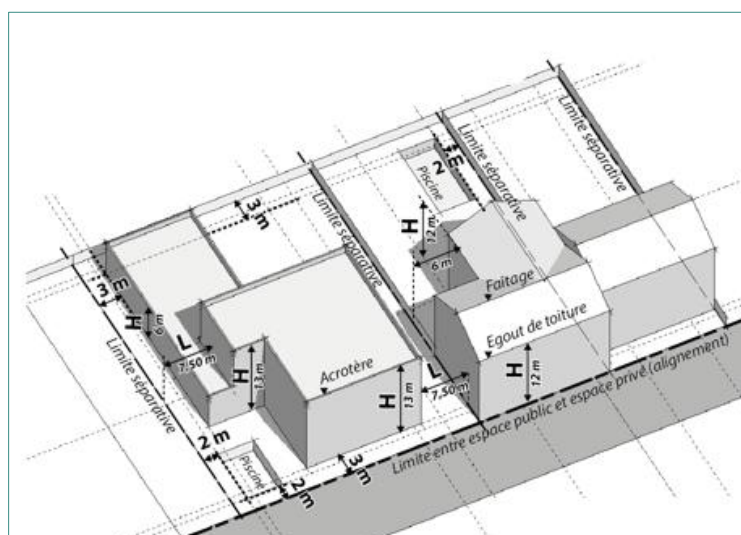
1.2.1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative.
- Soit avec un recul devant être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m ($L \geq H/2 \geq 3m$)

Pour les piscines, ces dernières doivent être implantées avec un recul minimal de 2 m (calculé à partir du bassin). Les autres annexes isolées à destination d'habitat inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol pourront s'implanter librement. Cette règle ne s'applique pas pour la marge de recul de 6 m imposée par rapport à la frange agricole.

Schéma illustratif indicatif (sans portée réglementaire): possibilités d'implantations par rapports aux voies et emprises publiques/limites séparatives :



1.2.1.3 Implantations les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Règle alternative :

- Une distance minimale pourra être prescrite entre deux constructions non contiguës pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement. En ce sens, il pourra être imposé une distance minimale dans la limite de 4 m.

1.2.1.4 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles d'emprise au sol pour les constructions autorisées **sauf en secteur UA**b**** ou l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la surface de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

1.2.1.5 Hauteur

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser :

- Toiture à pans : 12 m à l'égout et 15 m au faîtage.
- Toiture terrasse ou terrasse en attique : 13 m à l'acrotère.

Pour la commune de Renage :

- Dans la bande des 20 m à partir de l'alignement sur une voie ou emprise publique :
 - Toiture à pans : 12 m à l'égout et 15 m au faîtage.
 - Toiture terrasse ou terrasse en attique : 13 m à l'acrotère.
- Au-delà de la bande des 20 m à partir de l'alignement sur une voie ou emprise publique :
 - Toiture à pans : 9 m à l'égout et 12 m au faîtage
 - Toiture terrasse ou terrasse en attique : 10 m à l'acrotère.

En secteurs UAa** et UA**b****, la hauteur maximale ne pourra pas dépasser :

- Toiture à pans : 9 m à l'égout et 12 m au faîtage
- Toiture terrasse ou terrasse en attique : 10 m à l'acrotère.

Dans tous les cas, pour les annexes isolées (non accolées) la hauteur totale maximale en tout point de la construction ne devra pas dépasser 4 m.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

1.2.2 Caractéristiques architecturales

Se référer aux dispositions du Tome 1 du règlement : « dispositions réglementaires communes lexique », avec l'application des caractéristiques architecturales de typologie A. En outre, il convient de prendre en compte les dispositions suivantes :

1.2.2.1 Menuiseries extérieures :

Appareillages :

- Pour les constructions existantes, le maintien des volets battants est fortement encouragé. En cas de suppression, et de remplacement par des volets roulants le caisson d'enroulement devra être encastré sans saillies.
 - En zone UA, le blanc et le blanc-cassé sont interdits, à l'exception des communes de Bévenais, d'Izeaux et d'Apprieu.

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

1.2.3.1 Traitement des espaces libres

15 % au moins de la surface de l'unité foncière située en zone urbaine sur le plan de zonage seront réservés à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre (hors espaces nécessaires à l'accès et au stationnement).

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

1.2.3.2 Plantations d'ornement

Les plantations ne sont pas obligatoires. Les plantations d'arbres et arbuste d'ornement, doivent être limités et permettre de conserver l'ouverture du paysage.

1.2.3.3 Clôtures

Se référer aux dispositions du Tome 1 du règlement : dispositions réglementaires communes lexique et avec l'application des clôtures de typologie A.

1.2.4 Stationnement

1.2.4.1 Stationnement des véhicules motorisés

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette du projet : sont admises l'aménagement des places non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 150 m de l'opération.

RAPPEL DES DESTINATIONS	RÈGLES COMPLÉMENTAIRES AUX DISPOSITIONS DU TOME 1 DU RÈGLEMENT PAR SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES
<i>Habitation</i>	Logement : <ul style="list-style-type: none">▪ En secteur UAb :<ul style="list-style-type: none">· À partir de 400 m² de surface de plancher : 30% en plus des places obligatoires seront réalisées en places « visiteurs »
<i>Commerces et activités de service</i>	Restauration et hébergement hôtelier et touristique : <ul style="list-style-type: none">▪ Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.

<i>RAPPEL DES DESTINATIONS</i>	RÈGLES COMPLÉMENTAIRES AUX DISPOSITIONS DU TOME 1 DU RÈGLEMENT PAR SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES
<i>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire</i>	<p>Industrie et entrepôt :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. <p>Bureau :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place minimum pour 40 m² de surface de plancher.

2 ZONE UB

Les règles ci-dessous s'appliquent à la zone **UB** ainsi que **ses secteurs UBa et UBb**.

Ces zones et secteurs identifient les confortements des centralités urbaines des cœurs de villes, bourgs, de villages, et de certains hameaux bien structurés

Lorsque les secteurs présentent des règles spécifiques, ces dernières sont alors précisées.

2.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

2.1.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités interdits

2.1.1.1 Sous-destinations de constructions interdites

RAPPEL DES DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS INTERDITES
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<ul style="list-style-type: none">▪ Exploitation forestière.
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<ul style="list-style-type: none">▪ Centre de congrès et d'exposition

2.1.1.2 Usages des sols et natures d'activités interdits

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les travaux, installations et aménagements mentionnés à l'article R-421-19 du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019) [à l'exception du a), du b) et du j) concernant les aires de stationnement ouvertes au public] ;
- Les travaux, installations et aménagements mentionnés à l'article R-421-23 du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019) [à partir du c), et à l'exception : du e) concernant les aires de stationnement ouvertes au public, du g), et du h)].

2.1.2 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités soumises à conditions particulières

2.1.2.1 Sous-destinations soumises à conditions particulières

RAPPEL DES DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITION
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<p>Exploitation agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cette sous-destination est admise sous réserve qu'elle ne concerne que l'extension limitée des constructions existantes à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019), et sous réserve de la prise en considération des éventuelles règles de recul telles que le prévoit l'article L.111-3 du Code Rural et Code rural et de la pêche maritime.
<i>Commerces et activités de service</i>	<p>Artisanat et commerce de détail :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cette sous-destination est admise sous réserve du respect des dispositions réglementaires exposées au Tome 1 du règlement : dispositions réglementaires communes et lexique. <p>Commerces de gros :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cette sous-destination est admise sous réserve que la surface de plancher (existante ou nouvelle) n'excède pas 400 m²
<i>Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire</i>	<p>Industrie :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cette sous-destination est admise sous réserve que la surface de plancher (existante ou nouvelle) n'excède pas 400 m² <p>Entrepôt :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cette sous-destination est admise sous réserve que la construction soit directement liée à une activité de la sous destination industrie installée sur la même unité foncière du projet, et à condition que la surface de plancher (existante ou nouvelle) n'excède pas 400 m²

2.1.2.2 Usages des sols et natures d'activités soumis à conditions particulières

Les activités ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou enregistrement, sont admises à condition de ne pas présenter de nuisances incompatibles avec la proximité (ou cohabitation) de zones résidentielles et de ne générer aucune nuisance pour l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...) et qu'elles prennent toutes les mesures nécessaires pour garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.

2.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.2.1.1 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 m.

Pour les piscines, ces dernières doivent être implantées avec un recul minimal de 2 m (calculé à partir du bassin).

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

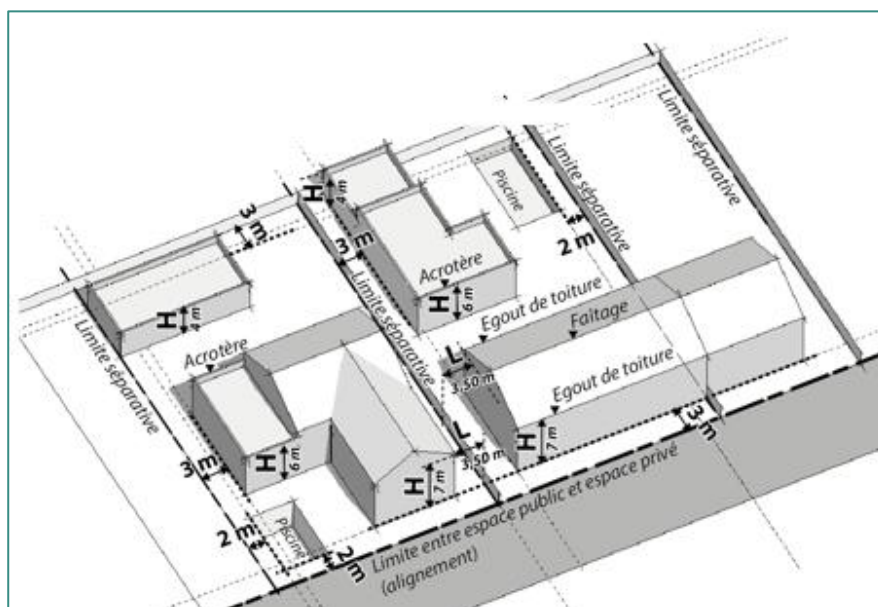
2.2.1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative, dans les cas de figure suivants :
 - Lorsque deux constructions sont réalisées simultanément,
 - Si la construction à une hauteur inférieure ou égale à 4 m et dans un linéaire bâti maximum de 30% de la longueur de l'unité foncière en limite concernée, sans jamais dépasser 9 m de longueur. La longueur de 9 m se mesure en prenant en compte les dépassements de toiture et un seul linéaire bâti de 9 m (bâti existant compris) sera autorisé sur limite séparative.
- Soit avec un recul devant être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m ($L \geq H/2 \geq 3$ m)

Pour les piscines, ces dernières doivent être implantées avec un recul minimal de 2 m (calculé à partir du bassin).

Schéma illustratif indicatif (sans portée réglementaire): possibilités d'implantations par rapports aux voies et emprises publiques/limites séparatives :



2.2.1.3 Implantations les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Règle alternative :

Une distance minimale pourra être prescrite entre deux constructions non contiguës pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement. En ce sens, il pourra être imposé une distance minimale dans la limite de 4 m.

2.2.1.4 Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la surface de l'unité foncière.

- **En secteurs UBa**, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la surface de l'unité foncière.
- **En secteur UBb**, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25% de la surface de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.2.1.5 Hauteur

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser :

- Toiture à pans : 7 m à l'égout et 10 m au faîtage
- Toiture terrasse ou terrasse en attique : 7 m à l'acrotère.

Pour les annexes isolées (non accolées) la hauteur totale maximale en tout point de la construction ne devra pas dépasser 4 m.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.2.2 Caractéristiques architecturales

Se référer aux dispositions du Tome 1 du règlement : « dispositions réglementaires communes lexique », avec l'application des caractéristiques architecturales de typologie A.

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

2.2.3.1 Traitement des espaces libres

20 % au moins de la surface de l'unité foncière située en zone urbaine sur le plan de zonage seront réservés à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre (hors espaces nécessaires à l'accès et au stationnement).

- **En secteur UBb**, 30 % au moins de la surface constructible de l'unité foncière support du projet sera réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre (hors espaces nécessaires à l'accès et au stationnement).

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.2.3.2 Plantations d'ornement

Les plantations ne sont pas obligatoires. Les plantations d'arbres et arbustes d'ornement, doivent être limités et permettre de conserver l'ouverture du paysage.

2.2.3.3 Clôtures

Se référer aux dispositions du Tome 1 du règlement : dispositions réglementaires communes lexique et avec l'application des clôtures de typologie A.

2.2.4 Stationnement

2.2.4.1 Stationnement des véhicules motorisés

RAPPEL DES DESTINATIONS	RÈGLES COMPLÉMENTAIRES AUX DISPOSITIONS DU TOME 1 DU RÈGLEMENT PAR SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES
<i>Habitation</i>	<p>Logement :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ À partir de 400 m² de surface de plancher : 30% en plus des places obligatoires seront réalisées en places « visiteurs »
<i>Commerces et activités de service</i>	<p>Restauration et hébergement hôtelier et touristique :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
<i>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire</i>	<p>Industrie et entrepôt :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. <p>Bureau :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place minimum pour 40m² de surface de plancher.

2.3 Équipements et réseaux

2.3.1 Accès et voiries de dessertes

2.3.1.1 Accès

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 mètres à partir du bord de la chaussée de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 %. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de la réhabilitation d'un bâtiment existant.

2.3.1.2 Voirie de desserte

La largeur des voies privées nouvelles ouvertes à la circulation publique ne pourra être inférieure à 5 m, à l'exception des voies prévues pour une circulation à sens unique dont la largeur minimum autorisée est de 3 mètres.

3 ZONE UC

La zone **UC** identifie les franges d'urbanisation des tissus bâtis majoritairement constitués par de l'habitat pavillonnaire.

3.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

3.1.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités interdits

3.1.1.1 Sous-destinations de constructions interdites

RAPPEL DES DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS INTERDITES
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exploitation forestière.
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Centre de congrès et d'exposition

3.1.1.2 Usages des sols et natures d'activités interdits

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les travaux, installations et aménagements mentionnés à l'article R-421-19 du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019) [à l'exception du a), du b) et du j) concernant les aires de stationnement ouvertes au public] ;
- Les travaux, installations et aménagements mentionnés à l'article R-421-23 du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019) [à partir du c), et à l'exception : du e) concernant les aires de stationnement ouvertes au public, du g), et du h)].

