

Plan Local d'Urbanisme



Commune de **Bilieu**

Département de l'Isère

4.1 Règlement écrit - Partie 1

Dispositions générales et règlement des zones U, AU, A et N



Arrêté par délibération du Conseil Municipal du 20 juillet 2019

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 7 novembre 2020



SOMMAIRE

Préambule.....	4
Dispositions applicables à la zone Ua	8
Dispositions applicables à la zone Ub	17
Dispositions applicables à la zone Uc	28
Dispositions applicables à la zone Ue	38
Dispositions applicables à la zone Ui.....	43
Dispositions applicables à la zone UL	50
Dispositions applicables à la zone AUb	59
Dispositions applicables à la zone A.....	69
Dispositions applicables à la zone N.....	76
Glossaire	84
Glossaire juridique	91

Préambule

Les schémas figurant dans le présent règlement n'ont qu'un caractère illustratif. Ils sont dépourvus de portée réglementaire, sauf mention expresse précisant leur caractère normatif.

1. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme présente 4 catégories de zones :

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation qui ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (*article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme*).

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation (*article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme*).

Elles comportent :

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

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

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. (*Article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme*)

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

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. (*Article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme*)

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités et repérés sur les documents graphiques par leurs indices respectifs (Cf. pièces 4.2 du PLU).

2. Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du dossier du PLU (Cf pièces 5.1 du PLU), comprenant un tableau et un plan. Les dispositions du présent Règlement peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

3. Risques naturels

La commune dispose d'une carte des aléas. Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un aléa naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Le plan « 4.2.4 Risques naturels et zonage » et le document « 4.1 Règlement écrit – Partie 2 – Règlement des risques naturels » traduisent les aléas en risques sur la commune. Ces documents seront obligatoirement consultés avant toute délivrance d'autorisations de construire.

4. Adaptations mineures (L.152-3 du Code de l'Urbanisme)

Les dispositions réglementaires présentées au niveau de chacune des zones du présent Règlement, sauf pour les interdictions, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

5. Reconstruction après sinistre (L.111-15 du Code de l'Urbanisme)

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

6. Stationnement (L.111-19 et L.151-33 du Code de l'Urbanisme)

L. 151-33 du Code de l'Urbanisme

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

7. Prise en compte du bruit et isolation phonique

L'article 13 de la Loi n°92-144 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit a prescrit la réalisation d'un recensement et d'un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction des caractéristiques sonores et du trafic.

L'arrêté préfectoral n°2011-322-0005 du 18 novembre 2011, annexé en pièce 5.3 du PLU, définit le classement sonore des infrastructures de transports et les largeurs maximales des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre des infrastructures.

8. Règles de réciprocité (L.111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime)

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

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

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

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

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

9. Les articles du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après demeurent applicables

Article R. 111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R. 111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-27

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

Article L. 111-16

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Article R. 111-23

Pour l'application de l'article L111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

Articles L. 122-1 et suivants

Les dispositions particulières aux zones de montagne issues de la Loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, modifiées par la LOI du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne, sont applicables sur l'ensemble de la commune historique de Billeu.

Dispositions applicables à la zone Ua

CARACTERE DE LA ZONE Ua

La zone **Ua** correspond aux secteurs d'habitat ancien et aggloméré du centre-village et des hameaux constituant la structure traditionnelle de Biliou dans laquelle il s'avère souhaitable de conserver les caractéristiques du tissu bâti .

PARTIE 1 - Usage des sols et destination des constructions

Ua 1.1 - Destinations et sous-destinations

Les sous destinations autorisées sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **X**

Les sous-destinations autorisées sous conditions ou soumises à limitation sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : /

Destinations (Article R.151-27 du CU)	Sous destinations (Article R. 151-27 du CU)	Ua
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole - Exploitation forestière	
Habitation	- Logement - Hébergement	X X
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail	/
	- Restauration	X
	- Commerce de gros	
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	- Hébergement hôtelier et touristique	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Cinéma	X
	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
	- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	- Salles d'art et de spectacles	X
	- Equipements sportifs	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Autres équipements recevant du public	X
	- Industrie	
	- Entrepôt	/
	- Bureau	X
	- Centre de congrès et d'exposition	X

Ua 1.2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Secteurs soumis à des risques naturels identifiés au titre de l'article R151.34 1° du Code de l'Urbanisme :

Les constructions et installations peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales, se référer au plan « 4.2.4 Risques naturels et zonage » et au document « 4.1 Règlement écrit – Partie 2 – Règlement des risques naturels ».

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément. En zone de glissement faible de terrain (secteur Bg2 sur le règlement graphique 4.2.4), ces exceptions sont conditionnées à la non-aggravation du risque d'instabilité.
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage et compost.

Artisanat et commerce de détail : Les constructions sont autorisées sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les habitations.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

Entrepôts : les entrepôts sont autorisés dans la limite de 50m² d'emprise au sol.

Constructions et éléments patrimoniaux n°1 à 61 repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : la démolition totale ou partielle ou tous travaux doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article R. 421-28 e) du Code de l'Urbanisme.

Linéaires commerciaux du centre-village et du Petit Billeu repérés sur les plans graphiques au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme : le rez-de-chaussée des constructions concernées doit être affecté à des activités commerciales de détail et de proximité ou de restauration. Le changement de destination ou de sous-destination des locaux commerciaux est interdit pendant une durée de 10 ans à compter de la date d'approbation du PLU.

PARTIE 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Ua 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

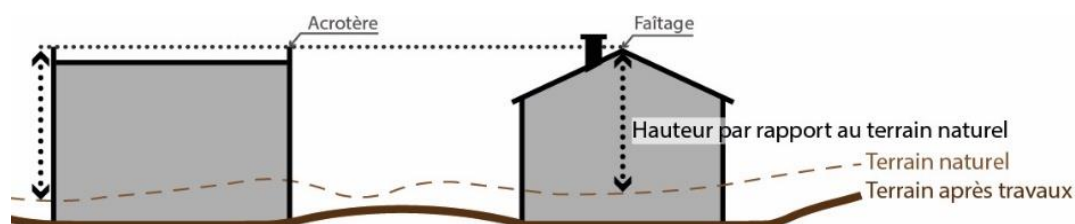
2.1.1 Hauteur maximale des constructions

DEFINITION

La hauteur est la différence d'altitude entre le point le plus haut de la construction et le point le plus bas en pied de façade de l'ensemble construit au terrain fini.

Le terrain fini correspond au terrain après les travaux d'aménagement des abords de la construction.

Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.



DISPOSITION GENERALE

Schéma illustratif

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages pourra être plus importante pour des raisons techniques ou architecturales.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30cm (R. 152-7 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, l'adaptation, la réfection et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur de la construction existante. Pour des raisons techniques dûment démontrées, une surélévation maximale de 50cm est possible une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.

Les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.

DISPOSITION GENERALE

Les constructions devront être édifiées en limite ou en retrait maximum de 5 mètres.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques.
- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30cm (R. 152-6 du Code de l'Urbanisme).
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Les annexes de moins de 20 m² et les bassins de baignade.
- Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme à la disposition générale : l'aménagement, l'adaptation, la réfection, le changement de destination et les extensions.

Ua 2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Intégration des constructions

L'implantation des constructions ou installations doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de limiter au maximum les déblais et les remblais. Les déblais liés à la construction seront répandus sur la parcelle, de préférence, ou évacués.

La hauteur des déblais est limitée à 1,25 mètre. La hauteur des remblais est limitée à 1,25 mètre.

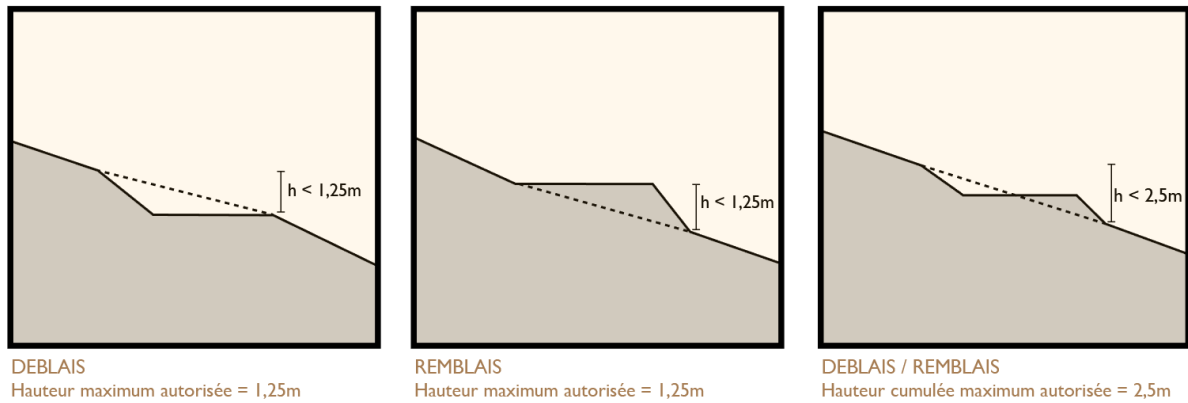


Schéma illustratif

Les mouvements de terre seront limités à +/- 0,50m à 2 mètres des limites séparatives pour arriver au terrain naturel (TN) en limite.

Les pierres d'enrochements utilisés pour les murs de soutènement seront de taille moyenne. Les murs de soutènement devront être enduits dans la même teinte que la construction principale ou végétalisés.

2.2.2 Caractère et expression des façades

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, ...) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.

2.2.3 Toitures

Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Nombre de pans

Les toitures des constructions principales seront à 2 pans minimum.

Seront également à 2 pans minimum :

- Les volumes rapportés en pignon (extension, auvent) s'ils sont liés par un faîtage ou une noue, sauf impossibilité technique avérée,
- Les annexes isolées.

Pour les volumes rapportés en pignon du bâtiment principal, un seul pan pourra être admis pour des motifs de cohérence architecturale ou énergétique dûment justifiés dans le projet architectural de la demande.

Les débords seront obligatoires pour les toitures à 2 pans ou plus et proportionnés au volume de bâtiment sauf lorsque la construction est édifiée en limite séparative.

Pente de la toiture

Les pentes de toitures doivent être comprises entre 50 et 100 %. Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes dont la pente de toiture est inférieure à 50 %.

Par ailleurs, des pentes de toitures différentes sont admises pour les constructions en appentis ou pour les constructions de moins de 20 m².

Il est vivement recommandé d'installer des arrêts neige afin d'éviter les déchargements de neige sur la voie publique.

Aspect extérieur des matériaux de la couverture

Les couvertures des constructions seront en aspect tuile de teinte terre cuite rouge, rouge nuancé ou brune et en harmonie avec les teintes dominantes environnantes. Pour les nouvelles constructions, les teintes sombres (noir, ardoise, anthracite, gris-noir, ...) sont interdites.

Construction existante : en cas d'extension ou de rénovation, l'aspect de la toiture existante pourra être conservé ou prolongé.

Règles particulières

Les toitures terrasse sont autorisées à condition qu'elles intègrent des dispositifs de limitation des émissions de gaz à effet de serre, favorisant la retenue des eaux pluviales ou dédiés la production d'énergie renouvelable. Si elles ne sont pas accessibles, elles devront être végétalisées.

Les vérandas et sas d'entrée pourront être admis à condition que la qualité de leur insertion dans le bâtiment principal soit démontrée dans le projet architectural et sous réserve de ne pas conduire à des incohérences énergétiques.

Ne sont pas soumises aux règles du 2.2.3 les constructions complètement intégrées dans la pente ou intégrées dans la pente pour les ¾ de leur surface au sol.

2.2.4 Façades

Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aspect général

La teinte de façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et des constructions traditionnelles (beige-ocre, aspect pisé).

Les teintes de façades blanches et vives sont interdites, les tons neutres seront privilégiés.

Des teintes différentes sur une même façade sont autorisées à condition de ne pas être trop contrastées.

Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Les prises ou rejets d'air de type "ventouse" et les conduits sont interdits en façade sur les nouvelles constructions.

Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, à condition qu'elle soit habillée. Les coffrets techniques, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou enterrés.

Menuiseries

Les menuiseries blanches sont interdites pour les constructions en pierre ou en pisé. Sont préconisées pour ces constructions des menuiseries d'aspect bois ou bois peint.

Les volets roulants sont interdits pour les constructions rurales repérées au titre de l'article L151-19.

2.2.5 Clôtures

Conformément à la délibération du 17 avril 2009, l'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures existantes formées de murs à « l'ancienne » devront être conservées ou restaurées dans leur aspect original sauf impossibilité technique ou pour des raisons de sécurité.

Hauteur

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80m le long des emprises publiques et des voies publiques ou privées.

La hauteur des parties pleines de clôtures est limitée à 1m.

Aspect

Au-delà de 1m de hauteur, les clôtures devront être à claire-voie.

Les grillages seront de couleur verte, grise ou noire.

Les haies vives seront composées d'essences variées Le constructeur consultera les espèces végétales préconisées, déconseillées ou interdites au 4.1 *Règlement écrit – Partie 3 – Règlement du patrimoine et palette végétale* et se reportera au guide « PLU Biliou_4.1.2_Guide sur les haies ».

Les plaques pleines (ciment, métal, plastique, ...), les panneaux de bois droit, les voiles et toutes autres occultations pleines sont interdites.

2.2.6 Architecture durable

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront :

- S'intégrer dans le plan de toiture (sauf impossibilité technique démontrée : orientation, pente de toit, matériau de couverture inadaptés),
- Être disposés sur châssis au sol,
- Être disposés en façade à condition de ne pas être visible depuis la voie publique.

Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.

2.2.7 De plus, pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (éléments bâtis n° 11 à 61) :

Le respect de la volumétrie existante et le respect de la modénature doivent être garantis.

Le positionnement et le dimensionnement des extensions ne doivent pas conduire à la destruction de la cohérence architecturale de la construction existante. Elles doivent de préférence ne pas être visibles de l'espace public.

Les détails architecturaux doivent être préservés et la dénaturation des caractéristiques conférant un intérêt à la construction doit être évitée. En cas de travaux, ceux-ci devront être réalisés dans le respect des caractéristiques et matériaux d'origine des éléments repérés au 4.1 *Règlement écrit – Partie 3 – Règlement du patrimoine et palette végétale*.

La modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement, d'une réhabilitation ou d'une extension, ne doit pas remettre en cause l'équilibre architectural global de la construction existante.

En cas de travaux, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, pompes à chaleur, etc.) doivent être adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysagé.

L'implantation de capteurs solaires en façade est interdite.

En amont de chaque projet d'aménagement ou restauration il est fortement conseillé de consulter l'avis de l'architecte conseil du CAUE. Ce service est gratuit.

Ua 2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne devront être aménagées en espaces verts et entretenues.

Les espèces végétales autorisées seront d'essences locales (voir palette végétale en *partie 3 du règlement : Règlement du patrimoine et palette végétale*).

Ua 2.4 - Stationnement

2.4.1 Généralités

Les aires de stationnement des véhicules automobiles imposées ci-après doivent être aménagées sur le tènement du projet, en dehors des voies publiques ou respecter les dispositions de l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme.

L'aire de stationnement comprend un emplacement de 12,50 m² (2,50 x 5,00) minimum et une aire de manœuvre adaptée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.
En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

2.4.2 Stationnement des véhicules motorisés

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installation, il est exigé :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	
Habitations		Pour les constructions nouvelles et les changements de destination : Une place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. Dans les lotissements ou opérations groupées comprenant 4 logements ou plus il doit être prévu, de plus, 1 aire de stationnement visiteur banalisée, à raison de 1 place pour 4 logements. Ces places de stationnement devront être réalisées dans les espaces communs au lotissement, ou en tout état de cause être accessibles à tous, et situés à l'embranchement entre la voie privée et la voie publique. Pour les aménagements, , extensions ou surélévations : La règle ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface de plancher en tenant compte, le cas échéant, du nombre de places excédentaires de la construction existante au regard de la règle exigée. Pour les divisions d'un logement en plusieurs logements : 2 places de stationnement par logement Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : Une place de stationnement par logement.
	Artisanat et commerce de détail	Une place par tranche entamée de 100m ² de surface de plancher.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Restauration	Une place par tranche entamée de 20 m ² de salle de restaurant
	Hébergement hôtelier et touristique	Une place pour 2 chambres. Les règles ne sont pas cumulatives, la plus contraignante est la seule retenue.

2.4.3 Stationnement des vélos

Pour les constructions à usage d'habitation, ces places seront aménagées dans des locaux fermés, sécurisés et facilement accessibles. Une place de stationnement vélo sera au moins égale à 1,8m².
Pour les autres destinations, il pourra s'agir d'emplacements sécurisés et facilement accessibles (exemple : arceaux).

Pour les destinations suivantes, doivent être prévus pour le stationnement des vélos :

Destination et sous-destination	
Habitations	Une place par logement.
Bureaux	Pour toute nouvelle construction, une place pour 50m ² de surface de plancher.

PARTIE 3 - Equipements et réseaux

Ua 3.1 - Desserte par les voies publiques

3.1.1 Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes. Ainsi et notamment :

- > Le raccordement de l'accès à la voie publique présentera une surface dégagée suffisante pour la sécurité et la visibilité,
- > Les accès communs devront être traités de manière qualitative. Le raccordement entre la voie privée et la voie publique devra être réalisé sur les 5 premiers mètres en stabilisé (type béton désactivé ou pavé).
- > Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant.

3.1.2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement, et de collecte des ordures ménagères définies dans le règlement de collecte du Pays Voironnais.

Ua 3.2 - Desserte par les réseaux

3.2.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable. L'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible mais dans le respect des dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la Santé Publique.

3.2.2 Assainissement

a) En présence du réseau, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

b) En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du Service Public d'Assainissement Non Collectif.

La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

En zone de glissement faible de terrain (secteur Bg2 sur le règlement graphique 4.2.4), dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement, des solutions individuelles peuvent être mises en place dès lors qu'aucune infiltration des eaux n'est réalisée dans la zone concernée par un risque de glissement de terrain.

Les eaux traitées pourront être rejetées en dehors d'une zone d'aléas de glissement, dans un exutoire artificiel (fossé, tuyau, ...) ou dans un milieu récepteur naturel (cours d'eau, talweg, ...).

c) L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

3.2.3 Eaux pluviales

Se référer au plan réglementaire « 4.2.5 Zonage réglementaire des eaux pluviales » et à l'annexe « 5.2.3 Eaux pluviales ».

3.2.4 Electricité et réseaux numériques

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

Toute construction principale doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreau, etc.) adaptées au raccordement des réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

Dispositions applicables à la zone Ub

CARACTERE DE LA ZONE Ub

La zone **Ub** correspond aux secteurs de densité moyenne en renforcement du centre-village de Billeu.

