

TOME 1

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES COMMUNES ET LEXIQUE

Règlement écrit

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

Le président :



PREAMBULE

Le présent Tome 1 du règlement constitue les dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones et prescriptions du PLUi identifiées sur les documents graphiques Plans A « Plan de zonage général », A' « Plan de zonage général zoomé », B « risques, nuisances et contraintes », C « environnement, paysage et patrimoine » et Atlas A « mixité fonctionnelle ». Pour les zones, ces dispositions sont complétées par des dispositions spécifiques à chacune d'entre elles disposées au Tome 2 du règlement : « règlement par zone ».

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

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

Il est précisé :

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

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
SOMMAIRE	4
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES	7
1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	8
1.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités interdites.....	8
1.2 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités soumises à conditions particulières	10
2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	14
2.1 Volumétrie et implantation des constructions	14
2.2 Insertion des constructions dans l'environnement	17
2.3 Caractéristiques architecturales.....	19
2.4 Performance énergétique et environnementale	22
2.5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	22
2.6 Stationnement	24
3 ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	28
3.1 Alimentation en eau potable	28
3.2 Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.....	28
3.3 Raccordements et ouvrages nécessaires aux réseaux d'énergie d'électricité, de gaz, de télécommunication et de gestion des déchets	29
3.4 Accès et voiries de desserte.....	30
LEXIQUE.....	32
1 ACCES	33
2 ACTIVITE COMMERCIALE DE DETAIL ET DE PROXIMITE.....	33
3 ACROTERE.....	33
4 ARTICLES R-421-19 ET R-421-23 DU CODE DE L'URBANISME	34
5 AFFOUILLEMENT DU SOL.....	36
6 ALIGNEMENT.....	36
7 ANNEXE.....	36
8 ARTISANAT	36
9 BALCON	36
10 BATIMENT.....	36
11 CHANGEMENT DE DESTINATION.....	36
12 CHAUSSEE.....	37
13 CONSTRUCTION.....	37
14 CONSTRUCTION EXISTANTE.....	37
15 CONTIGUÏTE	37
16 COURS D'EAU	37
17 COUVERTINE	37

18 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	38
19 EAUX PLUVIALES	41
20 ÉGOUT DE TOITURE	41
21 EMPRISE AU SOL	41
22 ESPACE BOISE CLASSE	42
23 ESPACE LIBRE	42
24 ÉTABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC (ERP).....	42
25 EXHAUSSEMENT DU SOL	42
26 EXTENSION	42
27 FAÇADE PRINCIPALE.....	42
28 FAITAGE.....	42
29 GABARIT.....	43
30 HAUTEUR.....	43
31 ICPE « INSTALLATION CLASSEE POUR L'ENVIRONNEMENT »	43
32 INSTALLATION.....	43
33 LOCAL ACCESSOIRE	43
34 LIMITES SEPARATIVES	44
35 MODENATURES	44
36 RAMPE D'ACCES	44
37 RESI	44
38 REGROUPEMENT COMMERCIAL	44
39 PLEINE TERRE	44
40 REHABILITATION	44
41 SURFACE DE PLANCHER.....	45
42 SURFACE DE VENTE.....	45
43 TERRAIN EXISTANT AVANT TRAVAUX / TERRAIN NATUREL	45
44 UNITE FONCIERE.....	45
45 VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE	45
ANNEXE	46

1

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES COMMUNES

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

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

1.1.1 Sous-destinations de constructions interdites

Toute construction est interdite :

Sur les espaces de continuité écologique « corridor écologique de type 2 » délimités au règlement graphique (Plan C « environnement, paysage, patrimoine) au titre des articles L.151-23 et L.113-29 du Code de l'Urbanisme.

Sur les zones humides délimitées au règlement graphique (Plan C « environnement, paysage, patrimoine) au titre des articles L.151-23 et L.113-29 du Code de l'urbanisme.