3.1.2 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités soumises à conditions particulières

3.1.2.1 Sous-destinations soumises à conditions particulières

RAPPEL DES DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITION
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<p>Exploitation agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cette sous-destination est admise sous réserve qu'elle ne concerne que l'extension limitée des constructions existantes à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019), et sous réserve de la prise en considération des éventuelles règles de recul telles que le prévoit l'article L.111-3 du Code Rural et Code rural et de la pêche maritime.
<i>Commerces et activités de service</i>	<p>Artisanat et commerce de détail :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cette sous-destination est admise sous réserve du respect des dispositions réglementaires exposées au Tome 1 du règlement : dispositions réglementaires communes et lexique. <p>Commerces de gros :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cette sous-destination est admise sous réserve que la surface de plancher (existante ou nouvelle) n'excède pas 400 m²
<i>Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire</i>	<p>Industrie :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cette sous-destination est admise sous réserve que la surface de plancher (existante ou nouvelle) n'excède pas 400 m² <p>Entrepôt :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cette sous-destination est admise sous réserve que la construction soit directement liée à une activité de la sous destination industrie installée sur la même unité foncière du projet, et à condition que la surface de plancher (existante ou nouvelle) n'excède pas 400 m²

3.1.2.2 Usages des sols et natures d'activités soumis à conditions particulières

Les activités ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou enregistrement, sont admises à condition de ne pas présenter de nuisances incompatibles avec la proxi-

mité (ou cohabitation) de zones résidentielles et de ne générer aucune nuisance pour l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...) et qu'elles prennent toutes les mesures nécessaires pour garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.

3.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

3.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

3.2.1.1 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m.

Pour les piscines, ces dernières doivent être implantées avec un recul minimal de 2 m (calculé à partir du bassin).

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

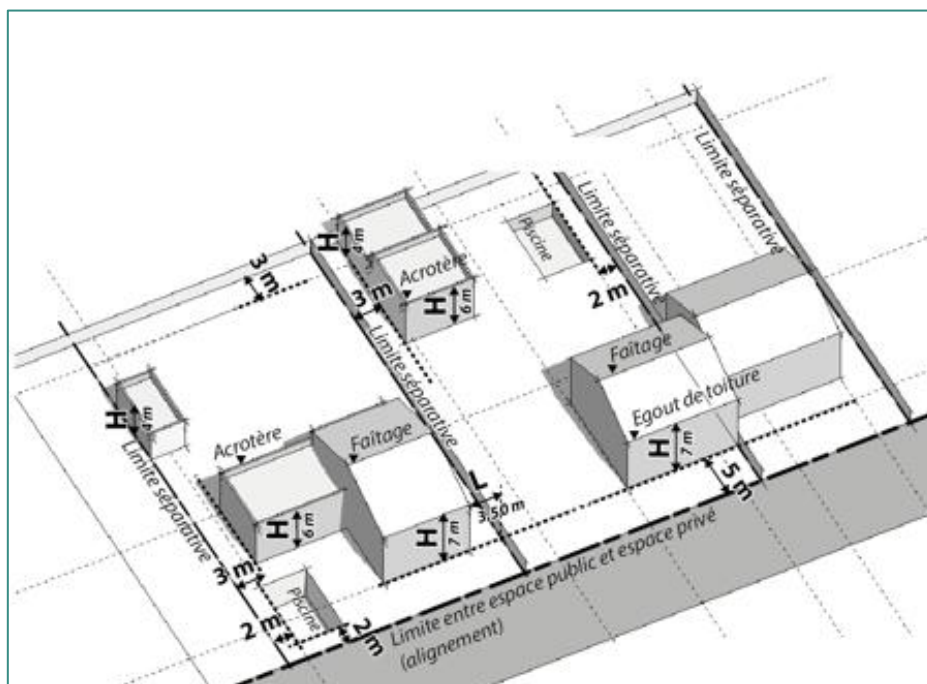
3.2.1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative, dans les cas de figure suivants :
 - Lorsque deux constructions sont réalisées simultanément,
 - Si la construction à une hauteur inférieure ou égale à 4 m et dans un linéaire bâti maximum de 30% de la longueur de l'unité foncière en limite concernée, sans jamais dépasser 9 m de longueur. La longueur de 9 m se mesure en prenant en compte les dépassés de toiture et un seul linéaire bâti de 9 m (bâti existant compris) sera autorisé sur limite séparative.
- Soit avec un recul devant être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m ($L \geq H/2 \geq 3m$).

Pour les piscines, ces dernières doivent être implantées avec un recul minimal de 2 m (calculé à partir du bassin).

Schéma illustratif indicatif (sans portée réglementaire) : possibilités d'implantations par rapports aux voies et emprises publiques/limites séparatives :



3.2.1.3 Implantations les unes par rapport aux autres sur une même propriété

À moins qu'elles ne soient contiguës, les constructions implantées sur une même propriété doivent respecter entre elles un recul minimum de 4 m. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes isolées (non accolées) et aux piscines.

3.2.1.4 Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.2.1.5 Hauteur

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser :

- Toiture à pans : 7 m à l'égout et 10 m au faitage
- Toiture terrasse ou terrasse en attique : 7 m à l'acrotère.

Pour les annexes isolées (non accolées) la hauteur totale maximale en tout point de la construction ne devra pas dépasser 4 m.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.2.2 Caractéristiques architecturales

Se référer aux dispositions du Tome 1 du règlement : « dispositions réglementaires communes lexique », avec l'application des caractéristiques architecturales de typologie A.

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

3.2.3.1 Traitement des espaces libres :

30% au moins de la surface de l'unité foncière située en zone urbaine sur le plan de zonage seront réservés à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre (hors espaces nécessaires à l'accès et au stationnement).

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.2.3.2 Plantations d'ornement :

Les plantations ne sont pas obligatoires. Les plantations d'arbres et arbustes d'ornement, doivent être limités et permettre de conserver l'ouverture du paysage.

3.2.3.3 Clôtures :

Se référer aux dispositions du Tome 1 du règlement : dispositions réglementaires communes lexique et avec l'application des clôtures de typologie A.

3.2.4 Stationnement

3.2.4.1 Stationnement des véhicules motorisés

RAPPEL DES DESTINATIONS	RÈGLES COMPLÉMENTAIRES AUX DISPOSITIONS DU TOME 1 DU RÈGLEMENT PAR SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES
<i>Habitation</i>	Logement : <ul style="list-style-type: none"> À partir de 400 m² de surface de plancher. : 30% en plus des surfaces obligatoires seront réalisées en place « visiteurs »
<i>Commerces et activités de service</i>	Restauration et hébergement hôtelier et touristique : <ul style="list-style-type: none"> Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
<i>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire</i>	Industrie et entrepôt : <ul style="list-style-type: none"> Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Bureau : <ul style="list-style-type: none"> 1 place minimum pour 40 m² de surface de plancher.

3.3 Équipements et réseaux

3.3.1.1 Accès

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 mètres à partir du bord de la chaussée de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de la réhabilitation d'un bâtiment existant.

3.3.1.2 Voirie de desserte

La largeur des voies privées nouvelles ouvertes à la circulation publique ne pourra être inférieure à 5 m, à l'exception des voies prévues pour une circulation à sens unique dont la largeur minimum autorisée est de 3 mètres.

4 ZONE UD

La zone **UD** identifie les groupements bâtis et les hameaux composés majoritairement par de l'habitat diffus en zone agricole ou naturelle.

4.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

4.1.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités interdits

4.1.1.1 Sous-destinations de constructions interdites

RAPPEL DES DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS INTERDITES
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<ul style="list-style-type: none"> Exploitation forestière.
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<ul style="list-style-type: none"> Centre de congrès et d'exposition

4.1.1.2 Usages des sols et natures d'activités interdits

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les travaux, installations et aménagements mentionnés à l'article R-421-19 du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019) [à l'exception du a), du b) et du j) concernant les aires de stationnement ouvertes au public] ;
- Les travaux, installations et aménagements mentionnés à l'article R-421-23 du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019) [à partir du c), et à l'exception : du e) concernant les aires de stationnement ouvertes au public, du g), et du h)].

4.1.2 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités soumises à conditions particulières

4.1.2.1 Sous-destinations soumises à conditions particulières

RAPPEL DES DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS SOUMISES A CONDITION
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<p>Exploitation agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> Cette sous-destination est admise sous réserve qu'elle ne concerne que l'extension limitée des constructions existantes à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019), et sous réserve de la prise en considération des éventuelles règles de recul telles que le prévoit l'article L.111-3 du Code Rural et Code rural et de la pêche maritime.

RAPPEL DES DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS SOUMISES A CONDITION
<i>Commerces et activités de service</i>	<p>Artisanat et commerce de détail :</p> <ul style="list-style-type: none"> Cette sous-destination est admise sous réserve du respect des dispositions réglementaires exposées au Tome 1 du règlement : dispositions réglementaires communes et lexique. <p>Commerces de gros :</p> <ul style="list-style-type: none"> Cette sous-destination est admise sous réserve que la surface de plancher (existante ou nouvelle) n'excède pas 400 m²
<i>Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire</i>	<p>Industrie :</p> <ul style="list-style-type: none"> Cette sous-destination est admise sous réserve que la surface de plancher (existante ou nouvelle) n'excède pas 400 m² <p>Entrepôt :</p> <ul style="list-style-type: none"> Cette sous-destination est admise sous réserve que la construction soit directement liée à une activité de la sous destination industrie installée sur la même unité foncière du projet, et à condition que la surface de plancher (existante ou nouvelle) n'excède pas 400 m²

4.1.2.2 Usages des sols et natures d'activités soumis à conditions particulières

Les activités ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou enregistrement, sont admises à condition de ne pas présenter de nuisances incompatibles avec la proximité (ou cohabitation) de zones résidentielles et de ne générer aucune nuisance pour l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...) et qu'elles prennent toutes les mesures nécessaires pour garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.

4.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

4.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

4.2.1.1 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m.

Pour les piscines, ces dernières doivent être implantées avec un recul minimal de 2 m (calculé à partir du bassin).

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

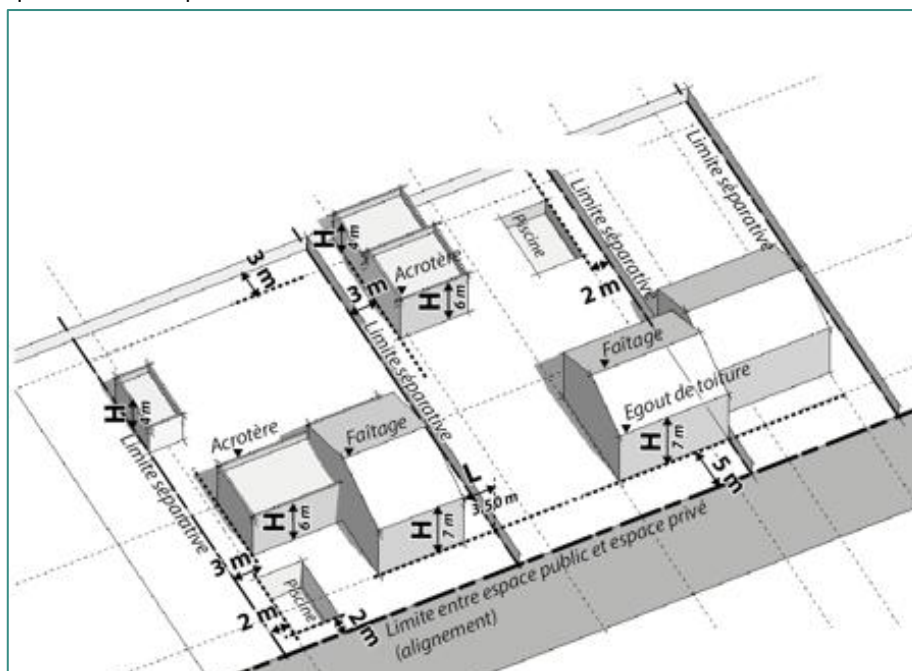
4.2.1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative, dans les cas de figure suivants :
 - Lorsque deux constructions sont réalisées simultanément,
 - Si la construction à une hauteur inférieure ou égale à 4 m et dans un linéaire bâti maximum de 30% de la longueur de l'unité foncière en limite concernée, sans jamais dépasser 9 m de longueur. La longueur de 9 m se mesure en prenant en compte les dépassements de toiture et un seul linéaire bâti de 9 m (bâti existant compris) sera autorisé sur limite séparative.
- Soit avec un recul devant être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m ($L \geq H/2 \geq 3$ m)

Pour les piscines, ces dernières doivent être implantées avec un recul minimal de 2 m (calculé à partir du bassin).

Schéma illustratif indicatif (sans portée réglementaire) : possibilités d'implantations par rapports aux voies et emprises publiques/limites séparatives :



4.2.1.3 Implantations les unes par rapport aux autres sur une même propriété

À moins qu'elles ne soient contiguës, les constructions implantées sur une même propriété doivent respecter entre elles un recul minimum de 8 m. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes isolées (non accolées) et aux piscines.

4.2.1.4 Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15% de la surface de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.2.1.5 Hauteur

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser :

- Toiture à pans : 7 m à l'égout et 10 m au faitage
- Toiture terrasse ou terrasse en attique : 7 m à l'acrotère.

RÈGLEMENT DES ZONES URBAINES – ZONE UD

Pour les annexes isolées (non accolées) la hauteur totale maximale en tout point de la construction ne devra pas dépasser 4 m.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.2.2 Caractéristiques architecturales

Se référer aux dispositions du Tome 1 du règlement : « dispositions réglementaires communes lexique », avec l'application des caractéristiques architecturales de typologie A.

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

4.2.3.1 Traitement des espaces libres

50% au moins de la surface de l'unité foncière située en zone urbaine sur le plan de zonage seront réservés à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre (hors espaces nécessaires à l'accès et au stationnement).

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.2.3.2 Plantations d'ornement

Les plantations ne sont pas obligatoires. Les plantations d'arbres et arbustes d'ornement, doivent être limités et permettre de conserver l'ouverture du paysage.

4.2.3.3 Clôtures

Se référer aux dispositions du Tome 1 du règlement : dispositions réglementaires communes lexique et avec l'application des clôtures de typologie A.