PARTIE 1 - Usage des sols et destination des constructions

Ub 1.1 - Destinations et sous-destinations

Les sous-destinations autorisées sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **X**

Les sous-destinations autorisées sous conditions ou soumises à limitation sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **/**

Destinations (Article R.151-27 du CU)	Sous destinations (Article R. 151-27 du CU)	Ub
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole - Exploitation forestière	
Habitation	- Logement - Hébergement	X X
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail	/
	- Restauration	X
	- Commerce de gros	
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	- Hébergement hôtelier et touristique	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Cinéma	X
	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
	- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	- Salles d'art et de spectacles	X
	- Equipements sportifs	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Autres équipements recevant du public	X
	- Industrie	
	- Entrepôt	/
	- Bureau	X
	- Centre de congrès et d'exposition	X

Ub 1.2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Secteurs soumis à des risques naturels identifiés au titre de l'article R151.34 1° du Code de l'Urbanisme :

Les constructions et installations peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales, se référer au plan « 4.2.4 Risques naturels et zonage » et au document « 4.1. Règlement écrit – Partie 2 – Règlement des risques naturels ».

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément. En zone de glissement faible de terrain (secteur Bg2 sur le règlement graphique 4.2.4), ces exceptions sont conditionnées à la non-aggravation du risque d'instabilité.
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage et compost.

Artisanat et commerce de détail : Les constructions sont autorisées sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les habitations.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

Entrepôts : les entrepôts sont autorisés dans la limite de 50m² d'emprise au sol.

Constructions et éléments patrimoniaux n°1 à 61 repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : la démolition totale ou partielle ou tous travaux doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article R. 421-28 e) du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur d'habitat humide délimité au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition :

- Qu'elles préservent ou restaurent le caractère des zones qui seront qualifiées de humides au sens de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et de l'annexe 2 de l'arrêté du 24 juin 2008.
- Que, si ces effets ne peuvent être évités, ils soient réduits ou compensés en application du Schéma directeur de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhône-Méditerranée.

PARTIE 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Ub 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Hauteur maximale des constructions

DEFINITION

La hauteur est la différence d'altitude entre le point le plus haut de la construction et le point le plus bas en pied de façade de l'ensemble construit au terrain fini.

Le terrain fini correspond au terrain après les travaux d'aménagement des abords de la construction.

Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

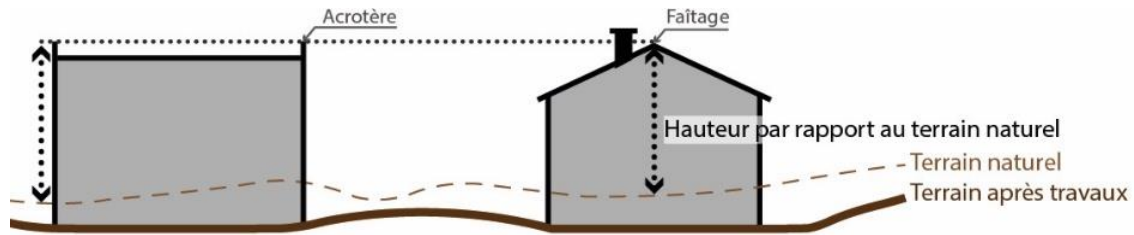


Schéma illustratif

DISPOSITION GENERALE

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages pourra être plus importante pour des raisons techniques ou architecturales.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30cm (R. 152-7 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, l'adaptation, la réfection et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur de la construction existante. Pour des raisons techniques dûment démontrées, une surélévation maximale de 50cm est possible une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.

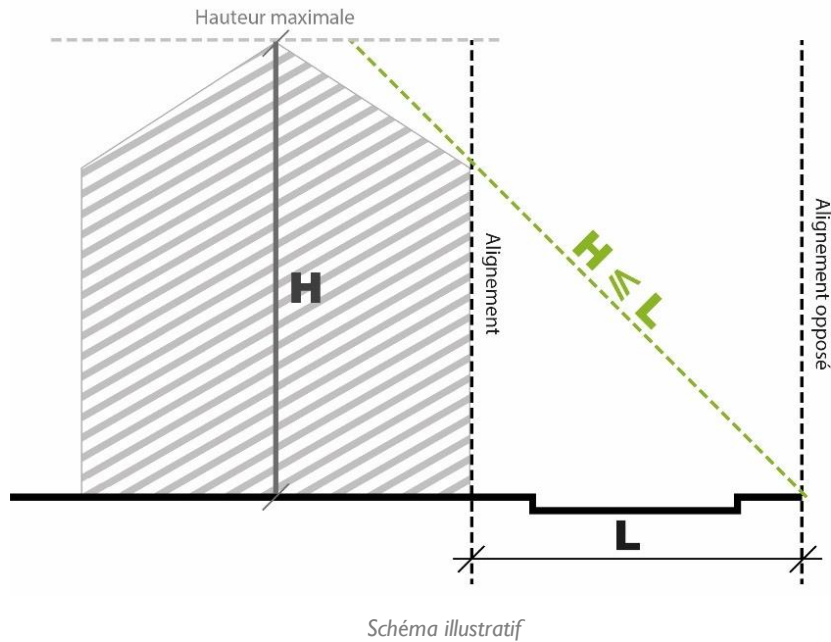
2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.

Les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.

DISPOSITION GENERALE

Les constructions doivent respecter une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté ($H \leq L$).



De plus, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 6 mètres de l'axe des routes départementales.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, l'adaptation, la réfection et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante.

L'implantation est libre dans les cas suivants :

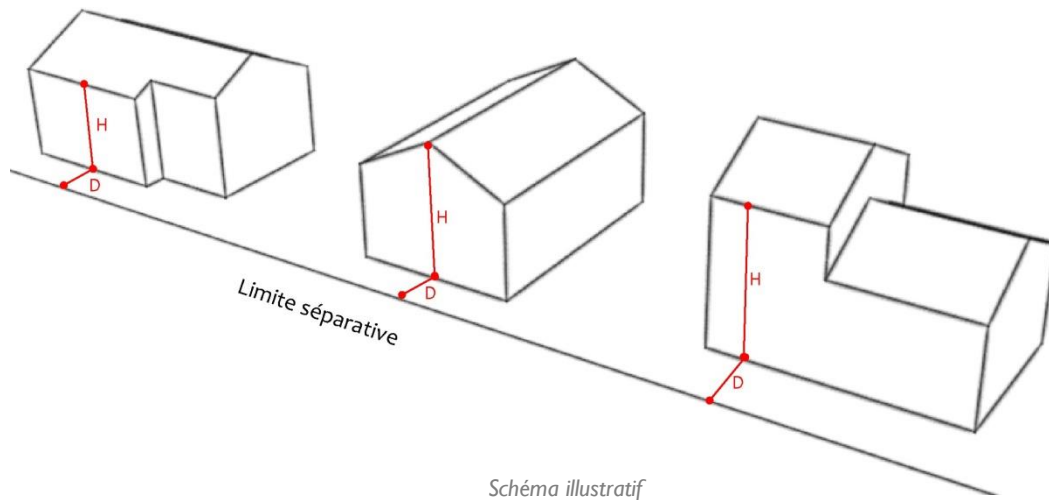
- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques.
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Les annexes de moins de 20 m² et les bassins de baignade.
- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30cm (R. 152-6 du Code de l'Urbanisme).

2.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre (sauf en cas d'implantation en limite).

DISPOSITION GENERALE

La distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D = h/2 \geq 3$ mètres).



DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

L'implantation des constructions en limite est possible :

- Sur un linéaire maximal de 10 mètres,
- En cas de construction simultanée,
- Pour s'accoler à une construction déjà existante en limite, si celle-ci ne comporte pas d'ouverture,
- Pour les constructions en souterrain par rapport au terrain naturel,
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les annexes et les bassins de baignade devront être implantés à une distance minimale de 1m de la limite séparative.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible dans la marge de prospect dans la limite de 30 centimètres (R. 152-7 du Code de l'Urbanisme).

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.

DISPOSITION GENERALE

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux constructions principales non contiguës, hors annexes.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

L'implantation des constructions est libre pour :

- Pour les annexes,
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ub 2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Intégration des constructions

L'implantation des constructions ou installations doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de limiter au maximum les déblais et les remblais. Les déblais liés à la construction seront répandus sur la parcelle, de préférence, ou évacués.

La hauteur des déblais est limitée à 1,25 mètre. La hauteur des remblais est limitée à 1,25 mètre.

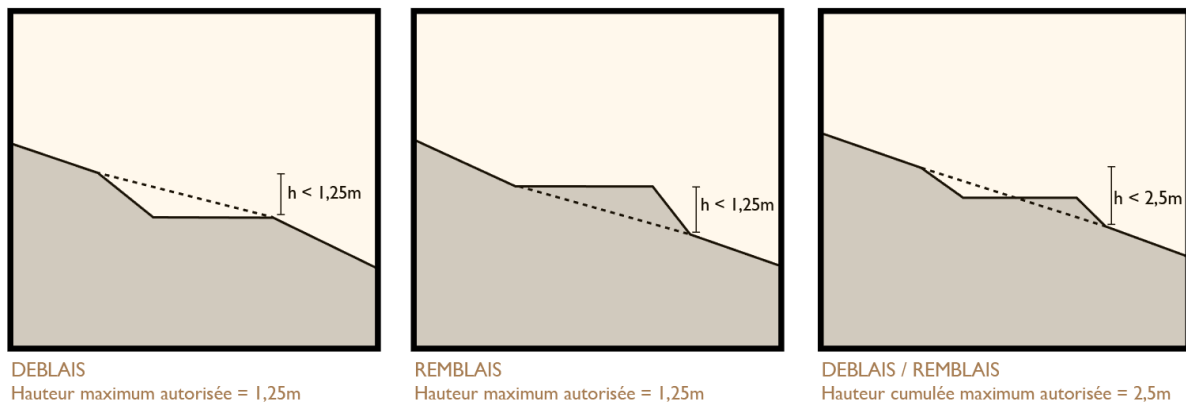


Schéma illustratif

Les mouvements de terre seront limités à +/- 0,50m à 2 mètres des limites séparatives pour arriver au terrain naturel (TN) en limite.

Les pierres d'enrochements utilisés pour les murs de soutènement seront de taille moyenne. Les murs de soutènement devront être enduits dans la même teinte que la construction principale ou végétalisés.

2.2.2 Caractère et expression des façades

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, ...) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.

2.2.3 Toitures

Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Nombre de pans

Les toitures des constructions principales seront à 2 pans minimum.

Seront également à 2 pans minimum :

- Les volumes rapportés en pignon (extension, auvent) s'ils sont liés par un faîtage ou une noue, sauf impossibilité technique avérée,
- Les annexes isolées.

Pour les volumes rapportés en pignon du bâtiment principal, un seul pan pourra être admis pour des motifs de cohérence architecturale ou énergétique dûment justifiés dans le projet architectural de la demande.

Les débords seront obligatoires pour les toitures à 2 pans ou plus et proportionnés au volume de bâtiment sauf lorsque la construction est édifiée en limite séparative.

Pente de la toiture

Les pentes de toitures doivent être comprises entre 50 et 100 %. Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes dont la pente de toiture est inférieure à 50 %.

Par ailleurs, des pentes de toitures différentes sont admises pour les constructions en appentis ou pour les constructions de moins de 20 m².

Les toitures terrasses sont admises dans la limite de 30 % de la projection totale et horizontale de la toiture et sous réserve qu'elles soient accessibles à la construction principale et que leur cohérence architecturale avec cette dernière soit démontrée dans le projet architectural de la demande.

Il est vivement recommandé d'installer des arrêts neige afin d'éviter les déchargements de neige sur la voie publique.

Aspect extérieur des matériaux de la couverture

Les couvertures des constructions seront en aspect tuile de teinte terre cuite rouge, rouge nuancé ou brune et en harmonie avec les teintes dominantes environnantes. Pour les nouvelles constructions, les teintes sombres (noir, ardoise, anthracite, gris-noir, ...) sont interdites.

Construction existante : en cas d'extension ou de rénovation, l'aspect de la toiture existante pourra être conservé ou prolongé.

Règles particulières

Les toitures terrasse sont autorisées à condition qu'elles intègrent des dispositifs de limitation des émissions de gaz à effet de serre, favorisant la retenue des eaux pluviales ou dédiés la production d'énergie renouvelable. Si elles ne sont pas accessibles, elles devront être végétalisées.

Les vérandas et sas d'entrée pourront être admis à condition que la qualité de leur insertion dans le bâtiment principal soit démontrée dans le projet architectural et sous réserve de ne pas conduire à des incohérences énergétiques.

Ne sont pas soumises aux règles du 2.2.3 les constructions complètement intégrées dans la pente ou intégrées dans la pente pour les ¾ de leur surface au sol.

2.2.4 Façades

Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aspect général

La teinte de façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et des constructions traditionnelles (beige-ocre, aspect pisé).

Les teintes de façades blanches et vives sont interdites, les tons neutres seront privilégiés.

Des teintes différentes sur une même façade sont autorisées à condition de ne pas être trop contrastées.

Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Les prises ou rejets d'air de type "ventouse" et les conduits sont interdits en façade sur les nouvelles constructions.

Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, à condition qu'elle soit habillée. Les coffrets techniques, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou enterrés.

Menuiseries

Les menuiseries blanches sont interdites pour les constructions en pierre ou en pisé. Sont préconisées pour ces constructions des menuiseries d'aspect bois ou bois peint.

Les volets roulants sont interdits pour les constructions rurales repérées au titre de l'article L151-19.

2.2.5 Clôtures

Conformément à la délibération du 17 avril 2009, l'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures existantes formées de murs à « l'ancienne » devront être conservées ou restaurées dans leur aspect original sauf impossibilité technique ou pour des raisons de sécurité.

Hauteur

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80m le long des emprises publiques et des voies publiques ou privées.

La hauteur des parties pleines de clôtures est limitée à 1m.

Aspect

Au-delà de 1m de hauteur, les clôtures devront être à claire-voie.

Les grillages seront de couleur verte, grise ou noire.

Les haies vives seront composées d'essences variées Le constructeur consultera les espèces végétales préconisées, déconseillées ou interdites au 4.1 *Règlement écrit – Partie 3 – Règlement du patrimoine et palette végétale* et se reportera au guide « PLU Bilieu_4.1.2_Guide sur les haies ».

Les plaques pleines (ciment, métal, plastique, ...), les panneaux de bois droit, les voiles et toutes autres occultations pleines sont interdites.

2.2.6 Architecture durable

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront :

- S'intégrer dans le plan de toiture (sauf impossibilité technique démontrée : orientation, pente de toit, matériau de couverture inadaptés),
- Être disposés sur châssis au sol,
- Être disposés en façade à condition de ne pas être visible depuis la voie publique.

Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.

2.2.7 De plus, pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (éléments bâtis n° 11 à 61) :

Le respect de la volumétrie existante et le respect de la modénature doivent être garantis.

Le positionnement et le dimensionnement des extensions ne doivent pas conduire à la destruction de la cohérence architecturale de la construction existante. Elles doivent de préférence ne pas être visibles de l'espace public.

Les détails architecturaux doivent être préservés et la dénaturation des caractéristiques conférant un intérêt à la construction doit être évitée. En cas de travaux, ceux-ci devront être réalisés dans le respect des caractéristiques et matériaux d'origine des éléments repérés au 4.1 *Règlement écrit – Partie 3 – Règlement du patrimoine et palette végétale*.

La modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement, d'une réhabilitation ou d'une extension, ne doit pas remettre en cause l'équilibre architectural global de la construction existante.

En cas de travaux, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, pompes à chaleur, etc.) doivent être adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysagé.

L'implantation de capteurs solaires en façade est interdite.

En amont de chaque projet d'aménagement ou restauration il est fortement conseillé de consulter l'avis de l'architecte conseil du CAUE. Ce service est gratuit.

Ub 2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne devront être aménagées en espaces verts et entretenues.

Les espèces végétales autorisées seront d'essences locales (voir palette végétale en *partie 3 du règlement : Règlement du patrimoine et palette végétale*).

Il est imposé un Coefficient de Pleine Terre (CPT) minimal qui est le rapport entre les surfaces en pleine terre et la surface de l'unité foncière.

$$\text{CPT} = \frac{\text{Somme des surfaces en pleine terre}}{\text{Surface totale de l'unité foncière}}$$

Le Coefficient de Pleine Terre minimal est différencié selon la taille de l'unité foncière :

Pour les unités foncières inférieures à 500 m ²	CPT = 0,3
Pour les unités foncières entre 501 m ² et 700 m ²	CPT = 0,4
Pour les unités foncières supérieures à 701 m ² >	CPT = 0,5

Exemple de calcul pour un Coefficient de Pleine Terre minimum de 0,3 et une parcelle de 450 m² :

$450 \times 0,3 = 135 \text{ m}^2$ de pleine terre au minimum

Ub 2.4 - Stationnement

2.4.1 Généralités

Les aires de stationnement des véhicules automobiles imposées ci-après doivent être aménagées sur le tènement du projet, en dehors des voies publiques ou respecter les dispositions de l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme.

L'aire de stationnement comprend un emplacement de 12,50 m² (2,50 x 5,00) minimum et une aire de manœuvre adaptée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

2.4.2 Stationnement des véhicules motorisés

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installation, il est exigé :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	
Habitations		Pour les constructions nouvelles et les changements de destination : Une place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. Dans les lotissements ou opérations groupées comprenant 4 logements ou plus il doit être prévu, de plus, 1 aire de stationnement visiteur banalisée, à raison de 1 place pour 4 logements. Ces places de stationnement devront être réalisées dans les espaces communs au lotissement, ou en tout état de cause être accessibles à tous, et situés à l'embranchement entre la voie privée et la voie publique. Pour les aménagements, , extensions ou surélévations : La règle ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface de plancher en tenant compte, le cas échéant, du nombre de places excédentaires de la construction existante au regard de la règle exigée. Pour les divisions d'un logement en plusieurs logements : 2 places de stationnement par logement Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : Une place de stationnement par logement.
	Artisanat et commerce de détail	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Une place par tranche entamée de 100m ² de surface de plancher.

Restauration	Une place par tranche entamée de 20 m ² de salle de restaurant
Hébergement hôtelier et touristique	Une place pour 2 chambres. Les règles ne sont pas cumulatives, la plus contraignante est la seule retenue.

2.4.3 Stationnement des vélos

Pour les constructions à usage d'habitation, ces places seront aménagées dans des locaux fermés, sécurisés et facilement accessibles. Une place de stationnement vélo sera au moins égale à 1,8m².

Pour les autres destinations, il pourra s'agir d'emplacements sécurisés et facilement accessibles (exemple : arceaux).

Pour les destinations suivantes, doivent être prévus pour le stationnement des vélos :

Destination et sous-destination	
Habitations	Une place par logement.
Bureaux	Pour toute nouvelle construction, une place pour 50m ² de surface de plancher.