Sur les terrains cultivés délimités au règlement graphique (Plan C « environnement, paysage, patrimoine) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

1.1.2 Usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits :

Les dépôts de matériaux et les dépôts de déchets dangereux tels que définis à l'article R-541-8 du Code de l'Environnement ;

Hormis dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol (extraction) délimités au règlement graphique (plan A ou A' « plan de zonage général ou zoomé ») au titre de l'article R.151-34-2° du Code de l'Urbanisme, l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

À moins qu'ils ne soient de nature à assurer la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, dans les espaces de continuité écologique « corridor écologique de type 2 » délimités au règlement graphique (Plan C « environnement, paysage, patrimoine) au titre des articles L.151-23 et L.113-29 du Code de l'Urbanisme, tous travaux, aménagements, installations, affouillements et exhaussements de sols ;

À moins qu'ils ne soient de nature à réduire les risques, dans la bande de recul (telle que définie au chapitre 2.5.1 relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions) des secteurs situés à proximité des cours d'eaux identifiés au règlement graphique (Plan C « environnement, paysage, patrimoine) au titre de l'article L-113-29 du Code de l'Urbanisme, tous travaux, aménagements, installations, affouillements et exhaussements de sols ;

À moins qu'ils ne soient de nature à assurer la préservation, le maintien, la remise en état ou à la régulation de l'alimentation en eau, dans les zones humides délimitées au règlement graphique (Plan C « environnement, paysage, patrimoine) au titre des articles L.151-23 et L.113-29 du Code de l'Urbanisme, tous travaux, ouvrages, aménagements, installations, affouillements et exhaussements de sols. Sont par ailleurs interdit :

- Tout drainage, et plus généralement toute intervention pouvant participer à l'assèchement du sol de la zone humide,
- Tout dépôt ou extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie.
- Toute imperméabilisation du sol, en totalité ou partie.

1.1.3 Autres interdictions au titre de l'article R-151-31 2° du Code de l'urbanisme

Hygiène :

Dans les secteurs relevant du zonage d'assainissement collectif intitulés « AC non conforme » identifiés au règlement graphique (plan B « contraintes, risques et nuisances) au titre de l'article R 151-31-2° du Code de l'Urbanisme, toute construction et installation nouvelle génératrice d'eaux usées est interdite jusqu'à la délivrance de l'ordre de mise en service (par l'organe d'assainissement) des travaux de mises en conformité de la collecte, du traitement des eaux usées ou de redimensionnement nécessaire de la station d'épuration.

Dans les secteurs relevant du zonage d'assainissement non collectif intitulés « ANC inconstructible » identifiés au règlement graphique (plan B « contraintes, risques et nuisances) au titre de l'article R 151-31-2° du Code de l'Urbanisme, toute construction et installation nouvelle génératrice d'eaux usées est interdite.

Dans les secteurs intitulés « Trame d'inconstructibilité : ressource non autorisée » identifiés au règlement graphique (plan B « contraintes, risques et nuisances) au titre de l'article R 151-31-2° du Code de l'Urbanisme, toute construction ou installation nouvelle dont le besoin en eau potable en vue de la consommation humaine est reconnu est interdite tant que les conditions cumulatives suivantes ne sont pas réunies en ce qui concerne l'exploitation des ressources en eau potable privées :

- Mise en place du contrôle de la qualité de l'eau par l'Agence Régionale de Santé,
- Autorisation préfectorale d'utilisation et de distribution de l'eau en vue de la consommation humaine ;

Préservation des ressources naturelles :

Des périmètres de protection de captages sont inscrits au règlement graphique (plan B « contraintes, risques et nuisances) au titre de l'article R 151-31-2° du Code de l'Urbanisme : « pi » (périmètre de protection immédiat), « pr » (périmètre de protection rapproché) et « pe » (périmètre de protection éloigné).

Pour les périmètres de protection des captages faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP), il conviendra de se référer aux arrêtés préfectoraux de protection de captages qui définissent les prescriptions à respecter.

Pour les autres captages, sont interdits:

Dans les secteurs identifiés « pi » (périmètre de protection immédiat) :

- Toute construction et installation.