4.2.4 Stationnement

4.2.4.1 Stationnement des véhicules motorisés

RAPPEL DES DESTINATIONS	RÈGLES COMPLÉMENTAIRES AUX DISPOSITIONS DU TOME 1 DU RÈGLEMENT PAR SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES
<i>Habitation</i>	Logement : <ul style="list-style-type: none">À partir de 400 m² de surface de plancher. : 30% en plus des surfaces obligatoires seront réalisées en place « visiteurs ».
<i>Commerces et activités de service</i>	Restauration et hébergement hôtelier et touristique : <ul style="list-style-type: none">Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.

RAPPEL DES DESTINATIONS	RÈGLES COMPLÉMENTAIRES AUX DISPOSITIONS DU TOME 1 DU RÈGLEMENT PAR SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES
<i>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire</i>	<p>Industrie et entrepôt :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. <p>Bureau :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place minimum pour 40 m² de surface de plancher.

4.3 Équipements et réseaux

4.3.1 Accès et voiries de dessertes

4.3.1.1 Accès

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 mètres à partir du bord de la chaussée de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 %. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de la réhabilitation d'un bâtiment existant.

4.3.1.2 Voirie de desserte

La largeur des voies privées nouvelles ouvertes à la circulation publique ne pourra être inférieure à 5 m, à l'exception des voies prévues pour une circulation à sens unique dont la largeur minimum autorisée est de 3 mètres.

5 ZONE UE

Les règles ci-dessous s'appliquent à la zone **UE** ainsi que **son secteur UEs**.

Ces zones et secteurs identifient les espaces urbains où sont concentrés et regroupés plusieurs équipements d'intérêt collectifs et services publics (écoles, mairie, équipements sportifs...).

Lorsque le secteur présente des règles spécifiques, ces dernières sont alors précisées.

5.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

5.1.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités interdits

5.1.1.1 Sous-destinations de constructions interdites

RAPPEL DES DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS INTERDITES
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	
<i>Habitation</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Toutes les sous-destinations
<i>Commerce et activités de services</i>	
<i>Équipements d'intérêt collectifs et services publics</i>	<p>En secteur UEs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées ▪ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ▪ Salle d'art et de spectacle ▪ Autres équipements recevant du public
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Toutes les sous-destinations

5.1.1.2 Usages des sols et natures d'activités interdits

- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les travaux, installations et aménagements mentionnés à l'article R-421-19 du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019) [à l'exception du a), du b) et du j) concernant les aires de stationnement ouvertes au public] ;
- Les travaux, installations et aménagements mentionnés à l'article R-421-23 du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019) [à partir du c), et à l'exception : du e) concernant les aires de stationnement ouvertes au public, du g), et du h)].

5.1.2 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités soumises à conditions particulières

5.1.2.1 Sous-destinations soumises à conditions particulières

RAPPEL DES DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS INTERDITES
Habitation	<p>Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> Les logements existants pourront faire l'objet de réhabilitation à la condition de rester dans les volumes de la construction existante et de ne pas devenir la destination principale de la cette dernière.

5.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

5.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

5.2.1.1 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

5.2.1.2 Emprise au sol

Non réglementé

5.2.1.3 Hauteur

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

5.2.2.1 Clôtures

Se référer aux dispositions du Tome 1 du règlement : dispositions réglementaires communes lexique et avec l'application des clôtures de typologie A.

6 ZONE UI

Les règles ci-dessous s'appliquent à la zone **UI** ainsi que **ses secteurs UIa, UIb et UIc**.

Cette zone et ses secteurs identifient les zones d'activités économiques (ZAE) du territoire (hors Bièvre Dauphine) ainsi que quelques sites d'accueil économiques plus isolés.

Lorsque les secteurs présentent des règles spécifiques, ces dernières sont alors précisées.

6.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

6.1.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités interdits

6.1.1.1 Sous-destinations de constructions interdites

RAPPEL DES DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS INTERDITES
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exploitation forestière ▪ Exploitation agricole, sauf en secteur UIb
<i>Habitation</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Logement ▪ Hébergement, sauf en secteur UIa
<i>Commerce et activités de services</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Restauration ▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sauf en secteur UIa et UIc. ▪ Hébergement hôtelier et touristique ▪ Cinéma
<i>Équipements d'intérêt collectifs et services publics</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Salle d'art et de spectacle, sauf en secteur UIc ▪ Équipements sportifs ▪ Autres équipements recevant du public
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Centre de congrès et d'exposition
Locaux accessoires interdits quel que soit la sous-destination : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les piscines 	

6.1.1.2 Usages des sols et natures d'activités interdits

- **En secteurs UIa et UIb**, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;

- Les travaux, installations et aménagements mentionnés à l'article R-421-19 du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019) [à l'exception du a), du b) et du j) concernant les aires de stationnement ouvertes au public] ;
- Les travaux, installations et aménagements mentionnés à l'article R-421-23 du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019) [à partir du c), et à l'exception : du e) concernant les aires de stationnement ouvertes au public, du g), et du h)].

6.1.2 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités soumises à conditions particulières

6.1.2.1 Sous-destinations soumises à conditions particulières

RAPPEL DES DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS SOUMISES A CONDITION
<i>Commerces et activités de service</i>	<p>Artisanat et commerce de détail :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Autorisé uniquement dans les « Périmètres d'Implantation commerciales » (PIC), ou les « centralités commerciales » (CC) délimités par le document graphique Atlas A « mixité fonctionnelle » ▪ Cette sous-destination est admise sous réserve du respect des dispositions réglementaires exposées au Tome 1 du règlement : lexique et dispositions réglementaires communes.
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<p>Entrepôt :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cette sous-destination est admise sous réserve que la construction soit directement liée à une activité de la sous destination industrie installée sur la même unité foncière du projet.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ En secteurs UIb et UIc, les sous destinations autorisées ne sont possibles que par l'aménagement et la transformation des bâtiments existants dans leur volume. ▪ En secteur UIb, les sous destinations autorisées ne sont possibles que si l'activité principale relève de la sous destination exploitation agricole. 	
<p>Local accessoire soumis à conditions quel que soit la sous-destination :</p> <p>En cas de réalisation d'un local accessoire à usage de logement, ce dernier doit respecter les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Être nécessaire au bon fonctionnement ou à la surveillance ; ▪ Être limité à un local par unité foncière ; ▪ Être intégré dans le même volume bâti que la construction à laquelle il est rattaché ; ▪ Aucun balcon ou terrasse ne doit être accessible depuis ce logement ; ▪ L'accès au logement se fera sans escalier extérieur spécifique ; ▪ Représenter une surface de plancher inférieure ou égale à 10 % de la surface de plancher totale de la construction à laquelle il est rattaché, et dans la limite de 60 m² maximum. ▪ Les constructions annexes (abris de jardin, garages isolés) au local accessoire à usage de logement sont strictement interdits. 	

6.1.2.2 Usages des sols et natures d'activités soumis à conditions particulières

En secteurs **UIa** et **UIb**, les activités ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou enregistrement, sont admises à condition de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...) et qu'elles prennent toutes les mesures nécessaires pour garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.

6.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

6.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

6.2.1.1 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Implantations par rapport aux autoroutes (en dehors des cas visés par les dispositions des articles L-111-6 et L-111-7 disposés au Tome 1 du règlement : dispositions réglementaires communes et lexique)

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 35 m à l'axe de la voie.

Dans tous les autres cas, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Règle alternative 1 : l'implantation sur limite pourra être autorisée à condition que la construction ne risque pas d'endommager les fondations des infrastructures publiques existantes.

Règle alternative 2 : les ombrières solaires qui protègent les aires de stationnement, sont dispensées de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

6.2.1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative, si :
 - La parcelle voisine sur laquelle s'adosse la construction en limite séparative n'est pas classée en zone **UA, UB, UC, UD, UE, UGV (et leurs secteurs) ainsi qu'en zone AUA, AUB, AUC (et leurs secteurs)**
- Soit avec un recul minimal de 3 m.

6.2.1.3 Implantations les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

6.2.1.4 Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la surface de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

6.2.1.5 Hauteur

La hauteur maximale en tout point de la construction ne devra pas dépasser 12 m.

6.2.2 Caractéristiques architecturales

Se référer aux dispositions du Tome 1 du règlement : « dispositions réglementaires communes lexique », avec l'application des caractéristiques architecturales de typologie B.

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

6.2.3.1 Traitement des espaces libres

20 % au moins de la surface de l'unité foncière située en zone urbaine sur le plan de zonage seront réservés à des aménagements d'espaces verts paysagers, dont 15% au moins réalisé en pleine terre (hors espaces nécessaires à l'accès et au stationnement).

Un coefficient de pondération est affecté à l'emprise des réalisations végétales de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

- Espaces verts de pleine terre, indice : 1
- Autres espaces verts (espace vert sur dalle : toiture végétalisée et massifs végétalisés, evergreen...), indice : 0,50

Règle alternative :

Pour les projets situés sur une unité foncière déjà bâtie à la date de la première approbation du PLUI (16/12/2019), où la situation initiale avant-projet ne dispose pas des superficies de pleine terre et/ou d'espaces verts requises par le règlement, les projets sont autorisés sous réserve de ne pas artificialiser de nouveaux espaces verts et/ou de pleine terre.

20 % au moins de l'emprise foncière du projet devra être composée de surfaces perméables.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

6.2.3.2 Plantations d'ornement

Composition :

- Les haies devront être constituées de 4 essences minimum et leur hauteur ne devra pas dépasser 2 m
- Les espèces invasives, les thuyas, cyprès, lauriers sont interdits.

Implantation :

- Toute plantation d'arbre à tige est interdite à moins de 2 m des limites séparatives.
- Toute haie est interdite à moins de 0,50 m des limites séparatives.
- Au moins un arbuste ou arbre (tige ou cépée) devra être planté tous les 100 m² de pleine terre.
- Un alignement d'arbres à tige/cépée devra être réalisé le long des routes départementales. Chaque arbre devant être espacé d'au moins 12 m.
- Les arbres doivent avoir une force d'au moins 18/20.

6.2.3.3 Clôtures

Se référer aux dispositions du Tome 1 du règlement : dispositions réglementaires communes lexique et avec l'application des clôtures de typologie B.

6.2.3.4 Traitement des aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être plantées à raison de 1 arbre pour 6 places de stationnement. Ces arbres doivent avoir une force d'au moins 18/20 avec une fosse de 2 m³ minimum.

RÈGLEMENT DES ZONES URBAINES – ZONE UI

Règle alternative : dans le cas d'ombrières solaires protégeant les aires de stationnement, la plantation d'arbre est remplacée par la plantation d'une généreuse végétation de type haies diversifiées aux abords de l'aire de stationnement.

6.2.4 Stationnement

6.2.4.1 Stationnement des véhicules motorisés

RAPPEL DES DESTINATIONS	RÈGLES COMPLÉMENTAIRES AUX DISPOSITIONS DU TOME 1 DU RÈGLEMENT PAR SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES
<i>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire</i>	Industrie : <ul style="list-style-type: none">1 place minimum pour 60 m² de surface de plancher. Bureau : <ul style="list-style-type: none">1 place minimum pour 25 m² de surface de plancher.

6.2.4.2 Stationnement des vélos

RAPPEL DES DESTINATIONS	RÈGLES COMPLÉMENTAIRES AUX DISPOSITIONS DU TOME 1 DU RÈGLEMENT PAR SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES
<i>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire</i>	Industrie : <ul style="list-style-type: none">Un espace de stationnement pour les vélos doit être dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15% minimum de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage Bureau : <ul style="list-style-type: none">La surface de stationnement pour les vélos devra être équivalente à au moins 1,5% minimum de la surface de plancher de l'opération.

6.3 Équipements et réseaux

6.3.1 Raccordements et ouvrages nécessaires aux réseaux d'énergie d'électricité, de gaz, de télécommunication et de gestion des déchets

6.3.1.1 Ouvrages

Tout projet de construction comportera un local "déchets ménagers" dans lequel sera intégré, dans la mesure des possibilités techniques, les éléments de raccordement aux réseaux (logettes électrique et gaz notamment). Le local poubelle sera dimensionné selon les besoins du projet et a minima pour un bac de collecte. Le local sera ouvert sur et accessible depuis la voirie publique, sans bordure haute ou bande d'espaces verts.

La hauteur du mur du local sera au maximum de 1,80 m. Les façades seront enduites ou aménagées avec un habillage durable dans le temps.

6.3.2 Accès et voiries de dessertes

6.3.2.1 Accès

Toute création d'accès devra s'effectuer de préférence en vis à vis d'un accès existant. L'accès devra présenter une largeur maximale de 10 m.

Toute création d'un nouvel accès sur une route départementale est interdite.

6.3.2.2 Voirie de desserte

Sauf dans le secteur Uib et Uic, la largeur des voies privées nouvelles ouvertes à la circulation publique ne pourra être inférieure à 8 m.

7 ZONE UI BD

Les règles ci-dessous s'appliquent à la zone **UI BD** ainsi que **ses secteurs UI BDc et UI BDs**

Cette zone et ses secteurs identifient l'espace économique de Bièvre Dauphine (zone industrielle, secteur commercial et secteur de service).

Lorsque les secteurs présentent des règles spécifiques, ces dernières sont alors précisées.

7.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

7.1.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités interdits

7.1.1.1 Sous-destinations de constructions interdites

RAPPEL DES DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS INTERDITES
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<ul style="list-style-type: none"> Toutes les sous-destinations
<i>Habitation</i>	<ul style="list-style-type: none"> Logement Hébergement, sauf en secteur UI BDs
<i>Commerce et activités de services</i>	<ul style="list-style-type: none"> Commerce de gros en secteurs UI BDs et UI BDc Hébergement hôtelier et touristique, sauf en secteur UI BDs Cinéma, sauf en secteurs UI BDs et UI BDc
<i>Équipements d'intérêt collectifs et services publics</i>	<ul style="list-style-type: none"> Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, sauf en secteurs UI BDs et UI BDc Salle d'art et de spectacle, sauf en secteurs UI BDs et UI BDc) Équipements sportifs Autres équipements recevant du public
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<ul style="list-style-type: none"> Industrie, en secteurs UI BDs et UI BDc Centre de congrès et d'exposition, sauf en secteur UI BDs
Locaux accessoires interdits quel que soit la sous-destination : <ul style="list-style-type: none"> Les piscines 	

7.1.1.2 Usages des sols et natures d'activités interdits

- En secteurs UI BDs et UI BDc**, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;

- Les travaux, installations et aménagements mentionnés à l'article R-421-19 du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019) [à l'exception du a), du b) et du j) concernant les aires de stationnement ouvertes au public] ;
- Les travaux, installations et aménagements mentionnés à l'article R-421-23 du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019) [à partir du c), et à l'exception : du e) concernant les aires de stationnement ouvertes au public, du g), et du h)].