PARTIE 3 - Equipements et réseaux

Ub 3.1 - Desserte par les voies publiques

3.1.1 Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes. Ainsi et notamment :

- > Le raccordement de l'accès à la voie publique présentera une surface dégagée suffisante pour la sécurité et la visibilité,
- > Les accès communs devront être traités de manière qualitative. Le raccordement entre la voie privée et la voie publique devra être réalisé sur les 5 premiers mètres en stabilisé (type béton désactivé ou pavé)
- > Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant.

3.1.2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement, et de collecte des ordures ménagères définies dans le règlement de collecte du Pays Voironnais.

Ub 3.2 - Desserte par les réseaux

3.2.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

L'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible mais dans le respect des dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la Santé Publique.

3.2.2 Assainissement

a) En présence du réseau, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

b) En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du Service Public d'Assainissement Non Collectif.

La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

En zone de glissement faible de terrain (secteur Bg2 sur le règlement graphique 4.2.4), dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement, des solutions individuelles peuvent être mises en place dès lors qu'aucune infiltration des eaux n'est réalisée dans la zone concernée par un risque de glissement de terrain.

Les eaux traitées pourront être rejetées en dehors d'une zone d'aléas de glissement, dans un exutoire artificiel (fossé, tuyau, ...) ou dans un milieu récepteur naturel (cours d'eau, talweg, ...).

c) L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

3.2.3 Eaux pluviales

Se référer au plan réglementaire « 4.2.5 Zonage réglementaire des eaux pluviales » et à l'annexe « 5.2.3 Eaux pluviales ».

3.2.4 Electricité et réseaux numériques

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

Toute construction principale doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreau, etc.) adaptées au raccordement des réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

Dispositions applicables à la zone Uc

CARACTERE DE LA ZONE Uc

La zone **Uc** correspond aux secteurs de faible densité situés en extension du tissu urbain traditionnel de Billeu.

PARTIE 1 - Usage des sols et destination des constructions

Uc 1.1 - Destinations et sous-destinations

Les sous-destinations autorisées sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **X**

Les sous-destinations autorisées sous conditions ou soumises à limitation sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : /

Destinations (Article R.151-27 du CU)	Sous destinations (Article R. 151-27 du CU)	Uc
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole - Exploitation forestière	
Habitation	- Logement - Hébergement	X X
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail	/
	- Restauration	X
	- Commerce de gros	
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	- Hébergement hôtelier et touristique	X
	- Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
	- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	- Salles d'art et de spectacles	X
	- Equipements sportifs	X
	- Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie	
	- Entrepôt	/
	- Bureau	X
	- Centre de congrès et d'exposition	X

Uc 1.2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Secteurs soumis à des risques naturels identifiés au titre de l'article R151.34 1° du Code de l'Urbanisme :

Les constructions et installations peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales, se référer au plan « 4.2.4 Risques naturels et zonage » et au document « 4.1 Règlement écrit – Partie 2 – Règlement des risques naturels ».

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément. En zone de glissement faible de terrain (secteur Bg2 sur le règlement graphique 4.2.4), ces exceptions sont conditionnées à la non-aggravation du risque d'instabilité.
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage et compost.

Artisanat et commerce de détail : Les constructions sont autorisées sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les habitations.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

Entrepôts : les entrepôts sont autorisés dans la limite de 50m² d'emprise au sol.

Arbres isolés repérés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme : Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Sont dispensés d'autorisation préalable l'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux. Sont également dispensés d'autorisation préalable les coupes et abattages d'arbres nécessaires à la réalisation d'un projet d'ensemble restituant le boisement avec des essences équivalentes à celles détruites. Leur localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

Constructions et éléments patrimoniaux n°1 à 61 repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : la démolition totale ou partielle ou tous travaux doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article R. 421-28 e) du Code de l'Urbanisme.

Haie identifiée au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme : Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. En cas d'abattage d'arbres ces derniers devront être remplacés par un autre spécimen de la même essence.

Ne sont pas soumis à déclaration préalable :

- Les travaux visant à l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liées à la bonne gestion du boisement),
- L'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux.

PARTIE 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Uc 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Hauteur maximale des constructions

La hauteur est la différence d'altitude entre le point le plus haut de la construction et le point le plus bas en pied de façade de l'ensemble construit au terrain fini.

Le terrain fini correspond au terrain après les travaux d'aménagement des abords de la construction.

Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

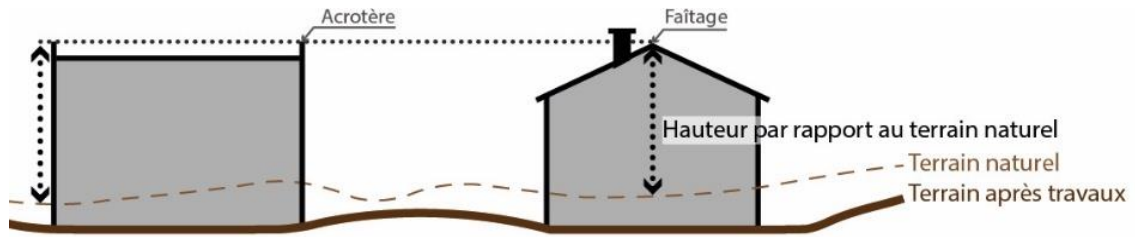


Schéma illustratif

DISPOSITION GENERALE

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages pourra être plus importante pour des raisons techniques ou architecturales.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30cm (R. 152-7 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, l'adaptation, la réfection et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur de la construction existante. Pour des raisons techniques dûment démontrées, une surélévation maximale de 50cm est possible une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.

Les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.

DISPOSITION GENERALE

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de :

- 10 mètres de l'axe des routes départementales,
- 3 mètres de la limite des autres voies et emprises publiques.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, l'adaptation, la réfection et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante.

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques.
- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30cm (R. 152-6 du Code de l'Urbanisme).
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Les annexes de moins de 20 m² et les bassins de baignade.

2.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre (sauf en cas d'implantation en limite).

DISPOSITION GENERALE

La distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D = h/2 \geq 3$ mètres).

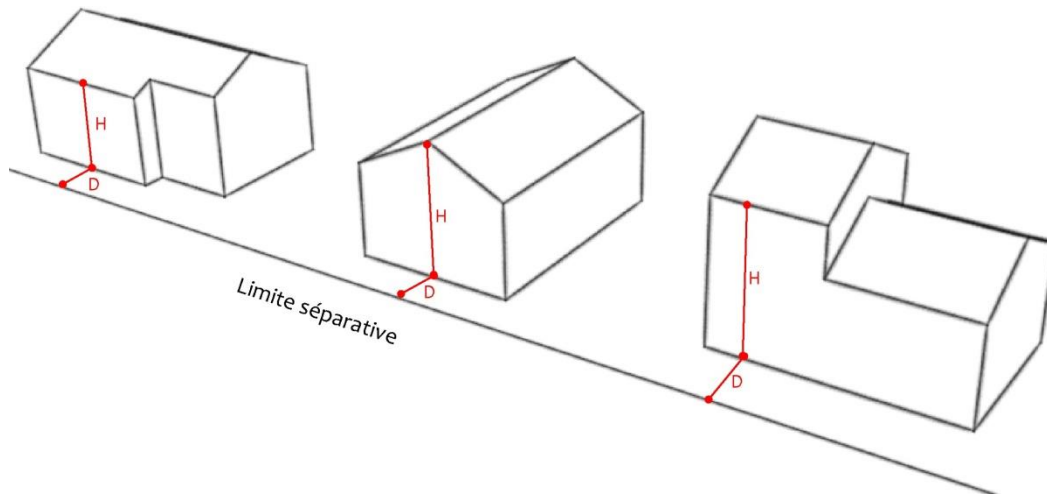


Schéma illustratif

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

L'implantation des constructions en limite est possible :

- Sur un linéaire maximal de 10 mètres,
- En cas de construction simultanée,
- Pour s'accoler à une construction déjà existante en limite, si celle-ci ne comporte pas d'ouverture,
- Pour les annexes,
- Pour les constructions en souterrain par rapport au terrain naturel,
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible dans la marge de prospect dans la limite de 30 centimètres (R. 152-7 du Code de l'Urbanisme).

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.

DISPOSITION GENERALE

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux constructions principales non contiguës, hors annexes.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

L'implantation des constructions est libre pour :

- Pour les annexes,
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Uc 2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Intégration des constructions

L'implantation des constructions ou installations doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de limiter au maximum les déblais et les remblais. Les déblais liés à la construction seront répandus sur la parcelle, de préférence, ou évacués.

La hauteur des déblais est limitée à 1,25 mètre. La hauteur des remblais est limitée à 1,25 mètre.

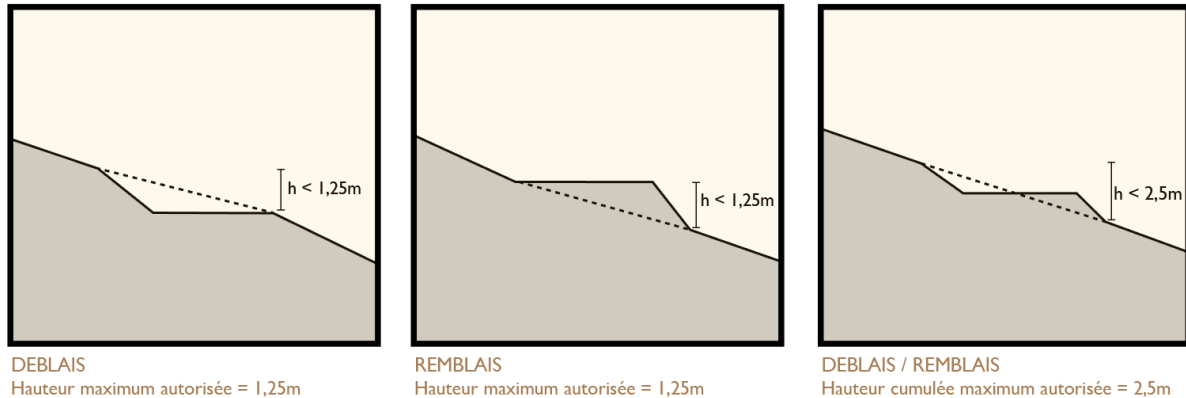


Schéma illustratif

Les mouvements de terre seront limités à +/- 0,50m à 2 mètres des limites séparatives pour arriver au terrain naturel (TN) en limite.

Les pierres d'enrochements utilisés pour les murs de soutènement seront de taille moyenne. Les murs de soutènement devront être enduits dans la même teinte que la construction principale ou végétalisés.

2.2.2 Caractère et expression des façades

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, ...) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.

2.2.3 Toitures

Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Nombre de pans

Les toitures des constructions principales seront à 2 pans minimum.

Seront également à 2 pans minimum :

- Les volumes rapportés en pignon (extension, auvent) s'ils sont liés par un faîtage ou une noue, sauf impossibilité technique avérée,
- Les annexes isolées.

Pour les volumes rapportés en pignon du bâtiment principal, un seul pan pourra être admis pour des motifs de cohérence architecturale ou énergétique dûment justifiés dans le projet architectural de la demande.

Les débords seront obligatoires pour les toitures à 2 pans ou plus et proportionnés au volume de bâtiment sauf lorsque la construction est édifiée en limite séparative.

Pente de la toiture

Les pentes de toitures doivent être comprises entre 50 et 100 %. Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes dont la pente de toiture est inférieure à 50 %.

Par ailleurs, des pentes de toitures différentes sont admises pour les constructions en appentis ou pour les constructions de moins de 20 m².

Les toitures terrasses sont admises dans la limite de 30 % de la projection totale et horizontale de la toiture et sous réserve qu'elles soient accessibles à la construction principale et que leur cohérence architecturale avec cette dernière soit démontrée dans le projet architectural de la demande.

Il est vivement recommandé d'installer des arrêts neige afin d'éviter les déchargements de neige sur la voie publique.

Aspect extérieur des matériaux de la couverture

Les couvertures des constructions seront en aspect tuile de teinte terre cuite rouge, rouge nuancé ou brune et en harmonie avec les teintes dominantes environnantes. Pour les nouvelles constructions, les teintes sombres (noir, ardoise, anthracite, gris-noir, ...) sont interdites.

Construction existante : en cas d'extension ou de rénovation, l'aspect de la toiture existante pourra être conservé ou prolongé.

Règles particulières

Les toitures terrasse sont autorisées à condition qu'elles intègrent des dispositifs de limitation des émissions de gaz à effet de serre, favorisant la retenue des eaux pluviales ou dédiés la production d'énergie renouvelable. Si elles ne sont pas accessibles, elles devront être végétalisées.

Les vérandas et sas d'entrée pourront être admis à condition que la qualité de leur insertion dans le bâtiment principal soit démontrée dans le projet architectural et sous réserve de ne pas conduire à des incohérences énergétiques.

Ne sont pas soumises aux règles du 2.2.3 les constructions complètement intégrées dans la pente ou intégrées dans la pente pour les $\frac{3}{4}$ de leur surface au sol.

2.2.4 Façades

Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aspect général

La teinte de façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et des constructions traditionnelles (beige-ocre, aspect pisé).

Les teintes de façades blanches et vives sont interdites, les tons neutres seront privilégiés.

Des teintes différentes sur une même façade sont autorisées à condition de ne pas être trop contrastées.

Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Les prises ou rejets d'air de type "ventouse" et les conduits sont interdits en façade sur les nouvelles constructions.

Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, à condition qu'elle soit habillée. Les coffrets techniques, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou enterrés.

Menuiseries

Les menuiseries blanches sont interdites pour les constructions en pierre ou en pisé. Sont préconisées pour ces constructions des menuiseries d'aspect bois ou bois peint.

Les volets roulants sont interdits pour les constructions rurales repérées au titre de l'article L151-19.

2.2.5 Clôtures

Conformément à la délibération du 17 avril 2009, l'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures existantes formées de murs à « l'ancienne » devront être conservées ou restaurées dans leur aspect original sauf impossibilité technique ou pour des raisons de sécurité.

Hauteur

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80m le long des emprises publiques et des voies publiques ou privées.

La hauteur des parties pleines de clôtures est limitée à 1m.

Aspect

Au-delà de 1m de hauteur, les clôtures devront être à claire-voie.

Les grillages seront de couleur verte, grise ou noire.

Les haies vives seront composées d'essences variées. Le constructeur consultera les espèces végétales préconisées, déconseillées ou interdites au 4.1 *Règlement écrit – Partie 3 – Règlement du patrimoine et palette végétale* et se reportera au guide « *PLU Bilieu_4.1.2_Guide sur les haies* ».

Les plaques pleines (ciment, métal, plastique, ...), les panneaux de bois droit, les voiles et toutes autres occultations pleines sont interdites.

2.2.6 Architecture durable

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront :

- S'intégrer dans le plan de toiture (sauf impossibilité technique démontrée : orientation, pente de toit, matériau de couverture inadaptés),
- Être disposés sur châssis au sol,
- Être disposés en façade à condition de ne pas être visible depuis la voie publique.

Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.

2.2.7 De plus, pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (éléments bâtis n° 11 à 61) :

Le respect de la volumétrie existante et le respect de la modénature doivent être garantis.

Le positionnement et le dimensionnement des extensions ne doivent pas conduire à la destruction de la cohérence architecturale de la construction existante. Elles doivent de préférence ne pas être visibles de l'espace public.

Les détails architecturaux doivent être préservés et la dénaturation des caractéristiques conférant un intérêt à la construction doit être évitée. En cas de travaux, ceux-ci devront être réalisés dans le respect des caractéristiques et matériaux d'origine des éléments repérés au 4.1 *Règlement écrit – Partie 3 – Règlement du patrimoine et palette végétale*.

La modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement, d'une réhabilitation ou d'une extension, ne doit pas remettre en cause l'équilibre architectural global de la construction existante.

En cas de travaux, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, pompes à chaleur, etc.) doivent être adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysagé.

L'implantation de capteurs solaires en façade est interdite.

En amont de chaque projet d'aménagement ou restauration il est fortement conseillé de consulter l'avis de l'architecte conseil du CAUE. Ce service est gratuit.

Uc 2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne devront être aménagées en espaces verts et entretenues.

Les espèces végétales autorisées seront d'essences locales (voir palette végétale en *partie 3 du règlement : Règlement du patrimoine et palette végétale*).

Il est imposé un Coefficient de Pleine Terre (CPT) minimum qui est le rapport entre les surfaces en pleine terre et la surface de l'unité foncière.

$$\text{CPT} = \frac{\text{Somme des surfaces en pleine terre}}{\text{Surface totale de l'unité foncière}}$$

Le Coefficient de Pleine Terre minimum est différencié selon la taille de l'unité foncière :

- Pour les unités foncières inférieures à 500 m² CPT = 0,3
- Pour les unités foncières entre 501 m² et 700 m² CPT = 0,4
- Pour les unités foncières supérieures à 701 m² > CPT = 0,5

Exemple de calcul pour un Coefficient de Pleine Terre minimum de 0,3 et une parcelle de 450 m² :

$450 \times 0,3 = 135 \text{ m}^2$ de pleine terre au minimum

Uc 2.4 - Stationnement

2.4.1 Généralités

Les aires de stationnement des véhicules automobiles imposées ci-après doivent être aménagées sur le tènement du projet, en dehors des voies publiques ou respecter les dispositions de l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme.

L'aire de stationnement comprend un emplacement de 12,50 m² (2,50 x 5,00) minimum et une aire de manœuvre adaptée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

2.4.2 Stationnement des véhicules motorisés

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installation, il est exigé :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	
Habitations		Pour les constructions nouvelles et les changements de destination : Une place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher avec un minimum de 3 places par logement. Les places de stationnement seront extérieures.
		Dans les lotissements ou opérations groupées comprenant 4 logements ou plus il doit être prévu, de plus, 1 aire de stationnement visiteur banalisée, à raison de 1 place pour 4 logements. Ces places de stationnement devront être réalisées dans les espaces communs au lotissement, ou en tout état de cause être accessibles à tous, et situés à l'embranchement entre la voie privée et la voie publique.
		Pour les aménagements, , extensions ou surélévations : La règle ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface de plancher en tenant compte, le cas échéant, du nombre de places excédentaires de la construction existante au regard de la règle exigée.
		Pour les divisions d'un logement en plusieurs logements : 2 places de stationnement par logement
		Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : Une place de stationnement par logement.

	Artisanat et commerce de détail Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Une place par tranche entamée de 100m ² de surface de plancher.
	Restauration Hébergement hôtelier et touristique	Une place par tranche entamée de 20 m ² de salle de restaurant Une place pour 2chambres. Les règles ne sont pas cumulatives, la plus contraignante est la seule retenue.

2.4.3 Stationnement des vélos

Pour les constructions à usage d'habitation, ces places seront aménagées dans des locaux fermés, sécurisés et facilement accessibles. Une place de stationnement vélo sera au moins égale à 1,8m².

Pour les autres destinations, il pourra s'agir d'emplacements sécurisés et facilement accessibles (exemple : arceaux).