Dans les secteurs identifiés « pr » (périmètre de protection rapproché) :

- Toute construction et installation superficielle ou souterraine (à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 1.2 du présent règlement).
- Les affouillements, les exhaussements et les extractions de matériaux du sol et du sous-sol, ainsi que la création, le renouvellement ou l'extension de carrières.
- Hormis dans le cadre de travaux autorisés d'amélioration de la protection du captage, la pose de canalisations de transport d'eaux usées et de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux.
- Les rejets d'eaux usées d'origine domestique, industrielles ou agricoles.
- L'implantation de tout dispositif d'assainissement non collectif comportant un puit d'infiltration.
- La création de voiries et aires de stationnement, ainsi que l'infiltration d'eaux de ruissellement issues d'aires de stationnement imperméabilisées.
- Les dépôts de matériaux et de déchets de tous types ainsi que le stockage, même temporaire de tous produits susceptibles de polluer les eaux (produits chimiques, épandage de lisiers, purins, boues de stations d'épuration...)
- La création d'aires de camping, de cimetières et de retenues et plans d'eaux.
- La création de nouveaux puits, forages...destinés à l'exploitation des eaux souterraines.
- Les défrichements, coupes « à blancs » et tout travaux, ouvrages, installations et aménagements liés à l'exploitation forestière.

Dans les secteurs identifiés « pe » (périmètre de protection éloigné) :

- La création de carrières.

Risques naturels :

Dans les secteurs inscrits « inconstructibles » identifiés au règlement graphique (plan B « contraintes, risques et nuisances) au titre de l'article R 151-31-2° du Code de l'Urbanisme, en raison de l'existence de risques naturels, peuvent être interdits les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. Pour les règles applicables, il convient de se référer au Tome 3 du règlement : règlement des risques.

Risques technologiques :

Le territoire est traversé par des canalisations de transport de matière dangereuses identifiés au règlement graphique (plan B « contraintes, risques et nuisances) au titre de l'article R 151-31-2° du Code de l'Urbanisme. En raison de l'existence de risques technologiques, peuvent être interdits les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. Pour les règles applicables, il convient de se référer aux dispositions des **Servitudes d'Utilité Publiques disposées en pièce annexe du PLUi**.

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

1.2.1 Sous-destinations soumises à conditions particulières

Reconstruction à l'identique :

La reconstruction à l'identique est autorisée dans les 6 ans suivant le sinistre.

Constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail :

Ces constructions sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- Être situées dans un « Périmètre d'Implantation commerciale » (PIC), ou dans une « centralité commerciale » (CC) délimités par le document graphique Atlas A « mixité fonctionnelle ».
- Respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique Atlas A « mixité fonctionnelle ».
- Ne pas générer pour le voisinage de nuisances sonores, olfactives ou de circulation (accès au site, maîtrise des flux de marchandises).

Au sein d'une même centralité commerciale, une construction existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique Atlas A « mixité fonctionnelle » peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise.

En cas de regroupement commercial, la surface de vente totale du projet ne pourra pas excéder la surface de vente maximale autorisée par le document graphique Atlas A « mixité fonctionnelle ».

En dehors des « Périmètres d'Implantation commerciale » (PIC), ou des « centralités commerciales » (CC) délimités par le document graphique Atlas A « mixité fonctionnelle », seules les extensions de la surface de vente des constructions existantes destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées dans la limite de 300 m² de surface de vente totale (existant et projet).

Diversité commerciale :

Au titre des articles L.151-16 et R-151-37-4° du Code de l'Urbanisme ont été identifiés sur les territoire les linéaires bâtis en rez de chaussée où il est nécessaire que soit préservé ou développé la diversité commerciale. Ces linéaires sont délimités sur le document graphique Atlas A « mixité fonctionnelle »

Les dispositions réglementaires associées à ces linéaires sont les suivantes :

- Linéaire de niveau 1 : sans objet (*outil non mobilisé au PLUi*)

- Linéaire de niveau 2 : commerces, artisanat, services, et associations : sont uniquement autorisés les sous-destinations artisanat et commerces de détails, restauration, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle et autres équipements recevant du public.
- Linéaire de niveau 3 : commerces : est uniquement autorisée la sous-destinations artisanat et commerces de détails.