7.1.2 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités soumises à conditions particulières

7.1.2.1 Sous-destinations soumises à conditions particulières

RAPPEL DES DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS SOUMISES A CONDITION
<p><i>Commerces et activités de service</i></p>	<p>Artisanat et commerce de détail :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Autorisé uniquement dans les « Périmètres d'Implantation commerciales » (PIC), ou les « centralités commerciales » (CC) délimités par le document graphique Atlas A « mixité fonctionnelle » ▪ Cette sous-destination est admise sous réserve du respect des dispositions réglementaires exposées au Tome 1 du règlement : dispositions réglementaires communes et lexique. <p>Commerces de gros :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cette sous-destination est admise sous réserve que la surface de plancher (existante ou nouvelle) n'excède pas 400 m² <p>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (hors sous-secteurs UI BDs et UI BDC où cette sous-destination est autorisée sans conditions particulières, sous réserve du respect du règlement écrit)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cette sous-destination est admise sous réserve que l'activité exercée soit incompatible avec une implantation en zones urbaines mixtes (zone UA, UB, UC, UD et leurs différents sous-secteurs)
<p><i>Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire</i></p>	<p>Bureaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cette sous-destination est admise sous réserve qu'elle soit directement liée à une activité existante ou nouvellement créée dans la zone ou secteurs. <p>Entrepôt :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cette sous-destination est admise sous réserve que la construction soit directement liée à une activité de la sous destination industrie installée sur la même unité foncière du projet.

RAPPEL DES DESTINATIONS

SOUS-DESTINATIONS SOUMISES A CONDITION

Local accessoire soumis à conditions quel que soit la sous-destination :

En cas de réalisation d'un local accessoire à usage de logement, ce dernier doit respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Être nécessaire au bon fonctionnement ou à la surveillance ;
- Être limité à un local par unité foncière ;
- Aucun balcon ou terrasse ne doit être accessible depuis ce logement ;
- L'accès au logement se fera sans escalier extérieur spécifique ;
- Être intégré dans le même volume bâti que la construction à laquelle il est rattaché ;
- Représenter une surface de plancher inférieure ou égale à 10 % de la surface de plancher totale de la construction à laquelle il est rattaché, et dans la limite de 60 m² maximum.
- Les constructions annexes (abris de jardin, garages isolés) au local accessoire à usage de logement sont strictement interdits.

7.1.2.2 Usages des sols et natures d'activités soumis à conditions particulières

En secteurs UI BDs et UI BDC, les activités et installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou enregistrement, sont admises à condition de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...) et qu'elles prennent toutes les mesures nécessaires pour garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.

7.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

7.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

7.2.1.1 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Implantations par rapport aux routes départementales (en dehors des cas visés par les dispositions des articles L-111-6 et L-111-7 disposés au Tome 1 du règlement : lexicque et dispositions réglementaires communes) :

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 20 m de la RD50F à l'axe de la voie.

Implantations par rapport aux autoroutes (en dehors des cas visés par les dispositions de l'article L-111-6 disposé au Tome 1 du règlement : dispositions réglementaires communes et lexicque)

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 35 m à l'axe de la voie.

Dans tous les autres cas, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Règle alternative 1 : l'implantation sur limite pourra être autorisée à condition que la construction ne risque pas d'endommager les fondations des infrastructures publiques existantes.

Règle alternative 2 : les ombrières solaires qui protègent les aires de stationnement, sont dispensées de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

7.2.1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative, si :
 - La parcelles voisine sur laquelle s'adosse la construction en limite séparative ne doit pas être classée en **zone UA, UB, UC, UD, UE, UGV (et leurs secteurs) ainsi qu'en zone AUA, AUB, AUC (et leurs secteurs)**
- Soit avec un recul minimal de 3m.

7.2.1.3 Implantations les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

7.2.1.4 Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la surface de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

7.2.1.5 Hauteur

La hauteur maximale en tout point de la construction ne devra pas dépasser 15 m.

7.2.2 Caractéristiques architecturales

Se référer aux dispositions du Tome 1 du règlement : « dispositions réglementaires communes lexique », avec l'application des caractéristiques architecturales de typologie B.

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

7.2.3.1 Traitement des espaces libres :

10 % au moins de la surface de l'unité foncière située en zone urbaine sur le plan de zonage seront réservés à des aménagements d'espaces verts paysagers, dont 5% au moins réalisé en pleine terre (hors espaces nécessaires à l'accès et au stationnement).

Un coefficient de pondération est affecté à l'emprise des réalisations végétales de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

- Espaces verts de pleine terre, indice : 1
- Autres espaces verts (espace vert sur dalle : toiture végétalisée massifs végétalisés, evergreen...), indice : 0,50

Règles alternatives :

En zone UI BD : Pour les projets situés sur une unité foncière déjà bâtie à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019), où la situation initiale avant-projet ne dispose pas des superficies de pleine terre et/ou d'espaces verts requises par le règlement, les projets sont autorisés sous réserve de ne pas artificialiser de nouveaux espaces verts et/ou de pleine terre.

En secteur UI BDc et UI BDs : Pour les projets situés sur une unité foncière déjà bâtie à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019), où la situation initiale avant-projet ne dispose pas des superficies de pleine terre et/ou d'espaces verts requises par le règlement, les projets sont autorisés sous réserve que l'emprise au sol créée soit compensée par une superficie équivalente en espaces verts.

20% au moins de l'emprise foncière du projet devra être composée de surfaces perméables.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

7.2.3.2 Plantations d'ornement :

Composition :

- Les haies devront être constituées de 4 essences minimum et leur hauteur ne devra pas dépasser 2 m
- Les espèces invasives, les thuyas, cyprès, lauriers sont interdits.

Implantation :

- Toute plantation d'arbre à tige est interdite à moins de 2 m des limites séparatives.
- Toute haie est interdite à moins de 0,50 m des limites séparatives
- Au moins un arbuste ou arbre (tige ou cépée) devra être planté tous les 100 m² de pleine terre.
- Un alignement d'arbres à tige/cépée devra être réalisé le long de la route départementale RD50F. Chaque arbre devant être espacé d'au moins 20 m.
- Les arbres doivent avoir une force d'au moins 18/20.

7.2.3.3 Clôtures :

Se référer aux dispositions du Tome 1 du règlement : dispositions réglementaires communes lexique et avec l'application des clôtures de typologie B.

7.2.3.4 Traitement des aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être plantées à raison de 1 arbre pour 6 places de stationnement. Ces arbres doivent avoir une force d'au moins 18/20 avec une fosse de 2 m³ minimum.

Règle alternative : dans le cas d'ombrières solaires protégeant les aires de stationnement, la plantation d'arbre est remplacée par la plantation d'une généreuse végétation de type haies diversifiées aux abords de l'aire de stationnement.

7.2.4 Stationnement

7.2.4.1 Stationnement des véhicules motorisés

DESTINATIONS	RÈGLES COMPLÉMENTAIRES AUX DISPOSITIONS DU TOME 1 DU RÈGLEMENT PAR SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES
<i>Commerces et activités de service</i>	<p>Restauration :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place minimum par tranche de 30 m² de surface de vente ou ouverte à l'accueil du public. <p>Hébergement hôtelier et touristique :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place minimum par chambre ou par appartement.
<i>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire</i>	<p>Industrie :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place minimum pour 60 m² de surface de plancher. <p>Bureau :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place minimum pour 25 m² de surface de plancher.

7.2.4.2 Stationnement des vélos

DESTINATIONS	RÈGLES COMPLÉMENTAIRES AUX DISPOSITIONS DU TOME 1 DU RÈGLEMENT PAR SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES
Commerces et activités de service	<p>Toutes sous-destinations :</p> <ul style="list-style-type: none"> Des stationnements pour les vélos devront être prévus et répondre aux besoins de l'opération.
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	<p>Industrie :</p> <ul style="list-style-type: none"> Un espace de stationnement pour les vélos doit être dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage <p>Bureau :</p> <ul style="list-style-type: none"> La surface de stationnement pour les vélos devra être équivalente à au moins 1,5% minimum de la surface de plancher de l'opération.

7.3 Équipements et réseaux

7.3.1 Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

7.3.1.1 Eaux pluviales

Pour la zone UI BD et le secteur UI BDs :

En cas d'absence de réseau public d'eau pluviale :

- Se référer aux dispositions du Tome 1 du règlement : « dispositions réglementaires communes lexique »,

En cas de présence d'un réseau public d'eau pluviale :

- Les eaux "propres" (eaux de toitures, espaces verts, zone piétonne, etc.) seront gérées à la parcelle soit par infiltration soit par récupération dans un objectif de réutilisation.
- Les eaux "sales" (stationnement, circulation) seront rejetées dans le réseau public d'eau pluviale. Ce rejet se fera obligatoirement selon la taille de la parcelle et suivant les prescriptions suivantes et sans prétraitement :
 - Surface (S) inférieur ou égal à 5000 m² - débit de fuite 10 litres/seconde (l/s)
 - 5000 m² < S < 10 000 m² - débit de fuite 2 l/s par 1 000 m² + 2 l
 - 10 000 m² < S < 50 000 m² - débit de fuite 1,5 l/s par 1000 m² + 4 l
 - S > 50 000 m² - débit de fuite 1 l/s par 1000 m² + 20 l
- Toute autre eau "sale" pourra être soumise à des conditions particulières, et notamment à une obligation de prétraitement. L'autorisation de raccordement est délivrée par le maître d'ouvrage du ré-

seau, après demande du pétitionnaire. L'arrêté d'autorisation précise les caractéristiques que doivent respecter les eaux pluviales pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

7.3.2 Raccordements et ouvrages nécessaires aux réseaux d'énergie d'électricité, de gaz, de télécommunication et de gestion des déchets

7.3.2.1 Ouvrages

Tout projet de construction comportera un local "déchets ménagers" dans lequel sera intégré, dans la mesure des possibilités techniques, les éléments de raccordement aux réseaux (logettes électrique et gaz notamment). Le local poubelle sera dimensionné selon les besoins du projet et a minima pour un bac de collecte. Le local sera ouvert sur et accessible depuis la voirie publique, sans bordure haute ou bande d'espaces verts. La hauteur du mur du local sera au maximum de 1,80 m. Les façades seront enduites ou aménagées avec un habillage durable dans le temps.

7.3.3 Accès et voiries de dessertes

7.3.3.1 Accès

Toute création d'accès devra s'effectuer de préférence en vis à vis d'un accès existant. L'accès devra présenter une largeur maximale de 10 m.

Toute création d'un nouvel accès sur une route départementale est interdite.

7.3.3.2 Voirie de desserte

La largeur des voies privées nouvelles ouvertes à la circulation publique ne pourra être inférieure à 8 m.

8 ZONE UPV

La zone **UPV** identifie les sites d'accueil pour l'installation de parcs photovoltaïques.

8.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

8.1.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités interdits

8.1.1.1 Sous-destinations de constructions interdites

RAPPEL DES DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS INTERDITES
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<ul style="list-style-type: none"> Toutes les sous-destinations
<i>Habitation</i>	
<i>Commerce et activités de services</i>	
<i>Équipements d'intérêt collectifs et services publics</i>	<ul style="list-style-type: none"> Toutes les sous-destinations sauf les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<ul style="list-style-type: none"> Toutes les sous-destinations

8.1.1.2 Usages des sols et natures d'activités interdits

Tout ce qui n'est pas mentionné au paragraphe « usage des sols et natures d'activités soumis à conditions particulières »

8.1.2 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités soumises à conditions particulières

8.1.2.1 Sous-destinations soumises à conditions particulières

RAPPEL DES DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITION
<i>Équipements d'intérêt collectifs et services publics</i>	<p>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Seules sont autorisées les constructions si elles sont strictement nécessaires aux fonctionnements d'installations de production d'électricité à partir de l'énergie solaire (locaux techniques)

8.1.2.2 Usages des sols et natures d'activités soumis à conditions particulières

Seuls sont autorisés les travaux, aménagements, ouvrages et installations strictement nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie solaire (panneaux solaires au sol) ainsi que ceux qui pourraient être nécessaires au maintien des activités agricoles existantes.

8.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

8.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

8.2.1.1 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de 4 m.

8.2.1.2 Emprise au sol

Non réglementé

8.2.1.3 Hauteur

La hauteur totale maximale en tout point de la construction ne devra pas dépasser 6 m.

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

8.2.2.1 Clôtures :

Se référer aux dispositions du Tome 1 du règlement : dispositions réglementaires communes et lexique et avec l'application des clôtures de typologie C.

8.3 Équipements et réseaux

8.3.1 Accès et voiries de dessertes

8.3.1.1 Voirie de desserte

Les voiries seront réalisées en structure légère et en revêtement non bitumeux (type stabilisé). Leur largeur ne pourra être inférieure à 4 m.

9 ZONE UGV

La zone **UGV** identifie l'aire existante d'accueil des gens du voyage de la commune de Colombe.

9.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

9.1.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités interdits

9.1.1.1 Sous-destinations de constructions interdites

RAPPEL DES DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS INTERDITES
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Toutes les sous-destinations
<i>Habitation</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hébergement
<i>Commerce et activités de services</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Toutes les sous-destinations
<i>Équipements d'intérêt collectifs et services publics</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Toutes les sous-destinations sauf les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés ainsi que Autres équipements recevant du public
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Toutes les sous-destinations

9.1.1.2 Usages des sols et natures d'activités interdits

- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les travaux, installations et aménagements mentionnés à l'article R-421-19 du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019) [à l'exception du a), du b), du j) concernant les aires de stationnement ouvertes au public, du l)
- Les travaux, installations et aménagements mentionnés à l'article R-421-23 du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019) [à partir du c), et à l'exception : du e) concernant les aires de stationnement ouvertes au public, du g), du h), du j) et du k)]

9.1.2 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités soumises à conditions particulières

9.1.2.1 Sous-destinations soumises à conditions particulières

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS SOUMISES A CONDITION
Habitat	<p>Logement :</p> <ul style="list-style-type: none"> Seuls sont autorisées les logements s'ils sont strictement nécessaires à l'accueil des gens du voyage (création d'une aire sédentaire de 10 logements telle que définie dans le cadre du schéma départemental des gens du voyage)

9.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

9.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

9.2.1.1 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 m.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

9.2.1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative, dans les cas de figure suivants :
 - Lorsque deux constructions sont réalisées simultanément,
 - Si la construction à une hauteur inférieure ou égale à 4 m et dans un linéaire bâti maximum de 30% de la longueur de l'unité foncière en limite concernée, sans jamais dépasser 9 m de longueur. La longueur de 9 m se mesure en prenant en compte les dépassements de toiture et un seul linéaire bâti de 9 m (bâti existant compris) sera autorisé sur limite séparative.
- Soit avec un recul devant être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m ($L \geq H/2 \geq 3m$)

9.2.1.3 Implantations les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Règle alternative :

- Une distance minimale pourra être prescrite entre deux constructions non contiguës pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement. En ce sens, il pourra être imposé une distance minimale dans la limite de 4 m.