Pour les destinations suivantes, doivent être prévus pour le stationnement des vélos :

Destination et sous-destination	
Habitations	Une place par logement.
Bureaux	Pour toute nouvelle construction, une place pour 50m ² de surface de plancher.

PARTIE 3 - Equipements et réseaux

Uc 3.1 - Desserte par les voies publiques

3.1.1 Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes. Ainsi et notamment :

- > Le raccordement de l'accès à la voie publique présentera une surface dégagée suffisante pour la sécurité et la visibilité,
- > Les accès communs devront être traités de manière qualitative. Le raccordement entre la voie privée et la voie publique devra être réalisé sur les 5 premiers mètres en stabilisé (type béton désactivé ou pavé)
- > Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant.

3.1.2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement, et de collecte des ordures ménagères définies dans le règlement de collecte du Pays Voironnais.

Uc 3.2 - Desserte par les réseaux

3.2.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable. L'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible mais dans le respect des dispositions relatives aux distributions privés à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la Santé Publique.

3.2.2 Assainissement

a) En présence du réseau, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

b) En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du Service Public d'Assainissement Non Collectif.

La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

En zone de glissement faible de terrain (secteur Bg2 sur le règlement graphique 4.2.4), dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement, des solutions individuelles peuvent être mises en place dès lors qu'aucune infiltration des eaux n'est réalisée dans la zone concernée par un risque de glissement de terrain.

Les eaux traitées pourront être rejetées en dehors d'une zone d'aléas de glissement, dans un exutoire artificiel (fossé, tuyau, ...) ou dans un milieu récepteur naturel (cours d'eau, talweg, ...).

c) L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

3.2.3 Eaux pluviales

Se référer au plan réglementaire « 4.2.5 Zonage réglementaire des eaux pluviales » et à l'annexe « 5.2.3 Eaux pluviales ».

3.2.4 Electricité et réseaux numériques

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

Toute construction principale doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreau, etc.) adaptées au raccordement des réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

Dispositions applicables à la zone Ue

CARACTERE DE LA ZONE Ue

La zone **Ue** correspond aux secteurs accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics (école, salle des fêtes, cimetière, ...).

PARTIE 1 - Usage des sols et destination des constructions

Ue 1.1 - Destinations et sous-destinations

Les sous-destinations autorisées sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **X**

Les sous-destinations autorisées sous conditions ou soumises à limitation sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : /

Destinations (Article R.151-27 du CU)	Sous destinations (Article R. 151-27 du CU)	Ue
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole - Exploitation forestière	
Habitation	- Logement - Hébergement	/
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hébergement hôtelier et touristique - Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale - Salles d'art et de spectacles - Equipements sportifs - Autres équipements recevant du public	X X X X X X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie - Entrepôt - Bureau - Centre de congrès et d'exposition	

Ue 1.2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Secteurs soumis à des risques naturels identifiés au titre de l'article R151.34 1° du Code de l'Urbanisme :

Les constructions et installations peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales, se référer au plan « 4.2.4 Risques naturels et zonage » et au document « 4.1 Règlement écrit – Partie 2 – Règlement des risques naturels ».

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément. En zone de glissement faible de terrain (secteur Bg2 sur le règlement graphique 4.2.4), ces exceptions sont conditionnées à la non-aggravation du risque d'instabilité.
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage et compost.

Logement : Les constructions à sous-destination de logement sont autorisées à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des équipements. Le logement devra être accolé aux équipements et limité à 80m² de surface de plancher.

PARTIE 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Ue 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Hauteur maximale des constructions

La hauteur est la différence d'altitude entre le point le plus haut de la construction et le point le plus bas en pied de façade de l'ensemble construit au terrain fini.

Le terrain fini correspond au terrain après les travaux d'aménagement des abords de la construction.

Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

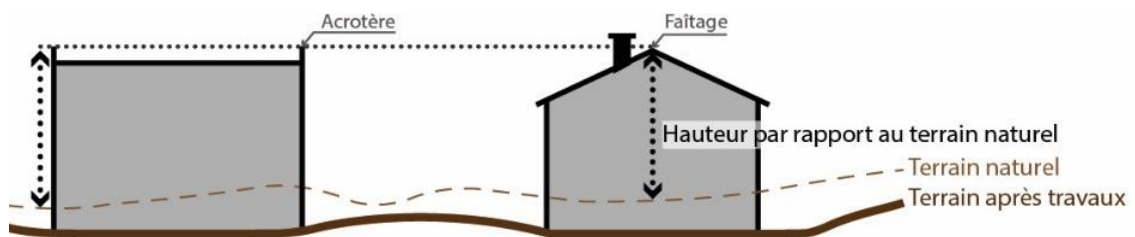


Schéma illustratif

DISPOSITION GENERALE

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30cm (R. 152-7 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, l'adaptation, la réfection et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur de la construction existante. Pour des raisons techniques dûment démontrées, une surélévation maximale de 50cm est possible une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.

Ue 2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Intégration des constructions

L'implantation des constructions ou installations doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de limiter au maximum les déblais et les remblais. Les déblais liés à la construction seront répandus sur la parcelle, de préférence, ou évacués.

La hauteur des déblais est limitée à 1,25 mètre. La hauteur des remblais est limitée à 1,25 mètre.

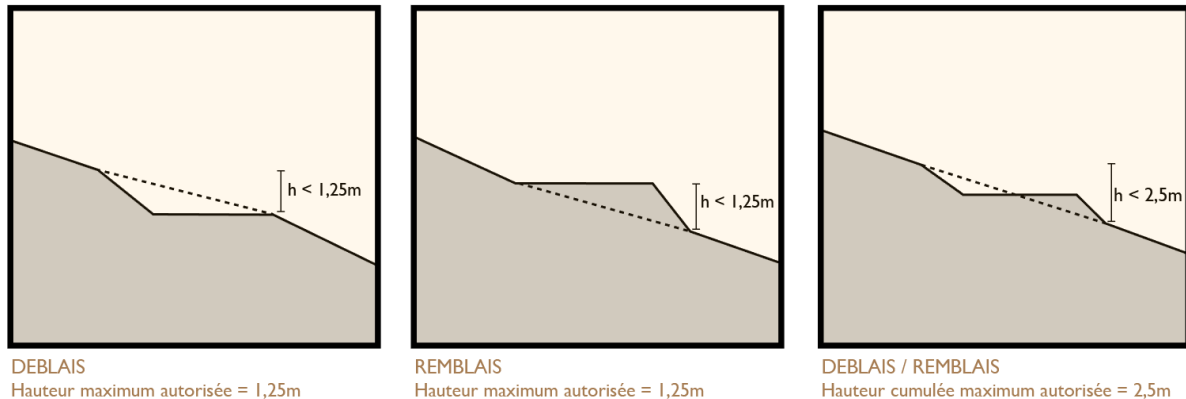


Schéma illustratif

Les mouvements de terre seront limités à $\pm 0,50\text{m}$ à 2 mètres des limites séparatives pour arriver au terrain naturel (TN) en limite.

Les pierres d'enrochements utilisés pour les murs de soutènement seront de taille moyenne. Les murs de soutènement devront être enduits dans la même teinte que la construction principale ou végétalisés.

2.2.2 Caractère et expression des façades

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, ...) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.

2.2.4 Façades

Aspect général

La teinte de façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et des constructions traditionnelles (beige-ocre, aspect pisé).

Les teintes de façades blanches et vives sont interdites, les tons neutres seront privilégiés.

Des teintes différentes sur une même façade sont autorisées à condition de ne pas être trop contrastées.

Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Les prises ou rejets d'air de type "ventouse" et les conduits sont interdits en façade sur les nouvelles constructions.

Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, à condition qu'elle soit habillée. Les coffrets techniques, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou enterrés.

Menuiseries

Les menuiseries blanches sont interdites pour les constructions en pierre ou en pisé. Sont préconisées pour ces constructions des menuiseries d'aspect bois ou bois peint.

2.2.5 Clôtures

Conformément à la délibération du 17 avril 2009, l'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures existantes formées de murs à « l'ancienne » devront être conservées ou restaurées dans leur aspect original sauf impossibilité technique ou pour des raisons de sécurité.

Hauteur

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80m le long des emprises publiques et des voies publiques ou privées.

La hauteur des parties pleines de clôtures est limitée à 1m.

Aspect

Au-delà de 1m de hauteur, les clôtures devront être à claire-voie.

Les grillages seront de couleur verte, grise ou noire.

Les haies vives seront composées d'essences variées. Le constructeur consultera les espèces végétales préconisées, déconseillées ou interdites au 4.1 Règlement écrit – Partie 3 – Règlement du patrimoine et palette végétale et se reportera au guide « *PLU Bilieu_4.1.2_Guide sur les haies* ».

Les plaques pleines (ciment, métal, plastique, ...), les panneaux de bois droit, les voiles et toutes autres occultations pleines sont interdites.

2.2.6 Architecture durable

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront :

- S'intégrer dans le plan de toiture (sauf impossibilité technique démontrée : orientation, pente de toit, matériau de couverture inadaptés),
- Être disposés sur châssis au sol,
- Être disposés en façade à condition de ne pas être visible depuis la voie publique.

Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.

PARTIE 3 - Equipements et réseaux

Ue 3.1 - Desserte par les voies publiques

3.1.1 Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes. Ainsi et notamment :

- > Le raccordement de l'accès à la voie publique présentera une surface dégagée suffisante pour la sécurité et la visibilité,
- > Les accès communs devront être traités de manière qualitative. Le raccordement entre la voie privée et la voie publique devra être réalisé sur les 5 premiers mètres en stabilisé (type béton désactivé ou pavé)
- > Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant.

3.1.2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement, et de collecte des ordures ménagères définies dans le règlement de collecte du Pays Voironnais.

Ue 3.2 – Desserte par les réseaux

3.2.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

L'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible mais dans le respect des dispositions relatives aux distributions privés à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la Santé Publique.

3.2.2 Assainissement

a) En présence du réseau, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

b) En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du Service Public d'Assainissement Non Collectif.

La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

En zone de glissement faible de terrain (secteur Bg2 sur le règlement graphique 4.2.4), dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement, des solutions individuelles peuvent être mises en place dès lors qu'aucune infiltration des eaux n'est réalisée dans la zone concernée par un risque de glissement de terrain.

Les eaux traitées pourront être rejetées en dehors d'une zone d'aléas de glissement, dans un exutoire artificiel (fossé, tuyau, ...) ou dans un milieu récepteur naturel (cours d'eau, talweg, ...).

c) L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

3.2.3 Eaux pluviales

Se référer au plan réglementaire « 4.2.5 Zonage réglementaire des eaux pluviales » et à l'annexe « 5.2.3 Eaux pluviales ».

3.2.4 Electricité et réseaux numériques

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

Dispositions applicables à la zone Ui

CARACTERE DE LA ZONE Ui

La zone **Ui** correspond aux secteurs accueillant des activités économiques, artisanales et commerciales du Vieux Moulin.

PARTIE 1 - Usage des sols et destination des constructions

Ui 1.1 - Destinations et sous-destinations

Les sous-destinations autorisées sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **X**

Les sous-destinations autorisées sous conditions ou soumises à limitation sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : /

Destinations (Article R.151-27 du CU)	Sous destinations (Article R. 151-27 du CU)	Ui
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole - Exploitation forestière	
Habitation	- Logement - Hébergement	/
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail	X
	- Restauration	
	- Commerce de gros	X
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	- Hébergement hôtelier et touristique	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Cinéma	
	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
	- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	- Salles d'art et de spectacles	X
	- Equipements sportifs	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Autres équipements recevant du public	X
	- Industrie	X
	- Entrepôt	X
	- Bureau	X
	- Centre de congrès et d'exposition	

Ui 1.2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Secteurs soumis à des risques naturels identifiés au titre de l'article R151.34 1° du Code de l'Urbanisme :

Les constructions et installations peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales, se référer au plan « 4.2.4 Risques naturels et zonage » et au document « 4.1 Règlement écrit – Partie 2 – Règlement des risques naturels ».

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément. En zone de glissement faible de terrain (secteur Bg2 sur le règlement graphique 4.2.4), ces exceptions sont conditionnées à la non-aggravation du risque d'instabilité.
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage et compost.

Logement : Les constructions à sous-destination de logement sont autorisées à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité économique. Le logement devra être accolé au bâtiment d'activités et limité à 80m² de surface de plancher.

PARTIE 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Ui 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Hauteur maximale des constructions

La hauteur est la différence d'altitude entre le point le plus haut de la construction et le point le plus bas en pied de façade de l'ensemble construit au terrain fini.

Le terrain fini correspond au terrain après les travaux d'aménagement des abords de la construction.

Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

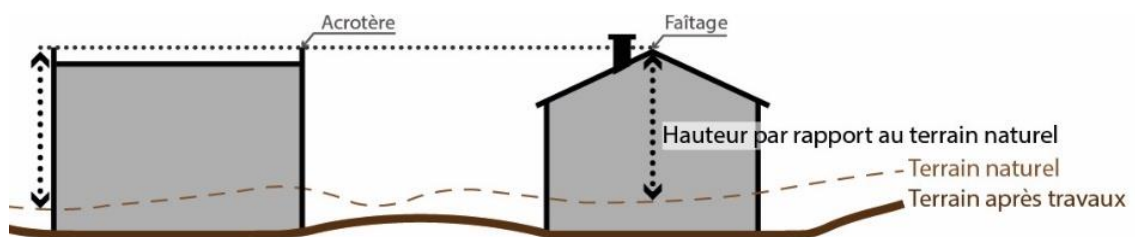


Schéma illustratif

DISPOSITION GENERALE

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages pourra être plus importante pour des raisons techniques ou architecturales.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30cm (R. 152-7 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, l'adaptation, la réfection et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur de la construction existante. Pour des raisons techniques dûment démontrées, une surélévation maximale de 50cm est possible une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.

Les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.

DISPOSITION GENERALE

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de :

- 10 mètres de l'axe des routes départementales,
- 3 mètres de la limite des autres voies et emprises publiques.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, l'adaptation, la réfection et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante.

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques.
- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30cm (R. 152-6 du Code de l'Urbanisme).
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Les annexes de moins de 20 m².

2.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre (sauf en cas d'implantation en limite).

DISPOSITION GENERALE

La distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D = h/2 \geq 3$ mètres).

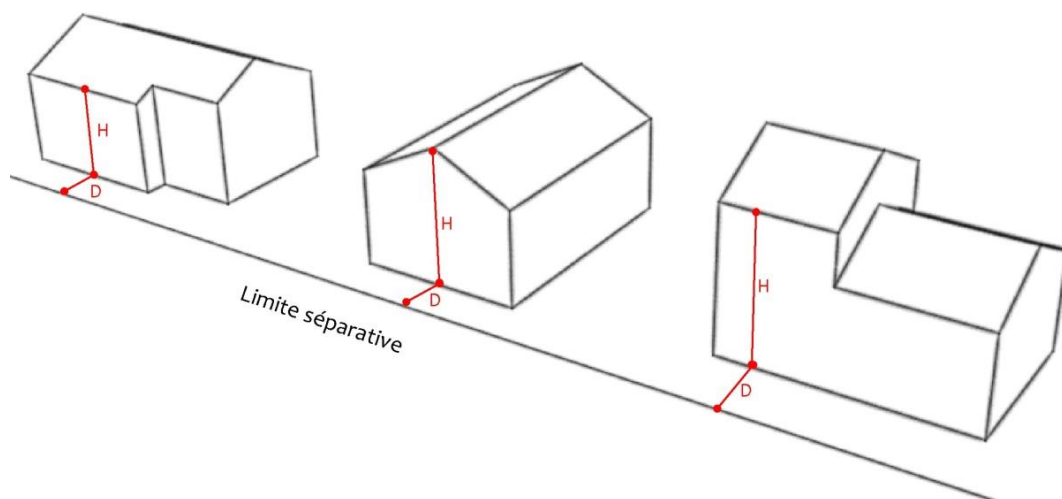


Schéma illustratif

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

L'implantation des constructions est libre pour :

- Pour les annexes,
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible dans la marge de prospect dans la limite de 30 centimètres (R. 152-7 du Code de l'Urbanisme).

Ui 2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Intégration des constructions

L'implantation des constructions ou installations doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de limiter au maximum les déblais et les remblais. Les déblais liés à la construction seront répandus sur la parcelle, de préférence, ou évacués.

La hauteur des déblais est limitée à 1,25 mètre. La hauteur des remblais est limitée à 1,25 mètre.

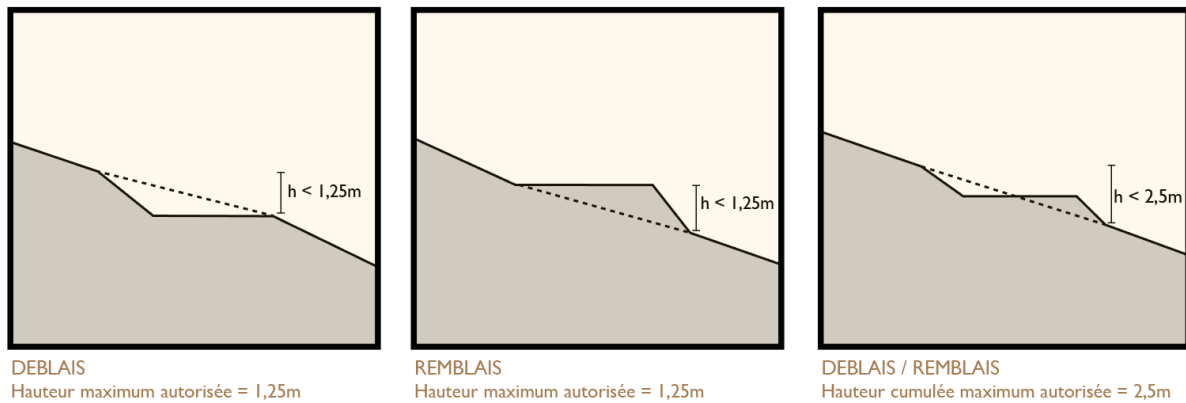


Schéma illustratif

Les mouvements de terre seront limités à +/- 0,50m à 2 mètres des limites séparatives pour arriver au terrain naturel (TN) en limite.

Les pierres d'enrochements utilisés pour les murs de soutènement seront de taille moyenne. Les murs de soutènement devront être enduits dans la même teinte que la construction principale ou végétalisés.

2.2.2 Caractère et expression des façades

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, ...) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.

2.2.3 Façades

Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aspect général

La teinte de façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur.

Les teintes de façades blanches et vives sont interdites, les tons neutres seront privilégiés.

Des teintes différentes sur une même façade sont autorisées à condition de ne pas être trop contrastées.

Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Les prises ou rejets d'air de type "ventouse" et les conduits sont interdits en façade sur les nouvelles constructions.

Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, à condition qu'elle soit habillée. Les coffrets techniques, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou enterrés.