Mixité sociale :

Au titre de l'article L.151-15° du Code de l'Urbanisme ont été identifiés sur le territoire des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des logements locatifs sociaux. Les dispositions réglementaires applicables aux secteurs sont formulées au règlement graphique (plan A ou A' « plan de zonage général ou zoomé »)

Il est précisé que les pourcentages de logements à réaliser s'appliquent :

- Au nombre de logements réalisés,
- Sur l'ensemble du périmètre de l'opération dans la cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le nombre de logements à réaliser est arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi est arrondi à l'entier supérieur.

Au titre de l'article L.151-41-4° du code de l'urbanisme ont également été identifiés sur le territoire des emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements. Les constructions sont autorisées dans la mesure où elles respectent le programme de logements qui y a été défini. Les dispositions réglementaires applicables à ces emplacements réservés sont formulées au règlement graphique (plan A ou A' « plan de zonage général ou zoomé »)

Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement global (PAPA) :

Dans les secteurs de projet en attente d'un projet global d'aménagement (PAPA) délimités au règlement graphique (plan A ou A' « plan de zonage général ou zoomé ») au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, ne sont autorisées pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, que :

- Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes ainsi que les constructions ou installations d'une superficie inférieure à 5 m²
- Les extensions d'une superficie inférieure à 10 m²

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

Affouillements et exhaussement de sol :

Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition d'être liés aux constructions ou installations à implanter dans la zone, ou d'être liés à la réalisation d'infrastructures de desserte ou à des travaux d'aménagements destinés à réduire les risques ou nuisances de toute nature, ou de participer à l'amélioration de l'écoulement des eaux sous réserve de la prise en compte du risque ou de la vulnérabilité liée aux inondations et de l'absence de solution mieux adaptée au risque à gérer.

Cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol (extraction) repérés au règlement graphique (plan A ou A' « plan de zonage général ou zoomé ») au titre de l'article R.151-34-2° du Code de l'Urbanisme

Activités commerciales de détail et de proximité :

Les activités commerciales de détail et de proximité sont autorisées sous réserve de répondre à l'une des conditions suivantes :

- Être localisées au sein des centralités commerciales délimitées sur le document graphique Atlas A « mixité fonctionnelle » et sous réserve de respecter la surface de vente maximale autorisée ;

- Au sein d'une même centralité commerciale, une activité commerciale de détail et de proximité existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique Atlas A « mixité fonctionnelle » peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise ;
- En dehors des centralités commerciales délimitées sur le document graphique Atlas A « mixité fonctionnelle » sont uniquement autorisées les extensions de la surface de vente des constructions existantes accueillant une activité commerciale de détail et de proximité dans la limite de 300 m² de surface de vente totale (existant et projet).

Au sein de la centralité commerciale de Bièvre Dauphine :

- Les activités de commerce de détail et de proximité ne pourront couvrir une emprise au sol cumulée supérieure à 1 hectare (incluant les surfaces de vente, de stockage et de stationnement) ;
- En cas de regroupement commercial, seules les activités commerciales de détail et de proximité seront déduites de cette emprise au sol maximum autorisée. Le dimensionnement minimal et maximal par établissement de ces activités sont définis par le document graphique Atlas A « mixité fonctionnelle »

1.2.3 Conditions spéciales au titre de l'article R-151-34 du Code de l'urbanisme

Protection contre les nuisances :

Le territoire est concerné par des périmètres de classement sonore des infrastructures de transport terrestre auxquels des prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent ainsi qu'un plan d'exposition au bruit des aéroports. Ces périmètres sont disposés en pièce annexe du PLUi.