9.2.1.4 Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

9.2.1.5 Hauteur

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser :

- Toiture à pans : 7 m à l'égout et 10 m au faîtage
- Toiture terrasse ou terrasse en attique : 7 m à l'acrotère.

Pour les annexes isolées (non accolées) la hauteur totale maximale en tout point de la construction-ne devra pas dépasser 4 m.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

9.2.1 Caractéristiques architecturales

Se référer aux dispositions du Tome 1 du règlement : « dispositions réglementaires communes lexique », avec l'application des caractéristiques architecturales de typologie A.

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

9.2.2.1 Plantations d'ornement

Les plantations ne sont pas obligatoires. Les plantations d'arbres et arbustes d'ornement, doivent être limités et permettre de conserver l'ouverture du paysage.

9.2.2.2 Clôtures

Se référer aux dispositions du Tome 1 du règlement : dispositions réglementaires communes lexique et avec l'application des clôtures de typologie A.

9.2.1 Stationnement

9.2.1.1 Stationnement des véhicules motorisés

RAPPEL DES DESTINATIONS	RÈGLES COMPLÉMENTAIRES AUX DISPOSITIONS DU TOME 1 DU RÈGLEMENT PAR SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES
Habitation	Logement : <ul style="list-style-type: none">▪ Un emplacement pour le stationnement de la caravane devra être prévu en plus pour chaque logement.

9.3 Équipements et réseaux

9.3.1 Accès et voiries de dessertes

9.3.1.1 Accès

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 mètres à partir du bord de la chaussée de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 %. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de la réhabilitation d'un bâtiment existant.

9.3.1.2 Voirie de desserte

La largeur des voies privées nouvelles ouvertes à la circulation publique ne pourra être inférieure à 5 m, à l'exception des voies prévues pour une circulation à sens unique dont la largeur minimum autorisée est de 3 mètres.

2

RÈGLEMENT DES ZONES À URBANISER

1 ZONE AU INDICÉE MIXTE

Les règles ci-dessous s'appliquent aux zones **AU indicées : AUA, AUB, AUC, ainsi que ses secteurs AUAb, AUBa et AUBb.**

Ces zones et secteurs sont à urbaniser et ont vocation à assurer le développement urbain résidentiel du territoire et sa densification à court et moyen terme. Ils ne nécessitent pas de procédure d'évolution du PLUi pour être ouverts à l'urbanisation.

1.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

1.1.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités interdits

- Zone **AUA** : se référer aux dispositions de la zone **UA**
- Secteur **AUAb** : se référer aux dispositions de la zone **UA** **secteur UAb**
- Zone **AUB** : se référer aux dispositions de la zone **UB**
- Secteur **AUBa** : se référer aux dispositions de la zone **UB** **secteur UBa**
- Secteur **AUBb** : se référer aux dispositions de la zone **UB** **secteur UBb**
- Zone **AUC** : se référer aux dispositions de la zone **UC**

1.1.2 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités soumises à conditions particulières

- Zone **AUA** : se référer aux dispositions de la zone **UA**
- Secteur **AUAb** : se référer aux dispositions de la zone **UA** **secteur UAb**
- Zone **AUB** : se référer aux dispositions de la zone **UB**
- Secteur **AUBa** : se référer aux dispositions de la zone **UB** **secteur UBa**
- Secteur **AUBb** : se référer aux dispositions de la zone **UB** **secteur UBb**
- Zone **AUC** : se référer aux dispositions de la zone **UC**

Complémentairement, l'ouverture à l'urbanisation des zones **AU indicées** devra respecter les conditions suivantes :

COMMUNE	NOM DE ZONE(S) OU DE SECTEUR(S)	CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION
Apprieu	Secteur AUBb (OAP n°1, site dit « Route de Lyon »)	L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera par une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité des terrains concernés.
	Secteur AUBb (OAP n°2, site dit « Robertière »)	L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Par une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité des terrains concernés.

RÈGLEMENT DES ZONES URBAINES – ZONE AU (i) MIXTE

COMMUNE	NOM DE ZONE(S) OU DE SECTEUR(S)	CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION
	Secteurs AUBa (OAP n°3, site dit « Rue du Bois »)	Pour chaque secteur, l'ouverture à l'urbanisation s'effectuera par une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité des terrains concernés.
Beaucroissant	Secteur AUBa (OAP n°2, site dit « chemin du Sabot »)	L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Par une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité des terrains concernés.
	Secteur AUBa (OAP n°3, site dit « Vachez Valin »)	L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera par une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité des terrains concernés.
Bévenais	Secteur AUBa (OAP n°1, site dit « Centre Village »)	L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus à l'OAP et en deux tranches (telles que figurées au document d'OAP), chacune par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité des terrains concernés.
Chabons	Secteur AUBa (OAP n°1, site dit « Mondial Frigor »)	L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera par une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité des terrains concernés.
	Secteur AUBa (OAP n°3, site dit « Barruel »)	
Colombe	Secteur AUBa (OAP n°1, site dit « Cotter »)	L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus à l'OAP et en deux tranches (telles que figurées au document d'OAP), chacune par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité des terrains concernés.
Izeaux	Secteur AUBa (OAP n°1, site « dit Richard Pontvert »)	L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera par une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité des terrains concernés.

COMMUNE	NOM DE ZONE(S) OU DE SECTEUR(S)	CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION
	Secteur AUBa (OAP n°2, site dit « ensemble Frey-tière »)	L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus à l'OAP et en 4 tranches (telles que figurées au document d'OAP), chacune par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité des terrains concernés par la tranche.
	Secteur AUBa (OAP n°4, site « dit Rue Ruibet»)	L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera par une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité des terrains concernés.
Le Grand Lemps	Zone AUC (OAP n°1, site dit « Rue Molière »)	L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera : <ul style="list-style-type: none"> Par une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité des terrains concernés.
	Zone AUA (OAP n°2, site dit « Route de Charreuse »)	L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera par une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité des terrains concernés.
	Zone AUB (OAP n°3, site dit « Combeau »)	L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera par une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité des terrains concernés.
	Secteur AUAb (OAP n°4, site dit « extension centre bourg » (secteur situé à l'Ouest de la rue Hector Berlioz)	L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera par une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité des terrains concernés.
	Secteur AUAb (OAP n°4, site dit « extension centre bourg » (secteur situé à l'Est de la rue Hector Berlioz)	Pour ces zones ou secteurs, l'ouverture à l'urbanisation s'effectuera par une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité des terrains concernés.
	Zones AUA (OAP n°4, site dit « extension centre bourg »)	

RÈGLEMENT DES ZONES URBAINES – ZONE AU (i) MIXTE

COMMUNE	NOM DE ZONE(S) OU DE SECTEUR(S)	CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION
Oyeu	Zone AUA (OAP n°1, site dit « Le Clos des Tisserands »)	L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera par une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité des terrains concernés.
Renage	Zone AUA (OAP n°1, site dit « centre-ville/cœur de bourg »)	L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera par une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité des terrains concernés.
	Zone AUA (OAP n°2, site dit « Ilot des Ecoles »)	
	Zones AUA (OAP n°4, site dit « Angle de la rue de la Maigre »)	Pour chaque zone, l'ouverture à l'urbanisation s'effectuera par une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité des terrains concernés.

1.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Pour les zones AUA (Le Grand Lemps : OAP n°4, site dit « extension centre bourg »)

1.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

1.2.1.1 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m, sauf le long du chemin du Ruis où elles pourront être implantées jusqu'en limite (à l'alignement).

Pour les piscines, ces dernières doivent être implantées avec un recul minimal de 2 m (calculé à partir du bassin).

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

1.2.2 Stationnement

1.2.2.1 Stationnement des véhicules motorisés

RAPPEL DES DESTINATIONS	RÈGLES COMPLÉMENTAIRES AUX DISPOSITIONS DU TOME 1 DU RÈGLEMENT PAR SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES
<i>Habitation</i>	<p>Logement :</p> <p>Pour les zones AUA (secteurs 1 et 2 mentionnés à l’OAP4) : à partir de 400 m² de surface de plancher : 20% en plus des places obligatoires seront réalisées en places « visiteurs »</p>

1.2.3 Autres règles non mentionnées ci-dessus

Se référer aux dispositions de la zone UA

Pour les zones AUBa (Izeaux : OAP n°2, site dit « Ensemble Freytière »)

1.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

1.2.1.1 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions pourront être implantées jusqu’en limite (à l’alignement).

Autres zones :

- Zone **AUA (autres OAP du territoire)** : se référer aux dispositions de la zone **UA**
- Secteur **AUAb** : se référer aux dispositions de la zone UA **secteur UAb**
- Zone **AUB** : se référer aux dispositions de la zone **UB**
- Secteur **AUBa** : se référer aux dispositions de la zone UB **secteur UBa**
- Secteur **AUBb** : se référer aux dispositions de la zone UB **secteur UBb**
- Zone **AUC** : se référer aux dispositions de la zone **UC**

1.3 Équipements et réseaux

- Zone **AUA** : se référer aux dispositions de la zone **UA**
- Secteur **AUAb** : se référer aux dispositions de la zone UA **secteur UAb**
- Zone **AUB** : se référer aux dispositions de la zone **UB**
- Secteur **AUBa** : se référer aux dispositions de la zone UB **secteur UBa**
- Secteur **AUBb** : se référer aux dispositions de la zone UB **secteur UBb**
- Zone **AUC** : se référer aux dispositions de la zone **UC**

2 ZONE AU INDICÉE DÉDIÉE À L'ÉCONOMIE

Les règles ci-dessous s'appliquent aux zones **AU indicées à vocation économique** : la zone **AUI**, le secteur **AUIa**, la zone **AUI BD3**, le secteur **AUI BDc** et le secteur **AUI BD3s**.

Ces zones et secteurs sont à urbaniser et ont vocation à assurer le développement urbain économique ou commercial du territoire. Ils ne nécessitent pas de procédure d'évolution du PLUi pour être ouverts à l'urbanisation.

2.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

2.1.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités interdits

2.1.1.1 Sous-destinations de constructions interdites

- Zone **AUI** : se référer aux dispositions de la zone **UI**
- Secteur **AUIa** : se référer aux dispositions de la zone **UIa**
- **Secteur AUI BDc** : se référer aux dispositions de la zone **UI BD** **secteur UI BDc**

Zone AUI BD3 et secteur AUI BD3s :

RAPPEL DES DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS INTERDITES
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Toutes les sous-destinations
<i>Habitation</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Logement
<i>Commerce et activités de services</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Artisanat et commerce de détail ▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sauf en secteur AUI BD3s ▪ Hébergement hôtelier et touristique, sauf en secteur AUI BD3s ▪ Cinéma
<i>Équipements d'intérêt collectifs et services publics</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Toutes les sous-destinations sauf les locaux et bureaux accueillant du public ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Centre de congrès et d'exposition
Locaux accessoires interdits quel que soit la sous-destination : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les piscines 	

2.1.1.2 Usages des sols et natures d'activités interdits

- Zone **AUI** : se référer aux dispositions de la zone **UI**
- Secteur **AUIa** : se référer aux dispositions de la zone **UIa**
- **Secteur AUI BDC** : se référer aux dispositions de la zone **UI BD secteur UI BDC**
- Zone **AUI BD3** et secteur **AUI BD3s** : se référer aux dispositions de la zone **UI BD**

2.1.2 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités soumises à conditions particulières

2.1.2.1 Sous-destinations soumises à conditions particulières

- Zone **AUI** : se référer aux dispositions de la zone **UI**
- Secteur **AUIa** : se référer aux dispositions de la zone **UIa**
- **Secteur AUI BDC** : se référer aux dispositions de la zone **UI BD secteur UI BDC**

Zone AUI BD3 et secteur AUI BD3s :

RAPPEL DES DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITION
<i>Commerces et activités de service</i>	<p>Commerces de gros :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cette sous-destination est admise sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 400 m²
<i>Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire</i>	<p>Bureaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cette sous-destination est admise sous réserve qu'elle soit directement liée à une activité créée dans la zone. <p>Entrepôt :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cette sous-destination est admise sous réserve que la construction soit directement liée à une activité de la sous destination industrie installée sur la même unité foncière du projet.
<p>Local accessoire soumis à conditions quel que soit la sous-destination :</p> <p>En cas de réalisation d'un local accessoire à usage de logement, ce dernier doit respecter les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Être nécessaire au bon fonctionnement ou à la surveillance ; ▪ Être limité à un local par unité foncière ; ▪ Aucun balcon ou terrasse ne doit être accessible depuis ce logement ; ▪ L'accès au logement se fera sans escalier extérieur spécifique ; ▪ Être intégré dans le même volume bâti que la construction à laquelle il est rattaché ; ▪ Représenter une surface de plancher inférieure ou égale à 10 % de la surface de plancher totale de la construction à laquelle il est rattaché, et dans la limite de 60 m² maximum. ▪ Les constructions annexes (abris de jardin, garages isolés) au local accessoire à usage de logement sont strictement interdits. 	