2.2.4 Caractère et expression des façades et des toitures

L'aspect tôle est interdit.

La couleur de la toiture devra être rouge, rouge nuancé, brune, grise ou anthracite, sauf si cela n'est pas en harmonie avec les constructions environnantes.

2.2.5 Clôtures

Conformément à la délibération du 17 avril 2009, l'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

Hauteur

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80m le long des emprises publiques et des voies publiques ou privées.

La hauteur des parties pleines de clôtures est limitée à 1m.

Aspect

Au-delà de 1m de hauteur, les clôtures devront être à claire-voie.

Les grillages seront de couleur verte, grise ou noire.

Les haies vives seront composées d'essences variées Le constructeur consultera les espèces végétales préconisées, déconseillées ou interdites au 4.1 *Règlement écrit – Partie 3 – Règlement du patrimoine et palette végétale* et se reportera au guide « *PLU Biliou_4.1.2_Guide sur les haies* ».

Les plaques pleines (ciment, métal, plastique, ...), les panneaux de bois droit, les voiles et toutes autres occultations pleines sont interdites.

2.2.6 Architecture durable

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront :

- S'intégrer dans le plan de toiture (sauf impossibilité technique démontrée : orientation, pente de toit, matériau de couverture inadaptés),
- Être disposés sur châssis au sol,
- Être disposés en façade à condition de ne pas être visible depuis la voie publique.

Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.

Ui 2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne devront être aménagées en espaces verts et entretenues.

Les espèces végétales autorisées seront d'essences locales (voir palette végétale en *partie 3 du règlement : Règlement du patrimoine et palette végétale*).

Ui 2.4 - Stationnement

2.4.1 Généralités

Les aires de stationnement des véhicules automobiles imposées ci-après doivent être aménagées sur le tènement du projet, en dehors des voies publiques ou respecter les dispositions de l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme.

L'aire de stationnement comprend un emplacement de 12,50 m² (2,50 x 5,00) minimum et une aire de manœuvre adaptée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

2.4.2 Stationnement des véhicules motorisés

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installation, il est exigé :

SOUS-DESTINATION	
Industrie	<u>Pour les véhicules de livraison et de service :</u>
Entrepôt	- 2 emplacements (50 m ²) pour véhicules poids lourds.
Artisanat et commerce de détail	
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Une place par tranche entamée de 100m ² de surface de plancher.

PARTIE 3 - Equipements et réseaux

Ui 3.1 - Desserte par les voies publiques

3.1.1 Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes. Ainsi et notamment :

- > Le raccordement de l'accès à la voie publique présentera une surface dégagée suffisante pour la sécurité et la visibilité,
- > Les accès communs devront être traités de manière qualitative. Le raccordement entre la voie privée et la voie publique devra être réalisé sur les 5 premiers mètres en stabilisé (type béton désactivé ou pavé)
- > Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant.

3.1.2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement, et de collecte des ordures ménagères définies dans le règlement de collecte du Pays Voironnais.

Ui 3.2 - Desserte par les réseaux

3.2.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable. L'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible mais dans le respect des dispositions relatives aux distributions privés à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la Santé Publique.

3.2.2 Assainissement

a) En présence du réseau, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

b) En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du Service Public d'Assainissement Non Collectif.

La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

En zone de glissement faible de terrain (secteur Bg2 sur le règlement graphique 4.2.4), dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement, des solutions individuelles peuvent être mises en place dès lors qu'aucune infiltration des eaux n'est réalisée dans la zone concernée par un risque de glissement de terrain.

Les eaux traitées pourront être rejetées en dehors d'une zone d'aléas de glissement, dans un exutoire artificiel (fossé, tuyau, ...) ou dans un milieu récepteur naturel (cours d'eau, talweg, ...).

c) L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

3.2.3 Eaux pluviales

Se référer au plan réglementaire « 4.2.5 Zonage réglementaire des eaux pluviales » et à l'annexe « 5.2.3 Eaux pluviales ».

3.2.4 Electricité et réseaux numériques

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

Toute construction principale doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreau, etc.) adaptées au raccordement des réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

Dispositions applicables à la zone UL

CARACTERE DE LA ZONE UL

La zone **UL** correspond aux secteurs de faible densité du bord du Lac de Paladru.

PARTIE 1 - Usage des sols et destination des constructions

UL 1.1 - Destinations et sous-destinations

Les sous-destinations autorisées sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **X**

Les sous-destinations autorisées sous conditions ou soumises à limitation sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : /

Destinations (Article R.151-27 du CU)	Sous destinations (Article R. 151-27 du CU)	UL
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole - Exploitation forestière	
Habitation	- Logement - Hébergement	X
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail	X
	- Restauration	
	- Commerce de gros	
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	- Hébergement hôtelier et touristique	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Cinéma	
	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
	- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	- Salles d'art et de spectacles	X
	- Equipements sportifs	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Autres équipements recevant du public	X
	- Industrie	
	- Entrepôt	
	- Bureau	
	- Centre de congrès et d'exposition	

UL 1.2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Secteurs soumis à des risques naturels identifiés au titre de l'article R151.34 1° du Code de l'Urbanisme :

Les constructions et installations peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales, se référer au plan « 4.2.4 Risques naturels et zonage » et au document « 4.1 Règlement écrit – Partie 2 – Règlement des risques naturels ».

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, aux équipements publics et d'intérêt collectif, à l'exploitation agricole et forestière et à la gestion des eaux pluviales. En zone de glissement faible de terrain (secteur Bg2 sur le règlement graphique 4.2.4), ces exceptions sont conditionnées à la non-aggravation du risque d'instabilité.
- Les dépôts de toute nature, hors bois et compost.

Zone humide repérée au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme : les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées, à condition qu'elles préservent ou restaurent le caractère de zone humide (au sens de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 – NOR : DEVO0922936A - et de l'annexe 2 de l'arrêté du 24 juin 2008 – NOR : DEVO0813942A) et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent (au sens des articles L.411-1 et L.411-2 du Code de l'Environnement) :

- Les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ).
- Les travaux qui s'avèreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide dans le sens du maintien de sa diversité.
- Les clôtures sans soubassement.
- Les travaux d'entretien des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (aérien et souterrain), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles.
- La réalisation d'équipements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique, de découverte et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.
- Les réseaux d'eau pluviale à condition de la remise en état de la zone humide.

PARTIE 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

UL 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Hauteur maximale des constructions

La hauteur est la différence d'altitude entre le point le plus haut de la construction et le point le plus bas en pied de façade de l'ensemble construit au terrain fini.

Le terrain fini correspond au terrain après les travaux d'aménagement des abords de la construction.

Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

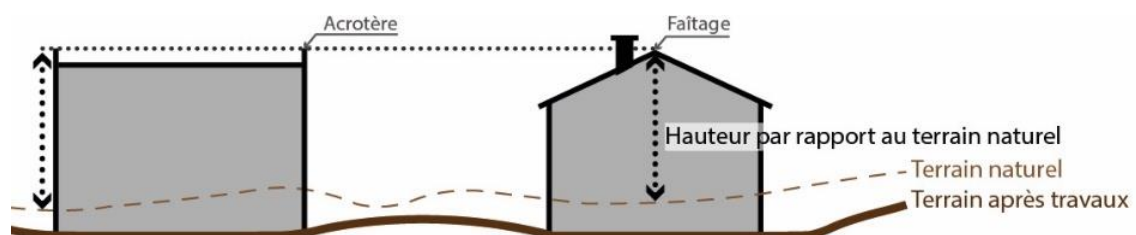


Schéma illustratif

DISPOSITION GENERALE

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages pourra être plus importante pour des raisons techniques ou architecturales.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30cm (R. 152-7 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, l'adaptation, la réfection et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur de la construction existante. Pour des raisons techniques dûment démontrées, une surélévation maximale de 50cm est possible une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.

2.1.2 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10% de la surface de l'assiette foncière.

2.1.3 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.

Les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.

DISPOSITION GENERALE

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de :

- 10 mètres de l'axe des routes départementales,
- 3 mètres de la limite des autres voies et emprises publiques.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, l'adaptation, la réfection et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante.

L'implantation est libre dans les cas suivants :

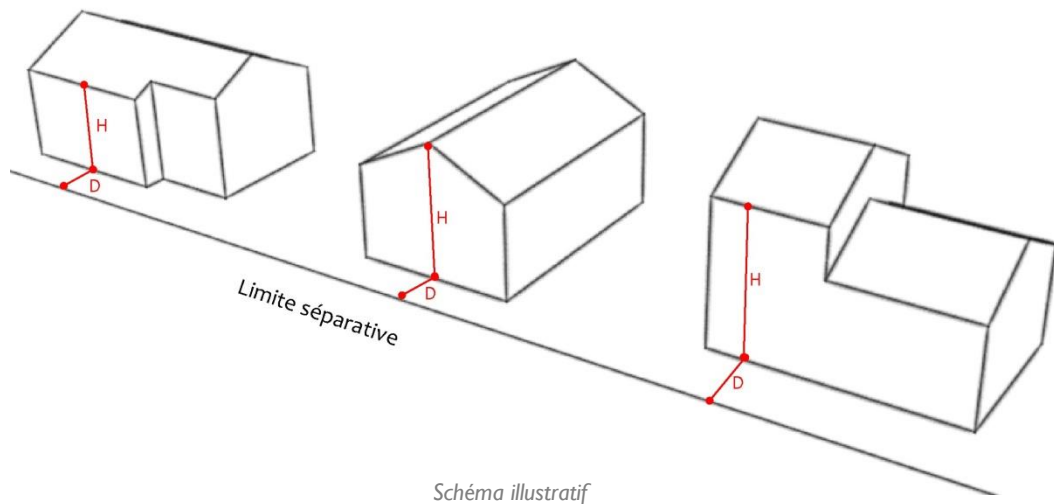
- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques.
- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30cm (R.152-6 du Code de l'Urbanisme).
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Les annexes de moins de 20 m² et les bassins de baignade.

2.1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre (sauf en cas d'implantation en limite).

DISPOSITION GENERALE

La distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D = h/2 \geq 3$ mètres).



DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

L'implantation des constructions en limite est possible :

- Sur un linéaire maximal de 10 mètres,
- En cas de construction simultanée,
- Pour s'accoler à une construction déjà existante en limite, si celle-ci ne comporte pas d'ouverture,
- Pour les annexes,
- Pour les constructions en souterrain par rapport au terrain naturel,
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible dans la marge de prospect dans la limite de 30 centimètres (R. 152-7 du Code de l'Urbanisme).

2.1.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.

DISPOSITION GENERALE

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux constructions principales non contiguës, hors annexes.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

L'implantation des constructions est libre pour :

- Pour les annexes,
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
-

UL 2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Intégration des constructions

L'implantation des constructions ou installations doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de limiter au maximum les déblais et les remblais. Les déblais liés à la construction seront répandus sur la parcelle, de préférence, ou évacués.

La hauteur des déblais est limitée à 1,25 mètre. La hauteur des remblais est limitée à 1,25 mètre.

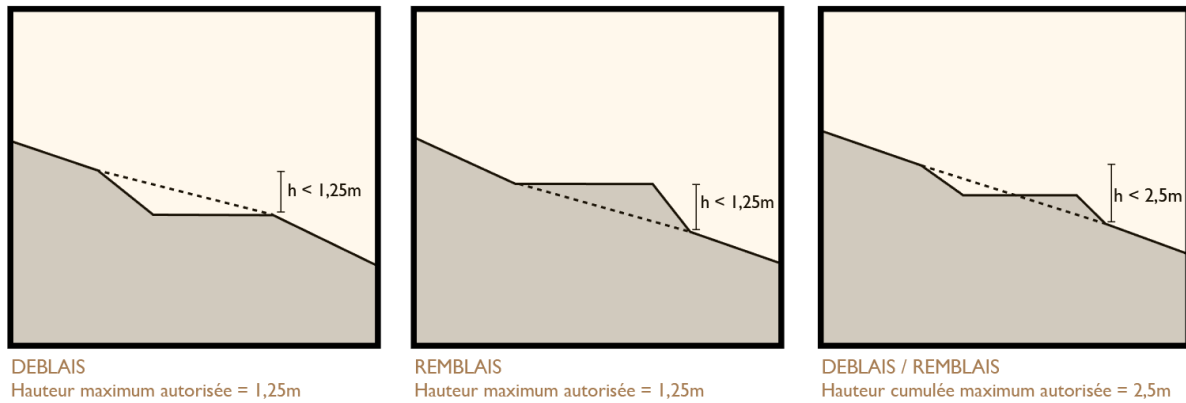


Schéma illustratif

Les mouvements de terre seront limités à +/- 0,50m à 2 mètres des limites séparatives pour arriver au terrain naturel (TN) en limite.

Les pierres d'enrochements utilisés pour les murs de soutènement seront de taille moyenne. Les murs de soutènement devront être enduits dans la même teinte que la construction principale ou végétalisés.

2.2.2 Caractère et expression des façades

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, ...) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.

2.2.3 Toitures

Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Nombre de pans

Les toitures des constructions principales seront à 2 pans minimum.

Seront également à 2 pans minimum :

- Les volumes rapportés en pignon (extension, auvent) s'ils sont liés par un faîtage ou une noue, sauf impossibilité technique avérée,
- Les annexes isolées.

Pour les volumes rapportés en pignon du bâtiment principal, un seul pan pourra être admis pour des motifs de cohérence architecturale ou énergétique dûment justifiés dans le projet architectural de la demande.

Les débords seront obligatoires pour les toitures à 2 pans ou plus et proportionnés au volume de bâtiment sauf lorsque la construction est édifiée en limite séparative.

Pente de la toiture

Les pentes de toitures doivent être comprises entre 50 et 100 %. Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes dont la pente de toiture est inférieure à 50 %.

Par ailleurs, des pentes de toitures différentes sont admises pour les constructions en appentis ou pour les constructions de moins de 20 m².

Il est vivement recommandé d'installer des arrêts neige afin d'éviter les déchargements de neige sur la voie publique.

Aspect extérieur des matériaux de la couverture

Les couvertures des constructions seront en aspect tuile de teinte terre cuite rouge, rouge nuancé ou brune et en harmonie avec les teintes dominantes environnantes. Pour les nouvelles constructions, les teintes sombres (noir, ardoise, anthracite, gris-noir, ...) sont interdites.

Construction existante : en cas d'extension ou de rénovation, l'aspect de la toiture existante pourra être conservé ou prolongé.

Règles particulières

Les toitures terrasse sont autorisées à condition qu'elles intègrent des dispositifs de limitation des émissions de gaz à effet de serre, favorisant la retenue des eaux pluviales ou dédiés la production d'énergie renouvelable. Si elles ne sont pas accessibles, elles devront être végétalisées.

Les vérandas et sas d'entrée pourront être admis à condition que la qualité de leur insertion dans le bâtiment principal soit démontrée dans le projet architectural et sous réserve de ne pas conduire à des incohérences énergétiques.

Ne sont pas soumises aux règles du 2.2.3 les constructions complètement intégrées dans la pente ou intégrées dans la pente pour les ¾ de leur surface au sol.

2.2.4 Façades

Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aspect général

La teinte de façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et des constructions traditionnelles (beige-ocre, aspect pisé).

Les teintes de façades blanches et vives sont interdites, les tons neutres seront privilégiés.

Des teintes différentes sur une même façade sont autorisées à condition de ne pas être trop contrastées.

Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Les prises ou rejets d'air de type "ventouse" et les conduits sont interdits en façade sur les nouvelles constructions.

Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, à condition qu'elle soit habillée. Les coffrets techniques, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou enterrés.

Menuiseries

Les menuiseries blanches sont interdites pour les constructions en pierre ou en pisé. Sont préconisées pour ces constructions des menuiseries d'aspect bois ou bois peint.

Les volets roulants sont interdits pour les constructions rurales repérées au titre de l'article L151-19.

2.2.5 Clôtures

Conformément à la délibération du 17 avril 2009, l'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures existantes formées de murs à « l'ancienne » devront être conservées ou restaurées dans leur aspect original sauf impossibilité technique ou pour des raisons de sécurité.

Hauteur

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80m le long des emprises publiques et des voies publiques ou privées.

La hauteur des parties pleines de clôtures est limitée à 1m.

Aspect

Au-delà de 1m de hauteur, les clôtures devront être à claire-voie.

Les grillages seront de couleur verte, grise ou noire.

Les haies vives seront composées d'essences variées Le constructeur consultera les espèces végétales préconisées, déconseillées ou interdites au 4.1 Règlement écrit – Partie 3 – Règlement du patrimoine et palette végétale et se reportera au guide « PLU Bilieu_4.1.2_Guide sur les haies ».

Les plaques pleines (ciment, métal, plastique, ...), les panneaux de bois droit, les voiles et toutes autres occultations pleines sont interdites.

2.2.6 Architecture durable

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront :

- S'intégrer dans le plan de toiture (sauf impossibilité technique démontrée : orientation, pente de toit, matériau de couverture inadaptés),
- Être disposés sur châssis au sol,
- Être disposés en façade à condition de ne pas être visible depuis la voie publique.

Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.

UL 2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne devront être aménagées en espaces verts et entretenues.

Les espèces végétales autorisées seront d'essences locales (voir palette végétale en *partie 3 du règlement : Règlement du patrimoine et palette végétale*).

Il est imposé un Coefficient de Pleine Terre (CPT) minimum qui est le rapport entre les surfaces en pleine terre et la surface de l'unité foncière.

$$\text{CPT} = \frac{\text{Somme des surfaces en pleine terre}}{\text{Surface totale de l'unité foncière}}$$

Le Coefficient de Pleine Terre minimum est différencié selon la taille de l'unité foncière :

Pour les unités foncières inférieures à 500 m ²	CPT = 0,3
Pour les unités foncières entre 501 m ² et 700 m ²	CPT = 0,4
Pour les unités foncières supérieures à 701 m ² >	CPT = 0,5

Exemple de calcul pour un Coefficient de Pleine Terre minimum de 0,3 et une parcelle de 450 m² :

$450 \times 0,3 = 135 \text{ m}^2$ de pleine terre au minimum

UL 2.4 - Stationnement

2.4.1 Généralités

Les aires de stationnement des véhicules automobiles imposées ci-après doivent être aménagées sur le tènement du projet, en dehors des voies publiques ou respecter les dispositions de l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme.