Préservation des ressources naturelles :

Des périmètres de protection de captages sont inscrits au règlement graphique (plan B « contraintes, risques et nuisances) au titre de l'article R 151-31-2° du Code de l'Urbanisme : « pi » (périmètre de protection immédiat), « pr » (périmètre de protection rapproché) et « pe » (périmètre de protection éloigné)

Pour les périmètres de protection des captages faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP), il conviendra de se référer aux arrêtés préfectoraux de protection de captages qui définissent les prescriptions à respecter.

Pour les autres captages, sont autorisés sous condition :

Dans les secteurs identifiés « pi » (périmètre de protection immédiat) :

- Les travaux, installations et aménagements s'ils sont strictement nécessaires à exploitation et au contrôle du captage.

Dans les secteurs identifiés « pr » (périmètre de protection rapproché) :

Sous réserve qu'ils ne réduisent pas la capacités d'infiltration des eaux et le pouvoir épurateur des sols :

- Uniquement les extensions et annexes des constructions existantes (sous réserve qu'elles soient autorisées dans la zone sur laquelle le secteur est identifié) dans la limite de 30 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher et si elles ne nécessitent pas de besoin complémentaires en assainissement.
- Les changements de destination (sous réserve qu'ils soient autorisés dans la zone sur laquelle le secteur est identifié) s'ils n'accroissent pas le risque de pollution de la ressource en eau.
- La réalisation de remblais s'ils sont ponctuels.

Dans les secteurs identifiés « pe » (périmètre de protection éloigné) :

- Tout projet dont le besoin en assainissement des eaux usées est reconnu, et occasionnant des rejets d'eaux usées, si les eaux usées sont évacuées par un réseau d'assainissement étanche ou à l'aide d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis favorable du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).
- Les constructions, installations et activités non soumises à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ou soumises à cette législation au titre de la déclaration qu'après étude démontrant l'absence de risques vis-à-vis de la ressource et soumise à l'avis de la DDPP.

- Les dépôts de produits polluants ou de déchets s'ils sont réalisés sur des sites étanches et conçus de manière à ne présenter aucun risque de contamination du point d'eau.
- Les extensions de carrières sous réserve du respect des dispositions du schéma départemental des carrières et de l'obtention des arrêtés préfectoraux.
- La création de stockages de tous produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux, y compris les stockages temporaires, sous réserve de l'obtention d'une autorisation par la DDPP (exceptés pour les stockages de fuel à usage familial qui devront être conformes à la réglementation en vigueur (double paroi ou cuvette de rétention)

Secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol :

Hormis dans les « réservoirs de biodiversité » identifiés au règlement graphique (Plan C « environnement, paysage, patrimoine) au titre des articles L.151-23 et L.113-29 du Code de l'Urbanisme :

- Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol (extraction) repérés au règlement graphique (plan A ou A' « plan de zonage général ou zoomé ») au titre de l'article R.151-34-2° du Code de l'Urbanisme sont autorisés, sous réserve de pouvoir justifier d'autorisations de carrières ou d'installations classées pour la protection de l'environnement :
 - L'exploitation des ressources naturelles (carrières) ;
 - Les dépôts de matériaux minéraux et de déchets non-dangereux inertes ;
 - Le stockage ;
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de carrières et à la mise en valeur de ces ressources naturelles ainsi que les installations primaires de traitement de matériaux par concassage criblages

Dans les secteurs liés à l'exploitation du sol et du sous-sol (stockage et traitement des matériaux inertes) repérés au règlement graphique (plan A ou A' « plan de zonage général ou zoomé ») au titre de l'article R.151-34-2° du Code de l'Urbanisme sont autorisés les dépôts et le traitement des matériaux inertes.

Risques naturels :

Dans les secteurs inscrits « constructibles sous conditions » identifiés au règlement graphique (plan B « contraintes, risques et nuisances) au titre de l'article R 151-34-1° du Code de l'Urbanisme : En raison de l'existence de risques naturels, peuvent être autorisés sous conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. Pour les règles applicables, il convient de se référer au Tome 3 du règlement : règlement des risques.