RÈGLEMENT DES ZONES URBAINES – ZONE AU (i) ÉCONOMIE

2.1.2.2 Usages des sols et natures d'activités soumis à conditions particulières

- Zone **AUI** : se référer aux dispositions de la zone **UI**
- Secteur **AUIa** : se référer aux dispositions de la zone **UIa**
- **Secteur AUI BDC** : se référer aux dispositions de la zone **UI BD secteur UI BDC**
- Zone **AUI BD3** et secteur **AUI BD3s** : se référer aux dispositions de la zone **UI BD**

Complémentairement, l'ouverture à l'urbanisation des zones **AU indicées** devra respecter les conditions suivantes :

COMMUNE	NOM DE ZONE(S) OU DE SECTEUR(S)	CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION
Apprieu	Secteur AUI BDC (OAP site dit « Espace économique Bièvre Dauphine »)	L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone
	Zone AUI BD3 et secteur AUI BD3s (OAP site dit « Espace économique Bièvre Dauphine »)	
Le Grand Lemps	Zone AUI (OAP n°5, site dit « Les Chaumes »)	

2.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

- Zone **AUI** : se référer aux dispositions de la zone **UI**
- Secteur **AUIa** : se référer aux dispositions de la zone **UIa**
- Zone **AUI BD3** et secteur **AUI BD3s** : se référer aux dispositions de la zone **UI BD**
- **Secteur AUI BDC** : se référer aux dispositions de la zone **UI BD secteur UI BDC**

2.3 Équipements et réseaux

- Zone **AUI** : se référer aux dispositions de la zone **UI**
- Secteur **AUIa** : se référer aux dispositions de la zone **UIa**
- Zone **AUI BD3** et secteur **AUI BD3s** : se référer aux dispositions de la zone **UI BD**
- **Secteur AUI BDC** : se référer aux dispositions de la zone **UI BD secteur UI BDC**

3 ZONE AU STRICTE

L'ouverture à l'urbanisation de la zone **AU stricte** est subordonnée à une procédure d'évolution du PLUi (modification, déclaration de projet, révision...). Deux sites sont concernés : la zone AU située sur la commune d'**Apprieu** a vocation à accueillir une opération d'habitat et la zone AU située sur la commune de **Chabons** a vocation à accueillir des activités économiques en confortement de la zone d'activités de La Rossatière.

3.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

3.1.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités interdits

3.1.1.1 Sous-destinations de constructions interdites

RAPPEL DES DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS INTERDITES
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Toutes les sous-destinations
<i>Habitation</i>	
<i>Commerce et activités de services</i>	
<i>Équipements d'intérêt collectifs et services publics</i>	
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	

3.1.1.2 Usages des sols et natures d'activités interdits

- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les travaux, installations et aménagements mentionnés à l'article R-421-19 du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019) ;
- Les travaux, installations et aménagements mentionnés à l'article R-421-23 du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019) à partir du c).
- Tout usage, affectation des sols et type d'activités susceptible de compromettre l'aménagement futur de la zone est interdit.

3.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

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

3.2.1.1 Clôtures

Se référer aux dispositions du Tome 1 du règlement : dispositions réglementaires communes lexique et avec l'application des clôtures de typologie C.

3

RÈGLEMENT DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

1 ZONE A

Les règles ci-dessous s'appliquent à la zone **A** ainsi que ses **secteurs As1, As2 et Af**.

La zone **A** est ses **secteurs As1 et As2** identifient les espaces agricoles exploités, les espaces concernés par la présence d'exploitations, d'installations ou de constructions agricoles ainsi que les espaces majoritairement ouverts. Le **secteurs Af** identifie le site du Champ de Foire de Beaucroissant.

Elle comprend également :

- Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (**STECAL**) : **AGV et AGV1** (aires d'accueil des gens du voyage), **AI, Ala et Alb** (activités économiques), **AE** (entreprise de travaux agricoles), **AR et ARb** (restauration) et **AC** (cabanes/abris de chasse ou de pêche).
- Des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Lorsque les secteurs, ou les bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination présentent des règles spécifiques, ces dernières sont alors précisées.

1.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

1.1.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités interdits

1.1.1.1 Sous-destinations de constructions interdites

Interdictions en zone A et ses secteurs As1, As2 et Af	
RAPPEL DES DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS INTERDITES
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exploitation forestière
<i>Habitation</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hébergement
<i>Commerce et activités de services</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Toutes les sous-destinations
<i>Équipements d'intérêt collectifs et services publics</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Toutes les sous-destinations sauf : ▪ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés. ▪ Autres équipements recevant du public en secteur Af
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Toutes les sous-destinations sauf celles nécessaires et connexes* à l'exploitation de carrières ainsi qu'à leur aménagement (remblaiement) dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol (extraction) repérés au règlement graphique (plan A ou A' « plan de zonage général ou zoomé »)

*Le terme « nécessaire » correspond au caractère indispensable de certaines installations pour le fonctionnement des carrières (stockage, hangars, ateliers, bureaux...).

Le terme « connexe » renvoie aux activités consommatrices de granulats (fabrication de matériaux béton et enrobé) ainsi qu'aux activités liées au fonctionnement des carrières (transport de matériaux, maintenance d'installations techniques...).

RÈGLEMENT DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES – ZONE A

Bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans l'ensemble de la zone A et ses secteurs (hors STECAL)

Aucune sous destination n'est interdite

Interdictions pour les secteurs de taille et de capacités d'accueil limités (STECAL)		Secteur(s) <i>(en astérisque est identifié ce qui est interdit)</i>						
RAPPEL DES DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS INTERDITES	AGV	AI, Ala, Alb	AE	AC	AGV1	AR	ARb
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<ul style="list-style-type: none"> Toutes les sous-destinations 	*					*	*
<i>Habitation</i>	<ul style="list-style-type: none"> Logement 							
	<ul style="list-style-type: none"> Hébergement 							
<i>Commerce et activités de services</i>	<ul style="list-style-type: none"> Restauration 		*	*	*	*		
	<ul style="list-style-type: none"> Toutes les autres sous-destinations 	*						
<i>Équipements d'intérêt collectifs et services publics</i>	<ul style="list-style-type: none"> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées 						*	*
	<ul style="list-style-type: none"> Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées 							
	<ul style="list-style-type: none"> Établissements d'enseignement, de santé et d'action 	*			*		*	
	<ul style="list-style-type: none"> Salles d'art et de spectacle 		*	*				
	<ul style="list-style-type: none"> Équipements sportifs 							
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<ul style="list-style-type: none"> Autres équipements recevant du public 					*		*
	<ul style="list-style-type: none"> Industrie 			*				
	<ul style="list-style-type: none"> Entrepôt 	*			*		*	
	<ul style="list-style-type: none"> Bureau 		*	*				
Locaux accessoires interdits	Les piscines					*		

1.1.1.2 Usages des sols et natures d'activités interdits

- **En secteurs AGV, AGV1, AE, AR, ARb et AC**, les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- **En secteurs Ala et Alb**, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les travaux, installations et aménagements mentionnés à l'article R-421-19 du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019) [à l'exception du a), du b) et **en secteurs AGV, AGV1** du l). **En secteurs AGV1** le nombre d'unités mobiles devra être conforme au schéma départemental d'accueil des gens du voyage] ;
- Les travaux, installations et aménagements mentionnés à l'article R-421-23 du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019) [à partir du c), et à l'exception du g), du h), ainsi que du j), du k) **en secteurs AGV, AGV1]**

1.1.2 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités soumises à conditions particulières

1.1.2.1 Sous-destinations soumises à conditions particulières

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITION
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<p>Exploitation agricole :</p> <p>En zone A :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Seules sont admises : <ul style="list-style-type: none"> · Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole* ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ; ▪ En outre, tout bâtiment à usage de logement nécessaire* à l'exploitation agricole doit respecter les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> · Il doit être strictement nécessaire au bon fonctionnement d'une exploitation agricole ; · Être limité à un seul bâtiment. Dans le cas d'une exploitation agricole sous forme sociétaire (GAEC, SCEA EARL...), le nombre de bâtiments à usage de logement des associés exploitants est limité à 2, y compris l'existant. Pour les sociétés de plus de 3 associés exploitants un projet de bâtiment à usage de logement supplémentaire pourra être envisagé. · Être intégrée ou accolée à la structure du bâtiment d'activité principal sauf en cas d'élevage où il devra être situé dans un rayon de 50m. Cette distance ne sera cependant pas exigée si la construction s'implante en continuité ou en densification d'un tissu urbain existant à proximité immédiate. · La surface du bâtiment à usage de logement ne devra pas dépasser 200 m² de surface de plancher. Cette disposition ne s'applique pas dans le cadre d'une réhabilitation dans le volume d'un bâtiment existant à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019). ▪ 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, et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITION
	<p>En secteur As2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Complémentairement aux dispositions ci-dessus, les constructions ne sont admises que si ces dernières sont regroupées de façon à assurer une composition d'ensemble harmonieuse et fonctionnelle. <p>En secteurs As1 et Af :</p> <ul style="list-style-type: none"> Seules sont admises les extensions des constructions existantes à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019) nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime mentionnée ci-dessus. En outre, la surface de plancher des bâtiments existants à usage de logement nécessaires à l'exploitation agricole ne pourra pas dépasser 200 m² (existant + extension). Cette disposition ne s'applique pas dans le cadre d'une réhabilitation dans le volume d'un bâtiment existant à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019).
<i>Habitation</i>	<p>Logement :</p> <p>En zone A et ses secteurs As1, As2 et Af.</p> <p>Dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, seules sont admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les extensions et les annexes (y compris les piscines) des bâtiments d'habitation existants à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019) et uniquement si l'emprise au sol de la construction d'habitation existante est au moins égale à 50 m² Les réhabilitations dans le volume des bâtiments d'habitation à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019) sans limitation de surface de plancher. <p>En secteur AGV :</p> <ul style="list-style-type: none"> Seuls sont autorisés les logements s'ils sont strictement nécessaires à l'accueil des gens du voyage (création d'une aire sédentaire de 15 logements telle que définie dans le cadre du schéma départemental des gens du voyage)
<i>Équipements d'intérêt collectifs et services publics</i>	<p>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :</p> <p>En zone A et tous ses secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. <p>Complémentairement en secteur AGV, AGV1, AI, Ala, Alb, AE, AR, ARb et AC :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont autorisés dès lors qu'ils sont strictement nécessaires au fonctionnement des occupations du sol autorisées. <p>Autres équipements recevant du public :</p>

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITION
	<p>En secteur AGV :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Seules sont autorisées les constructions et installations qui pourraient être nécessaires au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage (blocs sanitaires, locaux de gardiennage...) <p>En secteur AC :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Seules sont autorisées les constructions permettant l'accueil du public à titre temporaire pour pratiquer une activité sportive de plein air (cabane de chasse, de pêche...) et sous réserve qu'il ne soit réalisé qu'une seule construction par unité foncière. <p>En secteur Af :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Seules sont autorisées les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement de la Foire de Beaucroissant (blocs sanitaires...) <p>En secteur AR :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Seules sont autorisées les constructions et installations permettant l'accueil du public à titre temporaire pour organiser des activités liées à l'animation de la Foire de Beaucroissant.

Locaux accessoires soumis à conditions :

En cas de réalisation d'un local accessoire à usage de logement, ce dernier doit respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Être nécessaire au bon fonctionnement ou à la surveillance ;
- Être limité à un local par unité foncière ;
- Être intégré dans le même volume bâti que la construction à laquelle il est rattaché ;
- Aucun balcon ou terrasse ne doit être accessible depuis ce logement ;
- L'accès au logement se fera sans escalier extérieur spécifique ;
- Représenter une surface de plancher inférieure ou égale à 10 % de la surface de plancher totale de la construction à laquelle il est rattaché, et dans la limite de 60 m² maximum.
- Les constructions annexes (abris de jardin, garages isolés) au local accessoire à usage de logement sont strictement interdits.

Règles applicables aux bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans l'ensemble de la zone A et ses secteurs (hors STECAL)

Les changements des destinations sont autorisés dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Rappel législatif : le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

*Exploitation agricole telle que définie par l'article L.311-1 du Code Rural.

Le terme « Nécessaires » correspond au caractère indispensable de certaines installations pour le fonctionnement de l'exploitation, y compris pour le logement. Exemples : hangars, remises, stabulations, logements des agriculteurs. La notion de nécessité à l'exploitation s'apprécie au cas par cas à partir des éléments contenus dans le dossier de demande de permis de construire.

1.1.2.2 Usages des sols et natures d'activités soumis à conditions particulières

En zone A et tous ses secteurs :

Les installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En secteurs Ala et Alb :

Les activités ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou enregistrement, sont admises à condition de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...) et qu'elles prennent toutes les mesures nécessaires pour garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.

1.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

1.2.1.1 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m.

Pour les piscines, ces dernières doivent être implantées avec un recul minimal de 2 m (calculé à partir du bassin).

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

1.2.1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions à usage agricole nécessaires à l'exploitation agricole doivent être implantées :

- Soit en limite séparative, avec la condition suivante :
 - L'unité foncière voisine sur laquelle s'implante la construction en limite séparative ne doit pas être classée **en zone UA, UB, UC, UD, UE, UGV (et leurs secteurs) ainsi qu'en zone AUA, AUB, AUC (et leurs secteurs)**
- Soit avec un recul devant être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m ($L \geq H/2 \geq 3m$)

Les bâtiments à usage de logement nécessaires à l'exploitation agricole, les bâtiments d'habitation existants à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019), les bâtiments à usage de logement **en secteur AGV**, et les constructions **en secteurs AR et ARb**, doivent être implantés :

- Soit en limite séparative, dans les cas de figure suivants :
 - Lorsque deux constructions sont réalisées simultanément,
 - Si la construction à une hauteur inférieure ou égale à 4 m et dans un linéaire bâti maximum de 30% de la longueur de l'unité foncière en limite concernée, sans jamais dépasser 9 m de longueur. La longueur de 9 m se mesure en prenant en compte les dépassés de toiture et un seul linéaire bâti de 9 m (bâti existant compris) sera autorisé sur limite séparative.
- Soit avec un recul devant être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m ($L \geq H/2 \geq 3m$)

Pour les piscines, ces dernières doivent être implantées avec un recul minimal de 2 m (calculé à partir du bassin).

En secteurs AE, AI, Ala et Alb, les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative, si :
 - L'unité foncière sur laquelle s'implante la construction en limite séparative ne doit pas être classée en **zone UA, UB, UC, UD, UE, UGV (et leurs secteurs) ainsi qu'en zone AUA, AUB, AUC (et leurs secteurs)**
- Soit avec un recul devant être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m ($L \geq H/2 \geq 3m$)

1.2.1.3 Implantations les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Constructions à usage agricole nécessaires à l'exploitation agricole, secteurs AE, AI, Ala, Alb, AR, ARb, et AGV :

- Non réglementé

Bâtiments à usage de logement nécessaires à l'exploitation agricole et bâtiments d'habitation existants à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019) :

- Les annexes isolées (y compris les piscines) doivent être implantées à moins de 20 m de la construction à usage de logement.