L'aire de stationnement comprend un emplacement de 12,50 m² (2,50 x 5,00) minimum et une aire de manœuvre adaptée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

2.4.2 Stationnement des véhicules motorisés

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installation, il est exigé :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	
Habitations		Pour les constructions nouvelles et les changements de destination : Une place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. Dans les lotissements ou opérations groupées comprenant 4 logements ou plus il doit être prévu, de plus, 1 aire de stationnement visiteur banalisée, à raison de 1 place pour 4 logements. Ces places de stationnement devront être réalisées dans les espaces communs au lotissement, ou en tout état de cause être accessibles à tous, et situés à l'embranchement entre la voie privée et la voie publique. Pour les aménagements, , extensions ou surélévations : La règle ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface de plancher en tenant compte, le cas échéant, du nombre de places excédentaires de la construction existante au regard de la règle exigée. Pour les divisions d'un logement en plusieurs logements : 2 places de stationnement par logement Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : Une place de stationnement par logement.
	Artisanat et commerce de détail	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Une place par tranche entamée de 100m ² de surface de plancher.
	Restauration	Une place par tranche entamée de 20 m ² de salle de restaurant
	Hébergement hôtelier et touristique	Une place pour 2 chambres. Les règles ne sont pas cumulatives, la plus contraignante est la seule retenue.

2.4.3 Stationnement des vélos

Pour les constructions à usage d'habitation, ces places seront aménagées dans des locaux fermés, sécurisés et facilement accessibles. Une place de stationnement vélo sera au moins égale à 1,8m².

Pour les autres destinations, il pourra s'agir d'emplacements sécurisés et facilement accessibles (exemple : arceaux).

Pour les destinations suivantes, doivent être prévus pour le stationnement des vélos :

Destination et sous-destination	
Habitations	Une place par logement.
Bureaux	Pour toute nouvelle construction, une place pour 50m ² de surface de plancher.

PARTIE 3 - Equipements et réseaux

UL 3.1 - Desserte par les voies publiques

3.1.1 Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes. Ainsi et notamment :

- > Le raccordement de l'accès à la voie publique présentera une surface dégagée suffisante pour la sécurité et la visibilité,
- > Les accès communs devront être traités de manière qualitative. Le raccordement entre la voie privée et la voie publique devra être réalisé sur les 5 premiers mètres en stabilisé (type béton désactivé ou pavé)
- > Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant.

3.1.2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement, et de collecte des ordures ménagères définies dans le règlement de collecte du Pays Voironnais.

UL 3.2 - Desserte par les réseaux

3.2.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

L'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible mais dans le respect des dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la Santé Publique.

3.2.2 Assainissement

a) En présence du réseau, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

b) En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du Service Public d'Assainissement Non Collectif.

La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

En zone de glissement faible de terrain (secteur Bg2 sur le règlement graphique 4.2.4), dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement, des solutions individuelles peuvent être mises en place dès lors qu'aucune infiltration des eaux n'est réalisée dans la zone concernée par un risque de glissement de terrain.

Les eaux traitées pourront être rejetées en dehors d'une zone d'aléas de glissement, dans un exutoire artificiel (fossé, tuyau, ...) ou dans un milieu récepteur naturel (cours d'eau, talweg, ...).

c) L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

3.2.3 Eaux pluviales

Se référer au plan réglementaire « 4.2.5 Zonage réglementaire des eaux pluviales » et à l'annexe « 5.2.3 Eaux pluviales ».

3.2.4 Electricité et réseaux numériques

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

Toute construction principale doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreau, etc.) adaptées au raccordement des réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.
Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

Dispositions applicables à la zone AUb

CARACTERE DE LA ZONE AUb

La zone AUb correspond aux secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâtis, et qui sont destinés à recevoir une urbanisation regroupant habitat, commerces, services et équipements urbains.

Les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate d'une zone AUb ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le Règlement définissent les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Ces secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation décrites dans le document correspondant du PLU (pièce n° 3) :

- Secteur de Méry – OAP n°1,
- Secteur de Fayarde et Côtes – OAP n°2,
- Secteur Mas et Grand Rey – OAP n°3,
- Secteur des Murgières – OAP n°4.

PARTIE 1 - Usage des sols et destination des constructions

AUb 1.1 - Destinations et sous-destinations

Les sous-destinations autorisées sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **X**

Les sous-destinations autorisées sous conditions ou soumises à limitation sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : /

Destinations (Article R.151-27 du CU)	Sous destinations (Article R. 151-27 du CU)	AUb
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole - Exploitation forestière	
Habitation	- Logement - Hébergement	X X
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail	/
	- Restauration	X
	- Commerce de gros	
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	- Hébergement hôtelier et touristique	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Cinéma	X
	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
	- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	- Salles d'art et de spectacles	X
	- Equipements sportifs	X

	- Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie	
	- Entrepôt	
	- Bureau	X
	- Centre de congrès et d'exposition	

AUb 1.2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Secteurs soumis à des risques naturels identifiés au titre de l'article R151.34 1° du Code de l'Urbanisme :

Les constructions et installations peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales, se référer au plan « 4.2.4 Risques naturels et zonage » et au document « 4.1 Règlement écrit – Partie 2 – Règlement des risques naturels ».

La zone AUb de « Méry » (OA n°1) pourra être ouverte au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les zones AUb de « Fayarde de Cotes » (OAP n°2), « Mas et Grand Rey » (OAP n°3) et Murgières (OAP n°4) pourront être ouverte lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'urbanisation doit dans tous les cas être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément. En zone de glissement faible de terrain (secteur Bg2 sur le règlement graphique 4.2.4), ces exceptions sont conditionnées à la non-aggravation du risque d'instabilité
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage et compost.

Artisanat et commerce de détail : Les constructions sont autorisées sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les habitations.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

PARTIE 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

AUb 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Hauteur maximale des constructions

La hauteur est la différence d'altitude entre le point le plus haut de la construction et le point le plus bas en pied de façade de l'ensemble construit au terrain fini.

Le terrain fini correspond au terrain après les travaux d'aménagement des abords de la construction.

Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

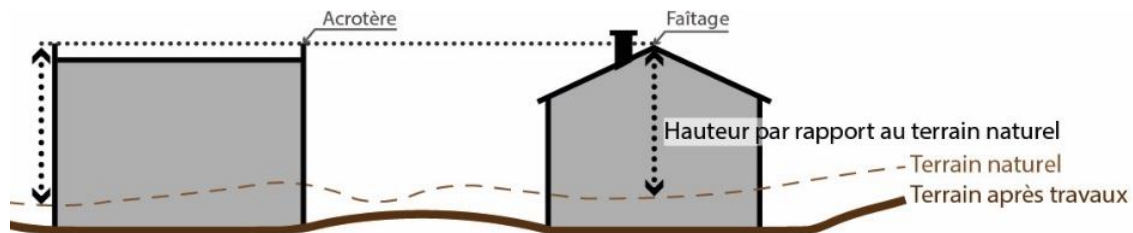


Schéma illustratif

DISPOSITION GENERALE

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages pourra être plus importante pour des raisons techniques ou architecturales.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30cm (R. 152-7 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, l'adaptation, la réfection et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur de la construction existante. Pour des raisons techniques dûment démontrées, une surélévation maximale de 50cm est possible une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.

Les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.

DISPOSITION GENERALE

Les constructions doivent respecter une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiments projeté ($H \leq L$).

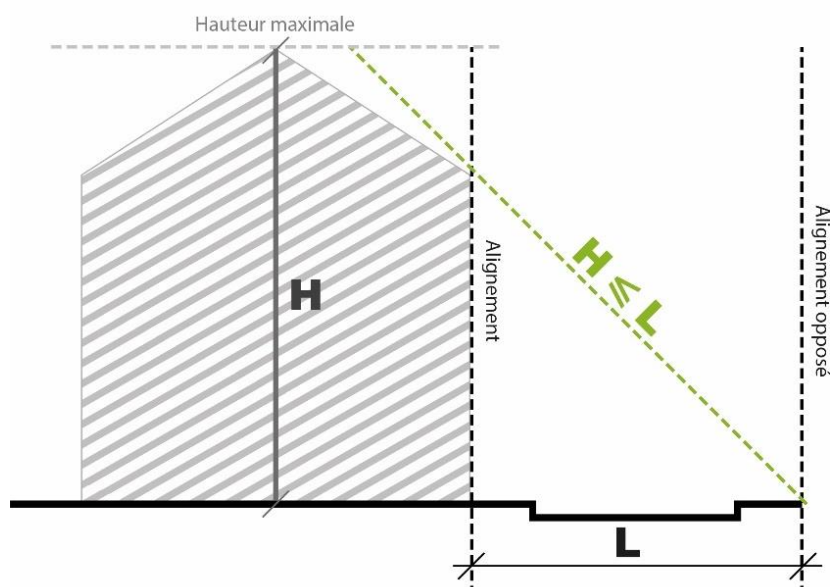


Schéma illustratif

De plus, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 6 mètres de l'axe des routes départementales.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques,
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite,
- Les annexes de moins de 20 m² et les bassins de baignade,

2.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre (sauf en cas d'implantation en limite).

DISPOSITION GENERALE

La distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D = h/2 \geq 3$ mètres).

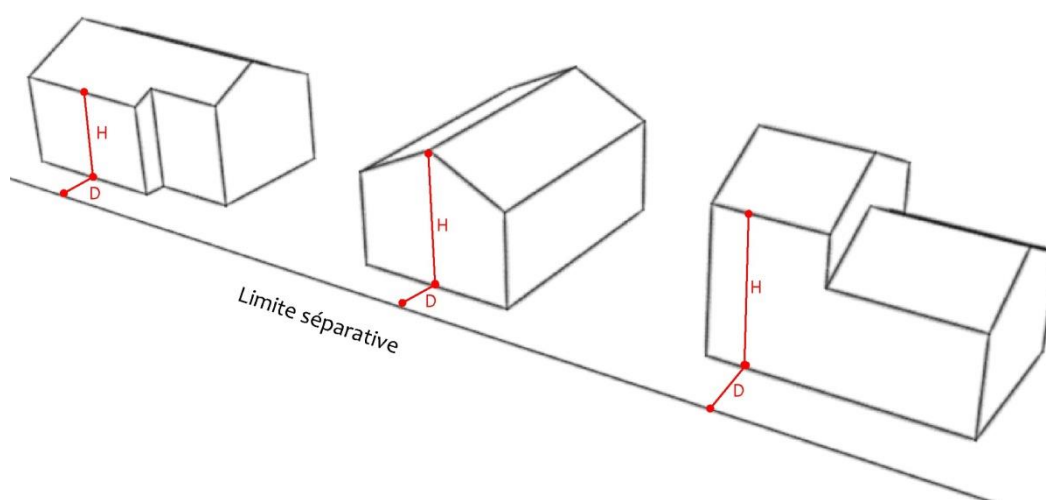


Schéma illustratif

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

L'implantation des constructions en limite est possible :

- Sur un linéaire maximal de 10 mètres,
- En cas de construction simultanée,
- Pour s'accoler à une construction déjà existante en limite, si celle-ci ne comporte pas d'ouverture,
- Pour les annexes,
- Pour les constructions en souterrain par rapport au terrain naturel,
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible dans la marge de prospect dans la limite de 30 centimètres.

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.

DISPOSITION GENERALE

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux constructions principales non contiguës, hors annexes.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

L'implantation des constructions est libre pour :

- Pour les annexes,
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

AUb 2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Intégration des constructions

L'implantation des constructions ou installations doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de limiter au maximum les déblais et les remblais. Les déblais liés à la construction seront répandus sur la parcelle, de préférence, ou évacués.

La hauteur des déblais est limitée à 1,25 mètre. La hauteur des remblais est limitée à 1,25 mètre.

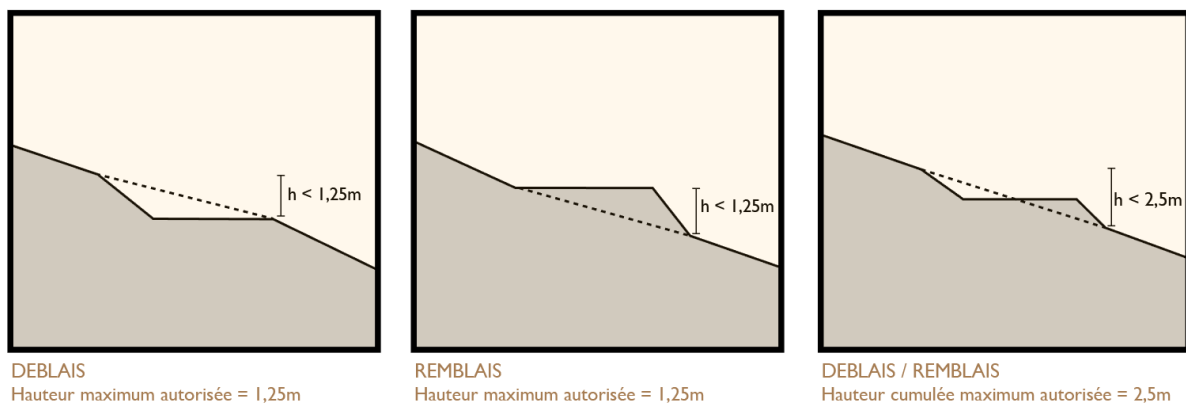


Schéma illustratif

Les mouvements de terre seront limités à +/- 0,50m à 2 mètres des limites séparatives pour arriver au terrain naturel (TN) en limite.

Les pierres d'enrochements utilisés pour les murs de soutènement seront de taille moyenne. Les murs de soutènement devront être enduits dans la même teinte que la construction principale ou végétalisés.

2.2.2 Caractère et expression des façades

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, ...) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.

2.2.3 Toitures

Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Nombre de pans

Les toitures des constructions principales seront à 2 pans minimum.

Seront également à 2 pans minimum :

- Les volumes rapportés en pignon (extension, auvent) s'ils sont liés par un faîtage ou une noue, sauf impossibilité technique avérée,
- Les annexes isolées.

Pour les volumes rapportés en pignon du bâtiment principal, un seul pan pourra être admis pour des motifs de cohérence architecturale ou énergétique dûment justifiés dans le projet architectural de la demande.

Les débords seront obligatoires pour les toitures à 2 pans ou plus et proportionnés au volume de bâtiment sauf lorsque la construction est édifiée en limite séparative.

Pente de la toiture

Les pentes de toitures doivent être comprises entre 50 et 100 %. Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes dont la pente de toiture est inférieure à 50 %.

Par ailleurs, des pentes de toitures différentes sont admises pour les constructions en appentis ou pour les constructions de moins de 20 m².

Les toitures terrasses sont admises dans la limite de 30 % de la projection totale et horizontale de la toiture et sous réserve qu'elles soient accessibles à la construction principale et que leur cohérence architecturale avec cette dernière soit démontrée dans le projet architectural de la demande.

Il est vivement recommandé d'installer des arrêts neige afin d'éviter les déchargements de neige sur la voie publique.

Aspect extérieur des matériaux de la couverture

Les couvertures des constructions seront en aspect tuile de teinte terre cuite rouge, rouge nuancé ou brune et en harmonie avec les teintes dominantes environnantes. Pour les nouvelles constructions, les teintes sombres (noir, ardoise, anthracite, gris-noir, ...) sont interdites.

Construction existante : en cas d'extension ou de rénovation, l'aspect de la toiture existante pourra être conservé ou prolongé.

Règles particulières

Les toitures terrasse sont autorisées à condition qu'elles intègrent des dispositifs de limitation des émissions de gaz à effet de serre, favorisant la retenue des eaux pluviales ou dédiés la production d'énergie renouvelable. Si elles ne sont pas accessibles, elles devront être végétalisées.

Les vérandas et sas d'entrée pourront être admis à condition que la qualité de leur insertion dans le bâtiment principal soit démontrée dans le projet architectural et sous réserve de ne pas conduire à des incohérences énergétiques.

Ne sont pas soumises aux règles du 2.2.3 les constructions complètement intégrées dans la pente ou intégrées dans la pente pour les ¾ de leur surface au sol.

2.2.4 Façades

Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aspect général

La teinte de façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et des constructions traditionnelles (beige-ocre, aspect pisé).

Les teintes de façades blanches et vives sont interdites, les tons neutres seront privilégiés.

Des teintes différentes sur une même façade sont autorisées à condition de ne pas être trop contrastées.

Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Les prises ou rejets d'air de type "ventouse" et les conduits sont interdits en façade sur les nouvelles constructions.

Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, à condition qu'elle soit habillée. Les coffrets techniques, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou enterrés.

Menuiseries

Les menuiseries blanches sont interdites pour les constructions en pierre ou en pisé. Sont préconisées pour ces constructions des menuiseries d'aspect bois ou bois peint.

2.2.5 Clôtures

Conformément à la délibération du 17 avril 2009, l'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures existantes formées de murs à « l'ancienne » devront être conservées ou restaurées dans leur aspect original sauf impossibilité technique ou pour des raisons de sécurité.

Hauteur

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80m le long des emprises publiques et des voies publiques ou privées.

La hauteur des parties pleines de clôtures est limitée à 1m.

Aspect

Au-delà de 1m de hauteur, les clôtures devront être à claire-voie.

Les grillages seront de couleur verte, grise ou noire.

Les haies vives seront composées d'essences variées. Le constructeur consultera les espèces végétales préconisées, déconseillées ou interdites au 4.1 Règlement écrit – Partie 3 – Règlement du patrimoine et palette végétale et se reportera au guide « PLU Biliéu_4.1.2_Guide sur les haies ».

Les plaques pleines (ciment, métal, plastique, ...), les panneaux de bois droit, les voiles et toutes autres occultations pleines sont interdites.

2.2.6 Architecture durable

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront :

- S'intégrer dans le plan de toiture (sauf impossibilité technique démontrée : orientation, pente de toit, matériau de couverture inadaptés),
- Être disposés sur châssis au sol,
- Être disposés en façade à condition de ne pas être visible depuis la voie publique.

Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.

AUb 2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne devront être aménagées en espaces verts et entretenues.

Les espèces végétales autorisées seront d'essences locales (voir palette végétale en *partie 3 du règlement : Règlement du patrimoine et palette végétale*).

Il est imposé un Coefficient de Pleine Terre (CPT) minimum qui est le rapport entre les surfaces en pleine terre et la surface de l'unité foncière.

$$\text{CPT} = \frac{\text{Somme des surfaces en pleine terre}}{\text{Surface totale de l'unité foncière}}$$

Le Coefficient de Pleine Terre minimum est différencié selon la taille de l'unité foncière :

Pour les unités foncières inférieures à 500 m² CPT = 0,3

Pour les unités foncières entre 501 m² et 700 m² CPT = 0,4

Pour les unités foncières supérieures à 701 m² > CPT = 0,5

Exemple de calcul pour un Coefficient de Pleine Terre minimum de 0,3 et une parcelle de 450 m² :

450 x 0,3 = 135 m² de pleine terre au minimum

AUb 2.4 - Stationnement

2.4.1 Généralités

Les aires de stationnement des véhicules automobiles imposées ci-après doivent être aménagées sur le tènement du projet, en dehors des voies publiques ou respecter les dispositions de l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme.