Risques technologiques :

Le territoire est traversé par des canalisations de transport de matière dangereuses identifiés au règlement graphique au titre de l'article R 151-34-1° du Code de l'Urbanisme. En raison de l'existence de risques technologiques, peuvent être autorisés sous conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. Pour les règles applicables, il convient de se référer aux dispositions des Servitudes d'Utilité Publiques disposées en pièce annexe du PLUi.

2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, 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.

Les constructions nouvelles et les travaux effectués sur des constructions existantes doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti existant environnant, tant pour les visions proches que lointaines. Pour se faire, elles seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie, le rythme des percements et le lien avec l'espace public. Les constructions annexes doivent être traitées en harmonie avec le ou les bâtiments principaux.

Dans le cas d'un projet architectural innovant s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour une partie au règlement, figurant aux alinéa du précédent article, des adaptations pourront être instruites.

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Principes généraux

- Les constructions nouvelles doivent présenter des volumes simples, homogènes, majoritairement rectangulaires et doivent être en harmonie avec les volumes bâtis déjà existants dans la zone.
- Les extensions de constructions existantes doivent également respecter un principe de simplicité des volumétries, par des formes rectangles devant assurer une cohérence architecturale avec le volume bâti de la construction principale.
- La simplicité des volumes devra être assurée et former une cohérence d'ensemble. Il sera évité les décrochés inutiles et trop marqués induisant une perte de lisibilité du volume général qui doit se rapprocher d'une forme rectangulaire.
- Les toitures à deux pans ne doivent pas souligner les éventuels décrochés de façade pour participer à la simplicité et à l'homogénéité des volumes bâtis. Le faîtage principal sera dans le sens de la plus grande longueur de la construction.
- L'orientation des constructions devra être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils ne soient trop gênant l'été.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations autorisées dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol (extraction) repérés au règlement graphique (plan A ou A' « plan de zonage général ou zoomé ») au titre de l'article R.151-34-2° du Code de l'Urbanisme.

2.1.2 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Règles générales :

Les règles s'appliquent :

- Sauf disposition mentionnant une règle différente au règlement graphique (plan A ou A' « plan de zonage général ou zoomé »).
- En tout point de la construction et par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer. La voie comprend, la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant. Concernant les reculs par rapport aux routes départementales ou autoroutes, ces derniers sont calculés par rapport à l'axe de la voie.

- Les débords de toit et les saillies de façade ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal et au-delà d'une hauteur d'au moins 4,50 m par rapport à la chaussée ou le domaine public.

En dehors des espaces urbanisés, en application des dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites :

- Dans la bande des 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute (A48), des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière ;
- Dans la bande des 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (RD1085 et RD119) ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les secteurs ayant fait l'objet d'une étude au titre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme et dans les cas prévus par l'article L.111-7 du Code de l'urbanisme.

Hormis les dispositions au paragraphe ci-dessus, il n'est pas fixé de règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour les constructions et installations autorisées dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol (extraction) repérés au règlement graphique (plan A ou A' « plan de zonage général ou zoomé ») au titre de l'article R.151-34-2° du Code de l'Urbanisme.

Règles alternatives aux règles d'implantations :

- Les extensions et les annexes (sauf les piscines) des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi pourront s'implanter en continuité des reculs de ces dernières. Il en est de même pour les nouvelles constructions si elles sont contiguës et sont de même gabarit.
- Dans le cadre de la mise en œuvre d'une isolation, ou d'un dispositif énergétique permettant l'amélioration de la performance énergétique d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, une surépaisseur des murs des bâtiments dans la limite de + 0,30 m ne sera pas pris en compte dans les reculs imposés aux règles générales, excepté quand celui-ci est implanté à l'alignement.
- La réalisation d'autres reculs ponctuels de la construction pourra être admis pour répondre à des motifs de composition architecturale, et dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