Règle alternative :

Une distance minimale pourra être prescrite entre deux constructions non contiguës pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement. En ce sens, il pourra être imposé une distance minimale dans la limite de 4 m.

1.2.1.4 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics sauf :

- **En secteur AC** où, pour la sous destination « autres équipements recevant du public », l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas dépasser 50 m²
- **En secteur AGV** où, pour la sous destination « autres équipements recevant du public », l'emprise au sol de l'ensemble des constructions réalisées sur le secteur ne devra pas dépasser 100 m²

Constructions à usage agricole nécessaires à l'exploitation agricole :

- Non réglementé

En secteurs As1 et Af :

- Les extensions sont autorisées dans la limite d'une augmentation de 30 % de l'emprise au sol existante à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019)

Bâtiments à usage de logement nécessaires à l'exploitation agricole et bâtiments d'habitation existants :

- L'emprise au sol totale des nouveaux bâtiments à usage de logement nécessaires à l'exploitation agricole est limitée à 200 m².
- Les extensions des bâtiments à usage de logement nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les bâtiments d'habitation existants à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019) sont autorisées dans la limite d'une augmentation de 30 % de l'emprise au sol existante et dans la limite d'une emprise au sol totale (existant + extension) de 200 m².
- L'emprise au sol de la totalité des annexes (y compris celles existantes à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019), et hors piscines) ne doit pas excéder 40 m².
- La superficie du bassin d'une piscine ainsi que les espaces aménagés autour (plage, margelle, éléments techniques... et hors pool-house qui est comprise comme une annexe) ne peuvent excéder 40 m².

En secteur AGV :

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface de l'unité foncière.

En secteurs AI et Ala :

- L'emprise au sol des constructions à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019) peut être augmentée de 25%.

En secteur Alb :

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la surface de l'unité foncière

En secteur AE :

- L'emprise au sol des constructions sur l'unité foncière à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019) peut être augmentée de 800 m²

En secteur AR :

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 1600 m²

En secteur ARb :

- L'emprise au sol des constructions (bâti dur ou léger) existantes à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019) peut être augmentée de 30%

1.2.1.5 Hauteur

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, sauf :

- **En secteurs AC, AGV, AGV1, Af** où, pour la sous destination « autres équipements recevant du public », la hauteur maximale en tout point de la construction ne devra pas dépasser 5 m.

Constructions à usage agricole nécessaires à l'exploitation agricole :

La hauteur maximale en tout point de la construction ne devra pas dépasser 12 m. Toutefois une hauteur plus importante pourra être autorisée pour des raisons techniques (bâtiments de type silos)

- Pour les tunnels cette hauteur est fixée à 5 m
- Pour les serres cette hauteur est fixée à 3 m

Bâtiments à usage de logement nécessaires à l'exploitation agricole :

Dans le cas où ils sont intégrés ou accolés à la structure du bâtiment d'activité principal d'exploitation, la hauteur maximale en tout point de la construction ne pourra pas dépasser 12 m.

Dans le cas où ils ne sont pas intégrés ou accolés à la structure du bâtiment d'activité principal d'exploitation, la hauteur maximale ne pourra pas dépasser :

- Toiture à pans : 7 m à l'égout et 10 m au faîtage
- Toiture terrasse ou terrasse en attique : 7 m à l'acrotère.

Pour leurs annexes isolées (non accolées) la hauteur totale maximale en tout point de la construction ne devra pas dépasser 4 m.

Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

- Le changement de destination devra s'effectuer en conservant la hauteur du bâtiment.

Bâtiments d'habitation existant à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019) :

La hauteur maximale des extensions et annexes accolées ne pourra pas dépasser :

- Toiture à pans : 4 m à l'égout et 7 m au faîtage
- Toiture terrasse ou terrasse en attique : 4 m à l'acrotère.

Le bâtiment principal d'habitation existant pourra faire l'objet de surélévations, sans dépasser :

- Toiture à pans : 7 m à l'égout et 10 m au faîtage
- Toiture terrasse ou terrasse en attique : 7 m à l'acrotère.

Pour les annexes isolées (non accolées) la hauteur totale maximale en tout point de la construction ne devra pas dépasser 4 m.

En secteur AGV :

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser :

- Toiture à pans : 7 m à l'égout et 10 m au faîtage
- Toiture terrasse ou terrasse en attique : 7 m à l'acrotère.

Pour les annexes isolées (non accolées) la hauteur totale maximale en tout point de la construction ne devra pas dépasser 4 m.

En secteurs AI, Ala et Alb :

- La hauteur maximale en tout point de la construction ne devra pas dépasser 7 m.

En secteurs AE et AR :

- La hauteur maximale en tout point de la construction ne devra pas dépasser 10 m.

En secteur ARb :

- La hauteur maximale en tout point de la construction ne devra pas dépasser 6 m.

Règle alternative :

Une distance minimale pourra être prescrite entre deux constructions non contiguës pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement. En ce sens, il pourra être imposé une distance minimale dans la limite de 4 m.

1.2.2 Insertion des constructions dans l'environnement

Pour les constructions à usage agricole nécessaires à l'exploitation agricole, les déblais sont autorisés en plusieurs fois pour permettre l'étagement et dans la limite de :

- 2m pour les terrains dont la pente naturelle moyenne avant travaux est inférieure à 30% sous l'emprise du projet.
- 3m pour les terrains dont la pente naturelle moyenne avant travaux est égale ou supérieure à 30% sous l'emprise du projet.

Des déblais/remblais plus importants pourront être autorisés au cas par cas sous réserve d'une justification que ces derniers contribuent effectivement à une meilleure insertion de la construction dans son environnement. Dans ce cas, les hauteurs des déblais/remblais ne sauraient être supérieures de plus de 50% par rapport à la règle initiale.

Dans tous les cas un traitement paysager des abords est exigé : traitement végétal des talus, talus en pente douce, remblaiement contre la construction, banquettes intermédiaires...

1.2.3 Caractéristiques architecturales

Constructions à usage agricole nécessaires à l'exploitation agricole et secteurs AE, AR, ARb, AI, Ala, Alb :

- Se référer aux dispositions du Tome 1 du règlement : « dispositions réglementaires communes lexique », avec l'application des caractéristiques architecturales de typologie C.

Bâtiments d'habitation existant à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019), bâtiments à usage de logement nécessaires à l'exploitation agricole, bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination et **secteur AGV** :

- Se référer aux dispositions du Tome 1 du règlement : « dispositions réglementaires communes lexique », avec l'application des caractéristiques architecturales de typologie A.

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

1.2.4.1 Traitement des espaces libres

Une attention particulière devra être portée au traitement paysager des abords immédiats des constructions. Ces derniers devront être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site. Dans ce cadre, le traitement paysager des abords immédiats des constructions doit tenir compte :

- De la composition des espaces libres environnants, et participer à une mise en valeur globale des zones agricoles ou naturelles limitrophes ;
- De la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- De la composition végétale du terrain préexistant dès lors qu'elle est de qualité afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
- De la situation du bâti sur le terrain, afin d'en constituer un accompagnement.

Complémentairement en secteurs AI, Ala et Alb :

- 20% au moins de la surface de l'unité foncière située en STECAL sur le plan de zonage seront réservés à des aménagements d'espaces verts paysagers, dont 15% au moins réalisés en pleine terre (hors espaces nécessaires à l'accès et au stationnement).

1.2.4.2 Plantations d'ornement

Les plantations ne sont pas obligatoires. Les plantations d'arbres et arbustes d'ornement, doivent être limités et permettre de conserver l'ouverture du paysage.

1.2.4.3 Clôtures

Se référer aux dispositions du Tome 1 du règlement : « *dispositions réglementaires communes lexique* » et avec l'application des clôtures de typologie C.

Bâtiments d'habitation existants à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019), bâtiments à usage de logement nécessaires à l'exploitation agricole, bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination et **secteur AGV** :

- Se référer aux dispositions du Tome 1 du règlement : « *dispositions réglementaires communes lexique* », avec l'application des clôtures de typologie A.

1.2.5 Stationnement

1.2.5.1 Stationnement des véhicules motorisés

DESTINATIONS	RÈGLES COMPLÉMENTAIRES AUX DISPOSITIONS DU TOME 1 DU RÈGLEMENT PAR SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES
<i>Habitation</i>	<p>Logement :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ En secteur AGV : un emplacement pour le stationnement de la caravane devra être prévu en plus pour chaque logement.
<i>Commerces et activités de service</i>	<p>Restauration :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place minimum par tranche de 30 m² de surface de vente ou ouverte à l'accueil du public. ▪ Cette disposition ne s'applique pas en secteurs AR et ARb : pour ces secteurs les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. <p>Hébergement hôtelier et touristique :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place minimum par chambre ou par appartement.
<i>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire</i>	<p>Industrie :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place minimum pour 60 m² de surface de plancher. <p>Entrepôt :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. <p>Bureau :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place minimum pour 25 m² de surface de plancher.

1.3 Équipements et réseaux

1.3.1 Alimentation en eau potable

Exploitation agricole :

Dans l'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 et 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)

2 ZONE N

Les règles ci-dessous s’appliquent à la zone **N** ainsi que ses **secteurs Ns et Nes**.

La zone **N** délimite les grandes entités naturelles souvent boisées, et parfois exploitées, ainsi que les massifs les plus emblématiques du territoire.

Le **secteur Nes** délimite les sites de caractère naturels ayant vocation à maintenir ou développer des activités sportives de plein air.

Le **secteur Ns** délimite les espaces naturels sensibles constitutifs de la trame verte et bleue à protéger.

Elle comprend également :

- Des secteurs de taille et de capacité d’accueil limités (**STECAL**) : **N1a** (activités économiques), **NC** (cabanes/abris de chasse ou de pêche), **NL** (site d’activité de loisirs sportive), **NT** (maison de la Tourbière) et **NP** (site de la Chapelle de Parménie)
- Des bâtiments qui peuvent faire l’objet d’un changement de destination.

Lorsque les secteurs, ou les bâtiments identifiés comme pouvant faire l’objet d’un changement de destination présentent des règles spécifiques, ces dernières sont alors précisées.

2.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d’activités

2.1.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d’activités interdits

2.1.1.1 Sous-destinations de constructions interdites

Interdictions en zone N et ses secteurs Ns et Nes	
RAPPEL DES DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS INTERDITES
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exploitation agricole en secteur Nes ▪ Exploitation forestière en secteur Nes
<i>Habitation</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Logement en secteur Nes ▪ Hébergement
<i>Commerce et activités de services</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Toutes les sous-destinations.
<i>Équipements d’intérêt collectifs et services publics</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Toutes les sous-destinations sauf les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Toutes les sous-destinations

Bâtiments identifiés comme pouvant faire l’objet d’un changement de destination dans l’ensemble de la zone N et ses secteurs (hors STECAL)

Aucune sous destination n’est interdite

Interdictions pour les secteurs de taille et de capacités d'accueil limités (STECAL)		Secteur(s) (en astérisque est identifié ce qui est interdit)				
RAPPEL DES DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS INTERDITES	NT	NP	Nla	NL	NC
Exploitation agricole et forestière	▪ Exploitation forestière.					
	▪ Exploitation agricole.					
Habitation	▪ Logement				*	
	▪ Hébergement				*	
Commerce et activités de services	▪ Artisanat et commerce de détail		*			
	▪ Restauration					
	▪ Commerce de gros	*		*		*
	▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle					
	▪ Hébergement hôtelier et touristique					
	▪ Cinéma				*	
Équipements d'intérêt collectifs et services publics	▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		*		*	
	▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés					
	▪ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	*		*		*
	▪ Salles d'art et de spectacle					
	▪ Équipements sportif					
	▪ Autres équipements recevant du public		*	*	*	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	▪ Industrie					
	▪ Entrepôt					
	▪ Bureau	*				*
	▪ Centre de congrès et d'exposition			*		
Locaux accessoires interdits						
Les piscines				*		

2.1.1.2 Usages des sols et natures d'activités interdits

- **En secteurs Nes, NT, NP, et NC**, les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- **En secteurs NIa et NL** les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les travaux, installations et aménagements mentionnés à l'article R-421-19 du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019) [à l'exception du a) du b) et du g) **en secteur Nes**] ;
- Les travaux, installations et aménagements mentionnés à l'article R-421-23 du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019) [à partir du c), et à l'exception : du e) concernant les aires de stationnement ouvertes au public, du g), et du h)].

2.1.2 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités soumises à conditions particulières

2.1.2.1 Destinations (et sous-destinations) soumises à conditions particulières

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS SOUMISE À CONDITION
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<p>Exploitation agricole :</p> <p>En zone N : Seules sont admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole* ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ; ▪ En outre, tout bâtiment à usage de logement nécessaire* à l'exploitation agricole doit respecter les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • Il doit être strictement nécessaire au bon fonctionnement d'une exploitation agricole, • Être limité à un seul bâtiment. Dans le cas d'une exploitation agricole sous forme sociétaire (GAEC, SCEA EARL...), le nombre de bâtiments à usage de logement des associés exploitants est limité à 2, y compris l'existant. Pour les sociétés de plus de 3 associés exploitants un projet de bâtiment à usage de logement supplémentaire pourra être envisagé. • Être intégrée ou accolée à la structure du bâtiment d'activité principal sauf en cas d'élevage où il devra être situé dans un rayon de 50m. Cette distance ne sera cependant pas exigée si la construction s'implante en continuité ou en densification d'un tissu urbain existant à proximité immédiate. • La surface du bâtiment à usage de logement ne devra pas dépasser 200 m2 de surface de plancher. Cette disposition ne s'applique pas dans le cadre d'une réhabilitation dans le volume d'un bâtiment existant à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019). ▪ 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, et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS SOUMISE À CONDITION
	<p>En secteur Ns :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Seules sont admises les extensions des constructions existantes à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019) nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime mentionnée ci-dessus. ▪ En outre, la surface de plancher des bâtiments existants à usage de logement nécessaires à l'exploitation agricole ne pourra pas dépasser 200 m² (existant + extension). Cette disposition ne s'applique pas dans le cadre d'une réhabilitation dans le volume d'un bâtiment existant à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019). <p>Exploitation forestière :</p> <p>En zone N :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Seules sont admises les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière. <p>En secteur Ns :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Seules sont admises les extensions et les annexes des constructions existantes à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019) qui sont nécessaires à l'exploitation forestière.
<i>Habitation</i>	<p>Logement :</p> <p>En zone N et son secteur Ns :</p> <p>Dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, seules sont admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les extensions et les annexes (y compris les piscines) des bâtiments d'habitation existants à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019) et uniquement si l'emprise au sol de la construction d'habitation existante est au moins égale à 50 m² ▪ Les réhabilitations dans le volume des bâtiments d'habitation existants à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019) sans limitation de surface de plancher.
<i>Équipements d'intérêt collectifs et services publics</i>	<p>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :</p> <p>En zone N et tous ses secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. <p>Complémentaire en secteur NT, NP, NIa, NL et NC :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont autorisés dès lors qu'ils sont strictement nécessaires au fonctionnement des occupations du sol autorisées. <p>Autres équipements recevant du public :</p> <p>En secteur NT :</p>

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS SOUMISE À CONDITION
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Seules sont autorisées les extensions destinées de la Maison de la Tourbière, et permettant l'accueil du public à titre temporaire (hall d'accueil, salle d'intervention pédagogique...) ainsi que ses annexes (hangar, préau...) permettant notamment l'entretien et la mise en valeur des milieux naturels de la réserve naturelle. <p>En secteur NC :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Seules sont autorisées les constructions permettant l'accueil du public à titre temporaire pour pratiquer une activité sportive de plein air (cabane de chasse, de pêche...) et sous réserve qu'il ne soit réalisé qu'une seule construction par unité foncière.