L'aire de stationnement comprend un emplacement de 12,50 m² (2,50 x 5,00) minimum et une aire de manœuvre adaptée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

2.4.2 Stationnement des véhicules motorisés

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installation, il est exigé :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	
Habitations		Pour les constructions nouvelles et les changements de destination : Une place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. Dans les lotissements ou opérations groupées comprenant 4 logements ou plus il doit être prévu, de plus, 1 aire de stationnement visiteur banalisée, à raison de 1 place pour 4 logements. Ces places de stationnement devront être réalisées dans les espaces communs au lotissement, ou en tout état de cause être accessibles à tous, et situés à l'embranchement entre la voie privée et la voie publique. Pour les aménagements, , extensions ou surélévations : La règle ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface de plancher en tenant compte, le cas échéant, du nombre de places excédentaires de la construction existante au regard de la règle exigée. Pour les divisions d'un logement en plusieurs logements : 2 places de stationnement par logement Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : Une place de stationnement par logement.
	Artisanat et commerce de détail	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Une place par tranche entamée de 100m ² de surface de plancher.
	Restauration	Une place par tranche entamée de 20 m ² de salle de restaurant
	Hébergement hôtelier et touristique	Une place pour 2chambres. Les règles ne sont pas cumulatives, la plus contraignante est la seule retenue.

2.4.3 Stationnement des vélos

Pour les constructions à usage d'habitation, ces places seront aménagées dans des locaux fermés, sécurisés et facilement accessibles. Une place de stationnement vélo sera au moins égale à 1,8m².

Pour les autres destinations, il pourra s'agir d'emplacements sécurisés et facilement accessibles (exemple : arceaux).

Pour les destinations suivantes, doivent être prévus pour le stationnement des vélos :

Destination et sous-destination	
Habitations	Une place par logement.
Bureaux	Pour toute nouvelle construction, une place pour 50m² de surface de plancher.

PARTIE 3 - Equipements et réseaux

AUb 3.1 - Desserte par les voies publiques

3.1.2 Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes. Ainsi et notamment :

- > Le raccordement de l'accès à la voie publique présentera une surface dégagée suffisante pour la sécurité et la visibilité,
- > Les accès communs devront être traités de manière qualitative. Le raccordement entre la voie privée et la voie publique devra être réalisé sur les 5 premiers mètres en stabilisé (type béton désactivé ou pavé)
- > Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant.

3.1.3 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement, et de collecte des ordures ménagères définies dans le règlement de collecte du Pays Voironnais.

AUb 3.2 - Desserte par les réseaux

3.2.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

L'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible mais dans le respect des dispositions relatives aux distributions privés à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la Santé Publique.

3.2.2 Assainissement

a) En présence du réseau, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

b) En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du Service Public d'Assainissement Non Collectif.

La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

En zone de glissement faible de terrain (secteur Bg2 sur le règlement graphique 4.2.4), dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement, des solutions individuelles peuvent être mises en place dès lors qu'aucune infiltration des eaux n'est réalisée dans la zone concernée par un risque de glissement de terrain. Les eaux traitées pourront être rejetées en dehors d'une zone d'aléas de glissement, dans un exutoire artificiel (fossé, tuyau, ...) ou dans un milieu récepteur naturel (cours d'eau, talweg, ...).

c) L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

3.2.3 Eaux pluviales

Se référer au plan réglementaire « 4.2.5 Zonage réglementaire des eaux pluviales » et à l'annexe « 5.2.3 Eaux pluviales ».

3.2.4 Electricité et réseaux numériques

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

Toute construction principale doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreau, etc.) adaptées au raccordement des réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

Dispositions applicables à la zone A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone **A** correspond secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans cette zone, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics.

La zone A comporte un sous-secteur :

- Un secteur **Ap** qui correspond aux rives du Lac de Paladru à protéger sur le plan paysager.

Ces secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation décrites dans le document correspondant du PLU (pièce n° 3) :

- Secteur de la Matonnière – (OAP n°5).

PARTIE 1 - Usage des sols et destination des constructions

A 1.1 - Destinations et sous-destinations

Les sous-destinations autorisées sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **X**

Les sous-destinations autorisées sous conditions ou soumises à limitation sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : /

Destinations (Article R.151-27 du CU)	Sous destinations (Article R. 151-27 du CU)	A	Ap
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole	X	/
	- Exploitation forestière		
Habitation	- Logement	/	/
	- Hébergement		
Commerce et activités de service	- 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		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	/	/
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	- Salles d'art et de spectacles		
	- Equipements sportifs		
	- Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie		
	- Entrepôt		
	- Bureau		
	- Centre de congrès et d'exposition		

A 1.2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Secteurs soumis à des risques naturels identifiés au titre de l'article R151.34 1° du Code de l'Urbanisme :

Les constructions et installations peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales, se référer au plan « 4.2.4 Risques naturels et zonage » et au document « 4.1 Règlement écrit – Partie 2 – Règlement des risques naturels ».

L'urbanisation doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Installations nécessaires à des équipements collectifs :

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs d'intérêt général 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.

Habitations existantes :

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions, dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'extension de ces habitations est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU, dans la limite de 50m² d'emprise au sol. Cette extension de 30% pourra être réalisée en 2 fois.

Chaque annexe est limitée à une surface de 20m² d'emprise au sol. La totalité d'une annexe ou d'une piscine devra être implantée dans un périmètre de 25 mètres autour de la construction principale.

Construction identifiée au titre de l'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

Le bâtiment ainsi identifié sur le règlement graphique peut faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

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 (CDPENAF).

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, aux équipements publics et d'intérêt collectif, à l'exploitation agricole et forestière et à la gestion des eaux pluviales. En zone de glissement faible de terrain (secteur Bg2 sur le règlement graphique 4.2.4), ces exceptions sont conditionnées à la non-aggravation du risque d'instabilité.
- Les dépôts de toute nature, hors bois et compost.

Arbres isolés repérés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme : Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable en mairie. Sont dispensés d'autorisation préalable l'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux. Sont également dispensés d'autorisation préalable les coupes et abattages d'arbres nécessaires à la réalisation d'un projet d'ensemble restituant le boisement avec des essences équivalentes à celles détruites. Leur localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

Cheminement piéton identifié au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme à créer : les occupations ou utilisations du sol portant atteintes à l'objectif de création des chemins piétons pourront être interdites.

Constructions et éléments patrimoniaux n°1 à 61 repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : la démolition totale ou partielle ou tous travaux doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article R. 421-28 e) du Code de l'Urbanisme.

Coupure paysagère identifiée au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme : toute construction est interdite.

Haie identifiée au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme : Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. En cas d'abattage d'arbres ces derniers devront être remplacés par un autre spécimen de la même essence.

Ne sont pas soumis à déclaration préalable :

- Les travaux visant à l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liées à la bonne gestion du boisement),
- L'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux.

Masses boisées repérées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme : au moins 90% de la surface devra être conservée.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Sont dispensés d'autorisation préalable l'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux.

Zone de prescription sonore liée à la Route Départementale 1075 : des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors de la demande de permis de construire (arrêté préfectoral du 18 novembre 2011) :

- Dans les bandes de 30 mètres situées de part et d'autre de la RD1075, classée axe bruyant de catégorie 4,
- Dans les bandes de 100 mètres situées de part et d'autre de la RD1075, classée axe bruyant de catégorie 3.

Zone humide repérée au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme : les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées, à condition qu'elles préservent ou restaurent le caractère de zone humide (au sens de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 – NOR : DEVO0922936A - et de l'annexe 2 de l'arrêté du 24 juin 2008 –NOR : DEVO0813942A) et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent (au sens des articles L.411-1 et L.411-2 du Code de l'Environnement) :

- Les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ).
- Les travaux qui s'avèreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide dans le sens du maintien de sa diversité.
- Les clôtures sans soubassement.
- Les travaux d'entretien des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (aérien et souterrain), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles.
- La réalisation d'équipements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique, de découverte et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.
- Les réseaux d'eau pluviale à condition de la remise en état de la zone humide.

De plus en A, sont de plus autorisés :

- Un local de gardiennage à condition d'avoir un lien direct et nécessaire avec l'exploitation agricole. Le local de gardiennage devra être intégré ou accolé au bâtiment agricole. Il est limité à 30 m² de surface de plancher,
- Les abris agricoles pour animaux ouverts sur au moins une face dans la limite de 20m² d'emprise au sol et d'une hauteur de 3,50m,
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

En Ap, sont uniquement autorisées les constructions agricoles dans la limite de 20m² d'emprise au sol et d'une hauteur de 3,50m.

PARTIE 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

A 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux (TN).

Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

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

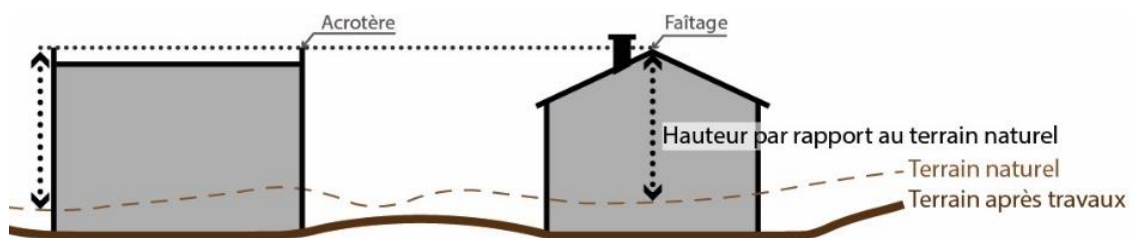


Schéma illustratif

DISPOSITION GENERALE

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 mètres.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

En zone Ap, la hauteur des constructions est limitée à 3,5 mètres.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques n'est pas réglementée.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.

Les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.

DISPOSITION GENERALE

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Lorsqu'une construction n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, l'adaptation et la réfection sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante.

L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques est libre.

Une marge « non aedificandi » de 5 mètres de large doit être respectée, de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant faire transiter un débit de crue à la suite d'un épisode pluvieux.

Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette marge devra conserver un caractère végétal.

A 2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Intégration des constructions

L'implantation des constructions ou installations doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de limiter au maximum les déblais et les remblais. Les déblais liés à la construction seront répandus sur la parcelle, de préférence, ou évacués.

La hauteur des déblais est limitée à 1,25 mètre. La hauteur des remblais est limitée à 1,25 mètre.

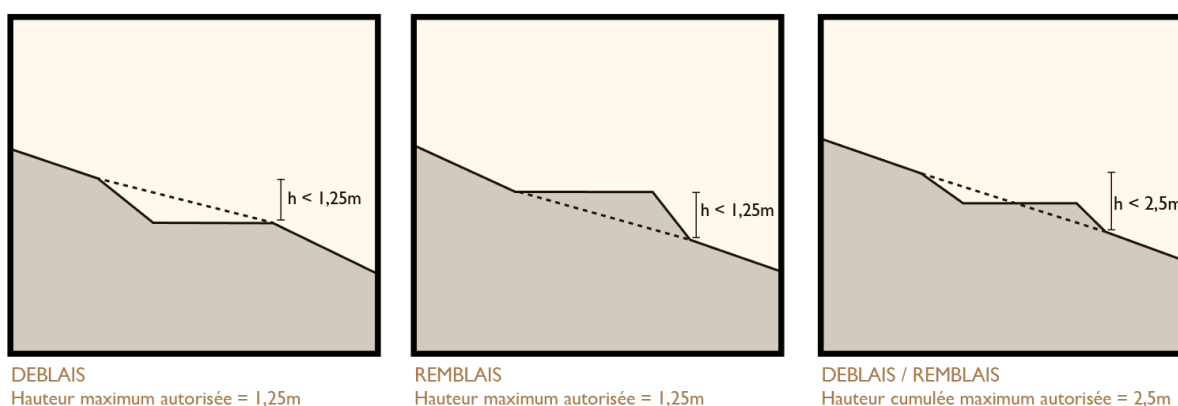


Schéma illustratif

2.2.2 Caractère et expression des façades

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, ...) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.

2.2.3 Toitures

Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les couvertures seront de teinte terre cuite rouge et en harmonie avec les teintes dominantes des toitures éventuellement environnantes. Les teintes claires sont interdites.

Le faîtage sera dans le sens de la plus grande longueur.

Les toitures seront à 2 pans minimum. Pour les bâtiments ouverts sur au moins une de leur longueur, les toitures à un pan sont autorisées.

Les toitures-terrasses non végétalisées sont interdites.

2.2.4 Façades

Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les teintes de façade blanches, vives et claires sont interdites pour les façades, les tons neutres seront privilégiés.

2.2.5 Clôtures

Conformément à la délibération du 17 avril 2009, l'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures ne sont pas souhaitées.

Dans le cas où des clôtures seraient mises en place, elles devront avoir un aspect sobre, à claire voie et seront de type agricole. La hauteur maximale autorisée est de 2 mètres.

Les clôtures pleines ne sont pas souhaitées. La hauteur maximale autorisée pour les parties pleines des clôtures (murs, murs-bahuts) est de 1 mètre.

Les haies vives seront composées d'essences variées. Le constructeur consultera les espèces végétales préconisées, déconseillées ou interdites au 4.1 *Règlement écrit – Partie 3 – Règlement du patrimoine et palette végétale* et se reportera au guide « *PLU Biliou 4.1.2_Guide sur les haies* ».

Les plaques pleines (ciment, métal, plastique, ...), les panneaux de bois droit, les voiles et toutes autres occultations pleines sont interdites.

2.2.6 Architecture durable

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront :

- S'intégrer dans le plan de toiture (sauf impossibilité technique démontrée : orientation, pente de toit, matériau de couverture inadaptés),
- Être disposés sur châssis au sol.
- Être disposés en façade à condition de ne pas être visible depuis la voie publique.

Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.

2.2.7 De plus, pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (éléments bâtis n° 11 à 61) :

Le respect de la volumétrie existante et le respect de la modénature doivent être garantis.

Le positionnement et le dimensionnement des extensions ne doivent pas conduire à la destruction de la cohérence architecturale de la construction existante. Elles doivent de préférence ne pas être visibles de l'espace public.

Les détails architecturaux doivent être préservés et la dénaturation des caractéristiques conférant un intérêt à la construction doit être évitée. En cas de travaux, ceux-ci devront être réalisés dans le respect des caractéristiques et matériaux d'origine des éléments repérés au 4.1 *Règlement écrit – Partie 3 – Règlement du patrimoine et palette végétale*.

La modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement, d'une réhabilitation ou d'une extension, ne doit pas remettre en cause l'équilibre architectural global de la construction existante.

En cas de travaux, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, pompes à chaleur, etc.) doivent être adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysagé.

L'implantation de capteurs solaires en façade est interdite.

En amont de chaque projet d'aménagement ou restauration il est fortement conseillé de consulter l'avis de l'architecte conseil du CAUE. Ce service est gratuit.

PARTIE 3 - Equipements et réseaux

A 3.1 - Desserte par les voies publiques

Les voies publiques ou privées desservant le terrain d'assiette et les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes.

A 3.2 - Desserte par les réseaux

3.2.1 Accès

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

L'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible mais dans le respect des dispositions relatives aux distributions privés à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la Santé Publique.

Dans le cas où le réseau public d'eau potable n'existerait pas, la collectivité n'est pas tenue de le créer.

3.2.2 Assainissement

a) En présence du réseau, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

b) En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC.

La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

En zone de glissement faible de terrain (secteur Bg2 sur le règlement graphique 4.2.4), dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement, des solutions individuelles peuvent être mises en place dès lors qu'aucune infiltration des eaux n'est réalisée dans la zone concernée par un risque de glissement de terrain.

Les eaux traitées pourront être rejetées en dehors d'une zone d'aléas de glissement, dans un exutoire artificiel (fossé, tuyau, ...) ou dans un milieu récepteur naturel (cours d'eau, talweg, ...).

3.2.3 Eaux pluviales

Se référer au plan réglementaire « 4.2.5 Zonage réglementaire des eaux pluviales » et à l'annexe « 5.2.3 Eaux pluviales ».

3.2.4 Electricité et réseaux numériques

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

Dispositions applicables à la zone N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone **N** correspond aux zones naturelles et forestières, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

Dans cette zone, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics.

La zone N comporte 4 sous-secteurs :

- Un secteur **Nc** accueillant des campings,
- Un secteur **Ne** accueillant les équipements et aménagements récréatif (stade de foot et ses équipements),
- Un secteur **Nj** correspondant aux jardins de la curiosité partagée.
- Un secteur **NL** accueillant les constructions isolées sur les rives du Lac de Paladru,
- Un secteur **Nt** destiné à accueillir des aménagements de plein air sur les rives du Lac de Paladru, dont une sous-zone **Ntp** dédiée à l'aménagement de la plage du Petit Golfe.
- Un secteur **Nv** destiné à accueillir les parkings intégrés.

PARTIE 1 - Usage des sols et destination des constructions

N 1.1 - Destinations et sous-destinations

Les sous-destinations autorisées sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **X**

Les sous-destinations autorisées sous conditions ou soumises à limitation sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : /

Destinations (Article R.151-27 du CU)	Sous destinations (Article R. 151-27 du CU)	N	Nc	Ne	Nj	NL	Nt	Ntp	Nv
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole	/			/				
	- Exploitation forestière								
Habitation	- Logement	/				/			
	- Hébergement								
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail								
	- Restauration		/					/	
	- Commerce de gros								
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle								
	- Hébergement hôtelier et touristique		X			/			
	- Cinéma								
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés								

Destinations (Article R.151-27 du CU)	Sous destinations (Article R. 151-27 du CU)	N	Nc	Ne	Nj	NL	Nt	Ntp	Nv
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	/	/	/	/	/	/	/	/
	- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale								
	- Salles d'art et de spectacles								
	- Equipements sportifs			/			/	/	
	- Autres équipements recevant du public				/		/	/	/
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie								
	- Entrepôt								
	- Bureau								
	- Centre de congrès et d'exposition								

N 1.2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Secteurs soumis à des risques naturels identifiés au titre de l'article R151.34 1° du Code de l'Urbanisme :

Les constructions et installations peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales, se référer au plan « 4.2.4 Risques naturels et zonage » et au document « 4.1 Règlement écrit – Partie 2 – Règlement des risques naturels ».

Installations nécessaires à des équipements collectifs :

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs d'intérêt général 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.

Habitations existantes (sauf en NL) :

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions, dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'extension de ces habitations est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU, dans la limite de 50m² d'emprise au sol. Cette extension de 30% pourra être réalisée en 2 fois.

Chaque annexe est limitée à une surface de 20m² d'emprise au sol. La totalité d'une annexe ou d'une piscine devra être implantée dans un périmètre de 25 mètres autour de la construction principale.

Construction identifiée au titre de l'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

Le bâtiment ainsi identifié sur le règlement graphique peut faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des sites et des paysages (CDNPS).

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, aux équipements publics et d'intérêt collectif, à l'exploitation agricole et forestière et à la gestion des eaux pluviales. En zone de glissement faible de terrain (secteur Bg2 sur le règlement graphique 4.2.4), ces exceptions sont conditionnées à la non-aggravation du risque d'instabilité.
- Les dépôts de toute nature, hors bois et compost.