Locaux accessoires soumis à conditions :

En cas de réalisation d'un local accessoire à usage de logement, ce dernier doit respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Être nécessaire au bon fonctionnement ou à la surveillance ;
- Être limité à un local par unité foncière ;
- Aucun balcon ou terrasse ne doit être accessible depuis ce logement ;
- L'accès au logement se fera sans escalier extérieur spécifique ;
- Être intégré dans le même volume bâti que la construction à laquelle il est rattaché ;
- Représenter une surface de plancher inférieure ou égale à 10 % de la surface de plancher totale de la construction à laquelle il est rattaché, et dans la limite de 60 m² maximum.
- Les constructions annexes (abris de jardin, garages isolés) au local accessoire à usage de logement sont strictement interdits.

Règles applicables aux bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs (hors STECAL)

Les changements des destinations sont autorisés dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Rappel législatif : le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

* Le terme « Nécessaires » correspond au caractère indispensable de certaines installations pour le fonctionnement de l'exploitation, y compris pour le logement. Exemples : hangars, remises, logements de l'exploitant. Le lien avec le type d'exploitation doit être démontré, de même que le caractère d'usage forestier du bâtiment lui-même. La notion de nécessité à l'exploitation s'apprécie au cas par cas à partir des éléments contenus dans le dossier de demande de permis de construire.

2.1.2.2 Usages des sols et natures d'activités soumis à conditions particulières

En zone N et tous ses secteurs :

Les installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En secteur Nes, seront par ailleurs autorisés les travaux, aménagements et installations s'ils sont nécessaires à la pratique d'une activité sportive de plein air.

En secteurs N1a et NL :

Les activités ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou enregistrement, sont admises à condition de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...) et qu'elles prennent toutes les mesures nécessaires pour garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.

2.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.2.1.1 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m.

Pour les piscines, ces dernières doivent être implantées avec un recul minimal de 2 m (calculé à partir du bassin).

Il n'est pas fixé de règles en secteur NP et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.2.1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions à usage agricole nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions nécessaires aux exploitations forestières doivent être implantées :

- Soit en limite séparative, avec la condition suivante :
- L'unité foncière voisine sur laquelle s'implante la construction en limite séparative ne doit pas être classée **en zone UA, UB, UC, UD, UE, UGV (et leurs secteurs) ainsi qu'en zone AUA, AUB, AUC (et leurs secteurs)**
- Soit avec un recul devant être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m ($L \geq H/2 \geq 3m$)

Bâtiments à usage de logement nécessaires à l'exploitation agricole, bâtiments d'habitation existants à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019) et secteurs NP, NL :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative, dans les cas de figure suivants :
 - Lorsque deux constructions sont réalisées simultanément,
 - Si la construction à une hauteur inférieure ou égale à 4 m et dans un linéaire bâti maximum de 30% de la longueur de l'unité foncière en limite concernée, sans jamais dépasser 9 m de longueur. La longueur de 9 m se mesure en prenant en compte les dépassés de toiture et un seul linéaire bâti de 9 m (bâti existant compris) sera autorisé sur limite séparative.
- Soit avec un recul devant être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m ($L \geq H/2 \geq 3m$)

Pour les piscines, ces dernières doivent être implantées avec un recul minimal de 2 m (calculé à partir du bassin).

En secteur N1a les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative, si :
- L'unité foncière sur laquelle s'implante la construction en limite séparative ne doit pas être classée en zone **UA, UB, UC, UD, UE, UGV (et leurs secteurs) ainsi qu'en zone AUA, AUB, AUC (et leurs secteurs)**
- Soit avec un recul minimal de 4 m.

2.2.1.3 Implantations les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Constructions à usage agricole nécessaires à l'exploitation agricole, constructions nécessaires aux exploitations forestières, secteurs NP, NL et N1a :

- Non réglementé

Bâtiments à usage de logement nécessaires à l'exploitation agricole et bâtiments d'habitation existants à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019) :

- Les annexes isolées (y compris les piscines) doivent être implantées à moins de 20 m de la construction à usage de logement.

Règle alternative :

Une distance minimale pourra être prescrite entre deux constructions non contiguës pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement. En ce sens, il pourra être imposé une distance minimale dans la limite de 4 m.

2.2.1.4 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics sauf :

- **En secteur NC**, ou, pour la sous destination « autres équipements recevant du public », l'emprise au sol de l'ensemble des constructions réalisées sur le secteur ne devra pas dépasser 50 m²
- **En secteur NT**, ou, pour la sous destination « autres équipements recevant du public », les extensions et les annexes sont autorisées dans la limite d'une augmentation de +150 m² de l'emprise au sol existante sur le secteur à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019)

Constructions à usage agricole nécessaires à l'exploitation agricole et constructions nécessaires aux exploitations forestières :

- Non réglementé

En secteur Ns :

- Les extensions sont autorisées dans la limite d'une augmentation de 30 % de l'emprise au sol existante à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019)

Bâtiments à usage de logement nécessaires à l'exploitation agricole et bâtiments d'habitation existants :

- L'emprise au sol totale des nouveaux bâtiments à usage de logement nécessaires à l'exploitation agricole est limitée à 200 m².
- Les extensions des bâtiments à usage de logement nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les bâtiments d'habitation existants à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019) sont autorisées dans la limite d'une augmentation de 30 % de l'emprise au sol existante et dans la limite d'une emprise au sol totale (existant + extension) de 200 m².
- L'emprise au sol de la totalité des annexes (y compris celles existantes à la date d'approbation du PLUi à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019), et hors piscines) ne doit pas excéder 40 m².
- La superficie du bassin d'une piscine ainsi que les espaces aménagés autour (plage, margelle, éléments techniques... et hors pool-house qui est comprise comme une annexe) ne peuvent excéder 40 m².

En secteur Nla :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35% de la surface de l'unité foncière.

En secteur NL :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15% de la surface de l'unité foncière.

En secteur NP :

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 3000 m²

2.2.1.5 Hauteur

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics **sauf** :

- **En secteurs NC**, pour la sous-destination « autres équipements recevant du public », ou la hauteur maximale en tout point de la construction ne devra pas dépasser 5 m.
- **En secteur NT** pour la sous-destination « autres équipements recevant du public », ou la hauteur maximale en tout point de la construction ne devra pas dépasser :
- Celle des bâtiments existants en cas d'extension et d'annexes accolées à ces derniers.
- 4 m en tout point de la construction pour tout autre construction nouvelle indépendante.

Constructions à usage agricole nécessaires à l'exploitation agricole et constructions nécessaires aux exploitations forestières : la hauteur maximale en tout point de la construction ne devra pas dépasser 12 m. Toutefois une hauteur plus importante pourra être autorisée pour des raisons techniques (bâtiments de type silos)

- Pour les tunnels cette hauteur est fixée à 5 m
- Pour les serres cette hauteur est fixée à 3 m

Bâtiments à usage de logement nécessaires à l'exploitation agricole :

Dans le cas où ils sont intégrés ou accolés à la structure du bâtiment d'activité principal d'exploitation, la hauteur maximale en tout point de la construction ne pourra pas dépasser 12 m.

Dans le cas où ils ne sont pas intégrés ou accolés à la structure du bâtiment d'activité principal d'exploitation, la hauteur maximale ne pourra pas dépasser :

- Toiture à pans : 7 m à l'égout et 10 m au faîtage
- Toiture terrasse ou terrasse en attique : 7 m à l'acrotère.

Pour leurs annexes isolées (non accolées) la hauteur maximale en tout point de la construction ne devra pas dépasser 4 m.

Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

- Le changement de destination devra s'effectuer en conservant la hauteur du bâtiment.

Bâtiments d'habitation existants à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019) :

La hauteur maximale des extensions et annexes accolées ne pourra pas dépasser :

- Toiture à pans : 4 m à l'égout et 7 m au faîtage
- Toiture terrasse ou terrasse en attique : 4 m à l'acrotère.

Le bâtiment principal d'habitation existant pourra faire l'objet de surélévations, sans dépasser :

- Toiture à pans : 7 m à l'égout et 10 m au faîtage
- Toiture terrasse ou terrasse en attique : 7 m à l'acrotère.

Pour les annexes isolées (non accolées) la hauteur maximale en tout point de la construction ne devra pas dépasser 4 m.

En **secteur NL** :

La hauteur maximale ne pourra pas dépasser :

- Toiture à pans : 7 m à l'égout et 10 m au faîtage
- Toiture terrasse ou terrasse en attique : 7 m à l'acrotère.

Pour les annexes isolées (non accolées) la hauteur totale maximale en tout point de la construction ne devra pas dépasser 4 m.

En **secteur N1a** :

- La hauteur maximale en tout point de la construction ne devra pas dépasser la hauteur maximale existante dans le secteur.

En **secteur NP** :

- La hauteur maximale en tout point de la construction ne devra pas dépasser 9m.

2.2.2 Insertion des constructions dans l'environnement

Pour les constructions à usage agricole nécessaires à l'exploitation agricole, les déblais sont autorisés en plusieurs fois pour permettre l'étagement et dans la limite de :

- 2m pour les terrains dont la pente naturelle moyenne avant travaux est inférieure à 30% sous l'emprise du projet.
- 3m pour les terrains dont la pente naturelle moyenne avant travaux est égale ou supérieure à 30% sous l'emprise du projet.

Des déblais/remblais plus importants pourront être autorisés au cas par cas sous réserve d'une justification que ces derniers contribuent effectivement à une meilleure insertion de la construction dans son environnement. Dans ce cas, les hauteurs des déblais/remblais ne sauraient être supérieures de plus de 50% par rapport à la règle initiale.

Dans tous les cas un traitement paysager des abords est exigé : traitement végétal des talus, talus en pente douce, remblaiement contre la construction, banquettes intermédiaires...

2.2.3 Caractéristiques architecturales

Constructions à usage agricole nécessaires à l'exploitation agricole et constructions nécessaires aux exploitations forestières, secteurs N1a et NP :

- Se référer aux dispositions du Tome 1 du règlement : « dispositions réglementaires communes lexique », avec l'application des caractéristiques architecturales de typologie C.

Bâtiments d'habitation existant à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019), bâtiments à usage de logement nécessaires à l'exploitation agricole, bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination et secteur NL :

- Se référer aux dispositions du Tome 1 du règlement : « dispositions réglementaires communes lexique », avec l'application des caractéristiques architecturales de typologie A.

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

2.2.4.1 Traitement des espaces libres :

Une attention particulière devra être portée au traitement paysager des abords immédiats des constructions. Ces derniers devront être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site. Dans ce cadre, le traitement paysager des abords immédiats des constructions doit tenir compte :

- De la composition des espaces libres environnants, et participer à une mise en valeur globale des zones agricoles ou naturelles limitrophes ;
- De la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- De la composition végétale du terrain préexistant dès lors qu'elle est de qualité afin de la préserver et de la mettre en valeur ;

- De la situation du bâti sur le terrain, afin d'en constituer un accompagnement.

Complémentairement en secteur N1a :

- 20 % au moins de la surface de l'unité foncière située en STECAL sur le plan de zonage seront réservés à des aménagements d'espaces verts paysagers, dont 15% au moins réalisés en pleine terre (hors espaces nécessaires à l'accès et au stationnement).

2.2.4.2 Plantations d'ornement

Les plantations ne sont pas obligatoires. Les plantations d'arbres et arbustes d'ornement, doivent être limités et permettre de conserver l'ouverture du paysage.

2.2.4.3 Clôtures

Se référer aux dispositions du Tome 1 du règlement : dispositions réglementaires communes lexique et avec l'application des clôtures de typologie C.

Bâtiments d'habitation existants à la date de la première approbation du PLUi (16/12/2019), bâtiments à usage de logement nécessaires à l'exploitation agricole, bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

- Se référer aux dispositions du Tome 1 du règlement : « *dispositions réglementaires communes lexique* », avec l'application des clôtures de typologie A.

2.2.5 Stationnement

2.2.5.1 Stationnement des véhicules motorisés

DESTINATIONS	RÈGLES COMPLÉMENTAIRES AUX DISPOSITIONS DU TOME 1 DU RÈGLEMENT PAR SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES
<i>Commerces et activités de service</i>	<p>Restauration :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place minimum par tranche de 30 m² de surface de vente ou ouverte à l'accueil du public. <p>Hébergement hôtelier et touristique :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place minimum par chambre ou par appartement.
<i>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire</i>	<p>Industrie :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place minimum pour 60 m² de surface de plancher. <p>Bureau :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place minimum pour 25 m² de surface de plancher.

2.3 Équipements et réseaux

2.3.1 Alimentation en eau potable

Exploitation agricole :

Dans l'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 et 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).



Parc d'activités Bièvre Dauphine
1352 rue Augustin Blanchet
38690 Colombe
Tél. 04 76 06 10 94
Télécopie : 04 76 06 40 98
Courriel : contact@cc-bievre-est.fr