En zone N, sont autorisées les abris agricoles pour animaux ou stockage de fourrage ouverts sur au moins une face dans la limite de 20m² d'emprise au sol et une hauteur de 3,50 mètres.
Sont également autorisés les aménagements et les utilisations du sols nécessaires à l'exploitations des espaces forestiers.

En zone Nc, sont autorisées les habitations légères de loisirs, les terrains de camping et de caravanning ainsi que les constructions et installations nécessaires à cette activité.

En zone Ne, sont autorisés la réfection et l'extension limitée des constructions existantes.

En zone Nj, les constructions sont autorisées dans la limite de 20m² d'emprise au sol par construction et de 200m² d'emprise au sol sur l'ensemble de la zone.

En zone NL seuls sont autorisés l'aménagement, l'adaptation et la réfection des constructions existantes dans leur volume.

En zone Nt sont autorisées les constructions et installations :

- Des bâtiments à usage agricole ou forestier,
- Des aires naturelles de camping,
- Un équipement culturel dont l'objet est directement lié au caractère lacustre des lieux,
- Des installations à caractère scientifique si aucune autre implantation n'est possible,
- Des équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée.
-

En zone Ntp sont autorisées les constructions et installations :

- Un équipement culturel dont l'objet est directement lié au caractère lacustre des lieux,
- Des installations à caractère scientifique si aucune autre implantation n'est possible,
- Des équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée.
- Les constructions à sous-destination de restauration, les équipements sportifs et les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

En zone Nv est autorisée la création de parkings à condition d'être paysagers.

Dans le périmètre de l'arrêté Préfectoral de Protection de Biotope identifié au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme : toutes les constructions et utilisations du sol doivent respecter l'arrêté préfectoral correspondant du 27 février 1984 (voir *annexe n°1.3 du Rapport de Présentation*).

Constructions et éléments patrimoniaux n°1 à 61 repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : la démolition totale ou partielle ou tous travaux doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article R. 421-28 e) du Code de l'Urbanisme.

Espaces Boisés Classés repérés au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme : tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Les coupes et abattage d'arbres sont soumis à déclaration en mairie. Sont dispensés d'autorisation préalable l'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux.

Toute demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

Les Espaces Boisés Classés à conserver, protéger ou créer sont soumis aux prescriptions définies à l'article L. 113.2 du Code de l'Urbanisme.

Haie identifiée au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme : Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. En cas d'abattage d'arbres ces derniers devront être remplacés par un autre spécimen de la même essence.

Ne sont pas soumis à déclaration préalable :

- Les travaux visant à l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liées à la bonne gestion du boisement),
- L'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux.

Masses boisées repérées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme : au moins 90% de la surface devra être conservée.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Sont dispensés d'autorisation préalable l'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux.

Zone de prescription sonore liée à la Route Départementale 1075 : des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors de la demande de permis de construire (arrêté préfectoral du 18 novembre 2011) :

- Dans les bandes de 30 mètres situées de part et d'autre de la RD1075, classée axe bruyant de catégorie 4,
- Dans les bandes de 100 mètres situées de part et d'autre de la RD1075, classée axe bruyant de catégorie 3.

Zone humide repérée au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme : les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées, à condition qu'elles préservent ou restaurent le caractère de zone humide (au sens de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 – NOR : DEVO0922936A - et de l'annexe 2 de l'arrêté du 24 juin 2008 –NOR : DEVO0813942A) et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent (au sens des articles L.411-1 et L.411-2 du Code de l'Environnement) :

- Les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ).
- Les travaux qui s'avèreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide dans le sens du maintien de sa diversité.
- Les clôtures sans soubassement.
- Les travaux d'entretien des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (aérien et souterrain), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles.
- La réalisation d'équipements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique, de découverte et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.
- Les réseaux d'eau pluviale à condition de la remise en état de la zone humide.

PARTIE 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

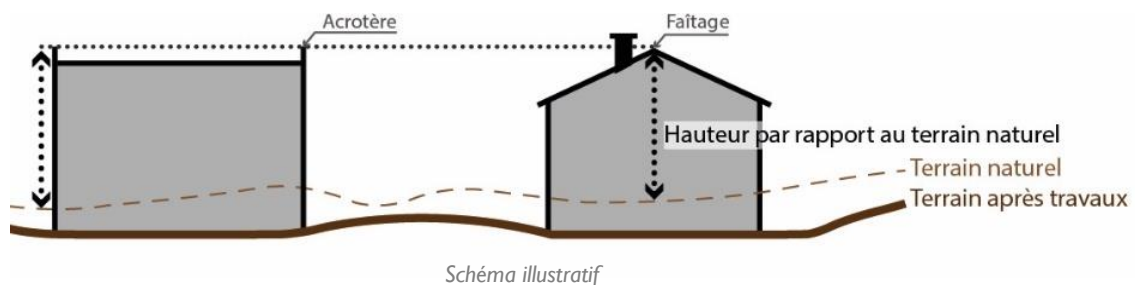
N 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux (TN).

Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

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



DISPOSITION GENERALE

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

En zone N et Nj, la hauteur des constructions est limitée à 3,5 mètres.

En zone NL la hauteur des constructions est limitée à l'existant.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques n'est pas réglementée.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions des habitations existantes pour lesquelles la hauteur est limitée à l'existant.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.

Les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.

DISPOSITION GENERALE

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Lorsqu'une construction n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, l'adaptation et la réfection sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante.

L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques est libre.

Une marge « non aedificandi » de 5 mètres de large doit être respectée, de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant faire transiter un débit de crue à la suite d'un épisode pluvieux.

Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette marge devra conserver un caractère végétal.

N 2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Intégration des constructions

L'implantation des constructions ou installations doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de limiter au maximum les déblais et les remblais. Les déblais liés à la construction seront répandus sur la parcelle, de préférence, ou évacués.

La hauteur des déblais est limitée à 1,25 mètre. La hauteur des remblais est limitée à 1,25 mètre.

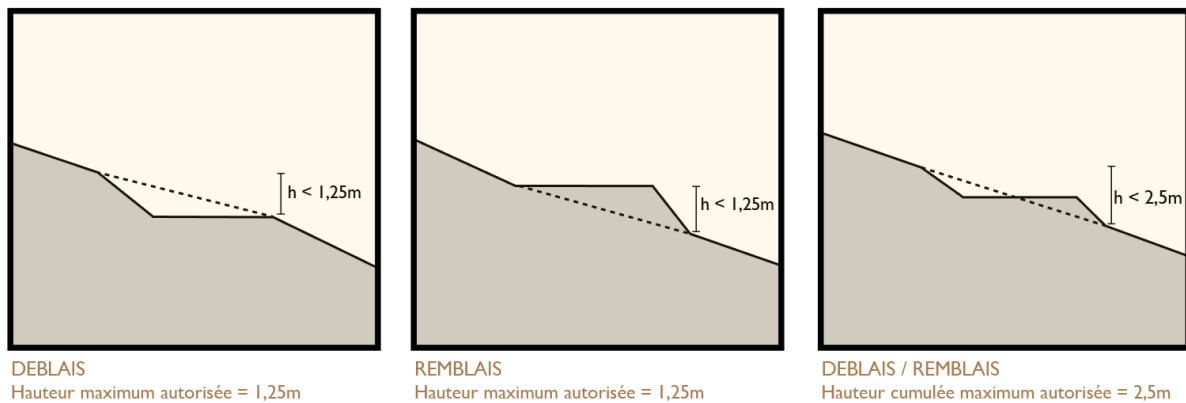


Schéma illustratif

2.2.2 Caractère et expression des façades

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, ...) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.

2.2.3 Toitures (*ne s'applique qu'aux habitations existantes et aux exploitations agricoles*)

Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les couvertures seront de teinte terre cuite rouge et en harmonie avec les teintes dominantes des toitures éventuellement environnantes. Les teintes claires sont interdites.

Le faîtage sera dans le sens de la plus grande longueur.

Les toitures seront à 2 pans minimum. Pour les bâtiments ouverts sur au moins une de leur longueur, les toitures à un pan sont autorisées.

Les toitures-terrasses non végétalisées sont interdites.

2.2.4 Façades

Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les teintes de façade blanches, vives et claires sont interdites pour les façades, les tons neutres seront privilégiés.

2.2.5 Clôtures

Conformément à la délibération du 17 avril 2009, l'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures ne sont pas souhaitées.

Dans le cas où des clôtures seraient mises en place, elles devront avoir un aspect sobre, à claire voie et seront de type agricole. La hauteur maximale autorisée est de 2 mètres.

Les clôtures pleines ne sont pas souhaitées. La hauteur maximale autorisée pour les parties pleines des clôtures (murs, murs-bahuts) est de 1 mètre.

Les haies vives seront composées d'essences variées. Le constructeur consultera les espèces végétales préconisées, déconseillées ou interdites au 4.1 *Règlement écrit – Partie 3 – Règlement du patrimoine et palette végétale* et se reportera au guide « *PLU Bilieu_4.1.2_Guide sur les haies* ».

Les plaques pleines (ciment, métal, plastique, ...), les panneaux de bois droit, les voiles et toutes autres occultations pleines sont interdites.

2.2.6 Architecture durable

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront :

- S'intégrer dans le plan de toiture (sauf impossibilité technique démontrée : orientation, pente de toit, matériau de couverture inadaptés),
- Être disposés sur châssis au sol.
- Être disposés en façade à condition de ne pas être visible depuis la voie publique.

Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.

2.2.7 De plus, pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (éléments bâtis n° 11 à 61) :

Le respect de la volumétrie existante et le respect de la modénature doivent être garantis.

Le positionnement et le dimensionnement des extensions ne doivent pas conduire à la destruction de la cohérence architecturale de la construction existante. Elles doivent de préférence ne pas être visibles de l'espace public.

Les détails architecturaux doivent être préservés et la dénaturation des caractéristiques conférant un intérêt à la construction doit être évitée. En cas de travaux, ceux-ci devront être réalisés dans le respect des caractéristiques et matériaux d'origine des éléments repérés au 4.1 *Règlement écrit – Partie 3 – Règlement du patrimoine et palette végétale*.

La modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement, d'une réhabilitation ou d'une extension, ne doit pas remettre en cause l'équilibre architectural global de la construction existante.

En cas de travaux, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, pompes à chaleur, etc.) doivent être adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysagé.

L'implantation de capteurs solaires en façade est interdite.

En amont de chaque projet d'aménagement ou restauration il est fortement conseillé de consulter l'avis de l'architecte conseil du CAUE. Ce service est gratuit.

2.2.8 Intégration paysagère des espaces de stationnement (*s'applique uniquement en Ntp et Nv*)

Les espaces de stationnement devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols. Ils devront être réalisés avec des matériaux perméables (gravier, evergreen, ...).

Les espaces de stationnement devront comporter des aménagements végétalisés et disposer au minimum d'un arbre pour 6 places.

En cas de forts dénivelés, les places de stationnement seront déclinées en terrasse.

PARTIE 3 - Equipements et réseaux

N 3.1 - Desserte par les voies publiques

Les voies publiques ou privées desservant le terrain d'assiette et les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes.

N 3.2 - Desserte par les réseaux

3.2.1 Accès

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

L'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible mais dans le respect des dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la Santé Publique.

Dans le cas où le réseau public d'eau potable n'existerait pas, la collectivité n'est pas tenue de le créer.

3.2.2 Assainissement

a) En présence du réseau, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

b) En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC.

La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

En zone de glissement faible de terrain (secteur Bg2 sur le règlement graphique 4.2.4), dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement, des solutions individuelles peuvent être mises en place dès lors qu'aucune infiltration des eaux n'est réalisée dans la zone concernée par un risque de glissement de terrain.

Les eaux traitées pourront être rejetées en dehors d'une zone d'aléas de glissement, dans un exutoire artificiel (fossé, tuyau, ...) ou dans un milieu récepteur naturel (cours d'eau, talweg, ...).

3.2.3 Eaux pluviales

Se référer au plan réglementaire « 4.2.5 Zonage réglementaire des eaux pluviales » et à l'annexe « 5.2.3 Eaux pluviales ».

3.2.4 Electricité et réseaux numériques

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

Glossaire

Accès

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

En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Alignement

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

Annexes

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (une annexe n'a pas de caractère habitable). Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction.

Exemples :

Sont considérées comme annexe : un garage destiné au stationnement, un abri de jardin, un abri voiture, une piscine, un poste de transformation électrique.

Inversement, ne sont pas considérés comme annexe : les locaux professionnels, toute construction réservée en tout ou en partie à l'habitation.

Adaptation

Modifications mineures, assouplissement qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Les adaptations excluent tout écart important de la règle définie. La hauteur et l'aspect des constructions ne constituent pas des adaptations mineures.

Aménagement

Il s'agit des aménagements réalisés à l'intérieur du volume existant d'une construction.

Bahut (mur bahut)

Mur de faible hauteur qui supporte par exemple un pan de bois, une arcature, une grille.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

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

Construction existante

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

Contigüité

Etat de deux choses qui se touchent.

Coyau

Partie inférieure d'un pan de toiture d'une moindre inclinaison.

Déblai

Action de déblayer, consistant à aplanir un terrain par des travaux de terrassement.

Destinations et sous-destinations

Conformément aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, le présent règlement distingue 5 destinations et 20 sous-destinations définies par l'arrêté du 10 novembre 2016.

↪ Exploitation agricole et forestière

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

- exploitation agricole,
- exploitation forestière.

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

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

↪ Habitation

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

- logement,
- hébergement.

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

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

↪ Commerce et activité de service

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes :

- artisanat et commerce de détail, clientèle,
- restauration, - hébergement hôtelier et touristique,
- commerce de gros, - cinéma.
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une

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

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

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

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

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

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

↳ **Équipements d'intérêt collectif et services publics**

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- salles d'art et de spectacles,
- équipements sportifs,
- autres équipements recevant du public.

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

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

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

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

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

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

↳ **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes :

- | | |
|--------------|--------------------------------------|
| - industrie, | - bureau, |
| - entrepôt, | - centre de congrès et d'exposition. |

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

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

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

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

Ne pas confondre "destination" et "usage" ou "affectation"

Constitue un changement d'usage, et non un changement de destination, la transformation d'un restaurant en magasin de meubles : il s'agit dans les deux cas d'une activité commerciale.

La qualification des locaux accessoires au titre de l'article L. 151-29 du Code de l'Urbanisme

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Exemple : Le garage d'une habitation est réputé avoir la même destination que l'habitation.

Dès lors, la transformation d'un garage en chambre n'est pas constitutive d'un changement de destination, mais d'un changement d'usage.

Eaux pluviales

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

Emprise publique

Tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

Emprise au sol

L'emprise au sol d'une construction est la surface délimitée horizontalement par la projection verticale de la construction sur le sol. Le Coefficient d'Emprise au Sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface du terrain prise pour référence.

Espace libre

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces non occupés par des constructions en élévation, non réservés au stationnement et à la circulation automobile. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

Extension

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

Faîtage

Ligne de jonction supérieure entre deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées. Dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

Installations classées pour la protection de l'environnement - ICPE

On appelle "installations classées pour la protection de l'environnement" les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique (article L511-1 du Code de l'Environnement).

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

- Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire
- Enregistrement : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées. Ce régime a été introduit par l'ordonnance n°2009-663 du 11 juin 2009 et mis en œuvre par un ensemble de dispositions publiées au JO du 14 avril 2010.
- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles sont de deux types :

- Les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques,
- Les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Linteau

Support horizontal en bois, pierre, métal, brique, béton ... fermant la partie supérieure d'une baie et soutenant la superstructure.

Logement

Est considéré comme logement tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilettes, WC...), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté. Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.

Pétitionnaire

Personne faisant la demande d'autorisation d'urbanisme.

Pleine terre

Il s'agit de la partie de l'unité foncière, libre de toute construction en surface comme en sous-sol.

Un espace libre/non construit peut être qualifié de pleine terre s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Son revêtement est perméable sur une profondeur de 3/10 mètres à compter de sa surface et qu'il comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, usées et pluviales ...)
- Il doit pouvoir recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Prospect

La bande de prospect est la bande de terrain dans laquelle sont mises en place des dispositions limitant la constructibilité. La bande de prospect correspond à recul entre l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et/ou par rapport aux limites séparatives.

Réfection

Restauration, réparation, remise en état d'une construction dans son volume existant.

Réhabilitation

Remise aux normes actuelles d'habitabilité d'un bâtiment ancien.

Remblai

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

Requalification architecturale

Amélioration de la qualité architecturale d'une construction devenue obsolète.

Restructuration

Opération visant à réaménager et à requalifier une construction devenue inadaptée.

Restructuration

Opération visant à réaménager et à requalifier une construction devenue inadaptée.

Ripisylve

La ripisylve désigne l'ensemble de la végétation située le long des berges d'un cours d'eau.

Saillie

Partie en avancée sur le nu d'une façade (balcon, corniche, ...). Le nu étant la surface unie de la façade.

Soubassement

Partie inférieure d'un aménagement, d'une construction, massive et continue, située au-dessus du niveau du sol, formée de plusieurs assises, reposant sur les fondations, et servant de base, de support aux parties supérieures.

Surface de plancher

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

- 1/ Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2/ Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3/ Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4/ Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5/ Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6/ Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7/ Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

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

Toiture terrasse

Toiture dont la pente est inférieure à 15%. Au-delà il s'agit d'une toiture inclinée.

Toiture terrasse végétalisée

Le principe de la toiture végétale consiste à recouvrir d'un substrat végétalisé un toit plat ou à faible pente. La toiture végétalisée consiste en un système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant, composé de matière organique et volcanique, qui accueille un tapis de plantes pré cultivées (sédum, vivaces, graminées...).

Les éléments qui constituent ce type de toit sont :

- La structure portante : le matériau choisi devra supporter la surcharge du type de végétalisation sélectionné.
- L'Nb : le matériau choisi doit avoir une résistance et une compression compatibles avec les surcharges prévues.
- Le système de drainage : protection (bâche ou film plastique) qui empêche la pénétration des racines.
- La couche de drainage et de filtration : système drainant pour écouler l'eau vers le réseau pluvial. Le matériau choisi dépendra de la pente du toit.
- Le substrat de croissance : de la terre ou un substrat artificiel. Les toitures en pleine terre exigent un support résistant.
- La végétation : elle doit être choisie en fonction du climat et de la pente.

Voie

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

Glossaire juridique

Article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme

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

Article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme

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

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

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

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement ».

Article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme

« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».

Article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

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

Article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

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

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

Article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme

« Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ».

Article R. 152-6 du Code de l'Urbanisme

« La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur.

L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans les conditions du précédent alinéa pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme ».

Article R. 152-7 du Code de l'Urbanisme

« La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, en application du 2° de l'article L. 152-5, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme ».

Article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme

« Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ;
- b) Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L. 313-4 ;
- d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article ».