Des implantations différentes aux règles d'implantations pourront également être prescrites :

- Pour des raisons de sécurité : (carrefour ou manque de visibilité...). En ce sens, il pourra être imposé un recul dans la limite de 10 m.
- Lorsque des parcelles sont desservies par plusieurs voies. En ce sens la règles d'implantation pourra alors être imposée sur une seule voie.
- Afin de préserver ou mettre en valeur un patrimoine bâti ou paysager identifié au règlement graphique Plan C: « Plan environnement, paysage et patrimoine ». Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction sera fait de façon à mettre en valeur ce patrimoine tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- Pour assurer une cohérence avec le bâti existant dans l'environnement immédiat. L'implantation devra alors respecter celle des constructions existantes implantées sur la même unité foncière ou situées sur des terrains immédiatement contigus.

2.1.3 Implantations par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

- Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations autorisées dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol (extraction) repérés au règlement graphique (plan A ou A' « plan de zonage général ou zoomé ») au titre de l'article R.151-34-2° du Code de l'Urbanisme.
- Les règles s'appliquent au point le plus proche de la limite séparative. Les débords de toits et les saillies de façades seront pris en compte dans la limite de 1 m. Le recul se calcule en prenant en compte la hauteur de la construction mesurée à l'égout de la toiture ou de l'acrotère.

Règle applicable dans les secteurs les secteurs identifiés au règlement graphique (plan C), en contact avec la plaine agricole de Bièvre :

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 6 mètres vis-à-vis de la plaine de Bièvre. Ce recul minimal ne s'applique pas aux annexes de type abris de jardin si leur surface de plancher ou emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m², ni aux piscines qui s'implanteront selon les règles de recul demandées dans la zone.

Règles alternatives aux règles d'implantations :

- Les extensions et les annexes (sauf les piscines) des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi pourront s'implanter en continuité des reculs de ces dernières. Il en est de même pour les nouvelles constructions si elles sont contiguës et sont de même gabarit.
- Dans le cadre de la mise en œuvre d'une isolation, ou d'un dispositif énergétique permettant l'amélioration de la performance énergétique d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, une surépaisseur des murs des bâtiments dans la limite de + 0,30 m ne sera pas pris en compte dans les reculs imposés aux règles générales, excepté quand celui-ci est implanté à l'alignement.

Des implantations différentes aux règles d'implantations pourront également être prescrites :

- Afin de préserver ou mettre en valeur un patrimoine bâti ou paysager identifié au règlement graphique Plan C: « Plan environnement, paysage et patrimoine ». Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction sera fait de façon à mettre en valeur ce patrimoine tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.

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

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et les constructions et installations autorisées dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol (extraction) repérés au règlement graphique (plan A ou A' « plan de zonage général ou zoomé ») au titre de l'article R.151-34-2° du Code de l'Urbanisme.

2.1.1 Emprise au sol

Les règles d'emprises au sol ne s'appliquent pas dans le cadre de l'aménagement dans le volume d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi, ni pour les constructions et installations autorisées dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol (extraction) repérés au règlement graphique (plan A ou A' « plan de zonage général ou zoomé ») au titre de l'article R.151-34-2° du Code de l'Urbanisme.

2.1.2 Hauteurs

Règles générales :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations autorisées dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol (extraction) repérés au règlement graphique (plan A ou A' « plan de zonage général ou zoomé ») au titre de l'article R.151-34-2° du Code de l'Urbanisme.

Les règles s'appliquent à l'exclusion des installations techniques (souches de cheminée et de ventilation, antennes, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, panneaux solaires...) sous réserve qu'elles fassent l'objet d'un traitement architectural assurant leur intégration.

Règles alternatives aux règles de hauteurs :

- Les extensions et les annexes accolées des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi pourront atteindre la hauteur maximale de ces dernières. Il en est de même pour les nouvelles constructions si elles sont contiguës.
- Dans le cadre de la mise en œuvre d'une isolation ou d'un dispositif énergétique permettant l'amélioration de la performance énergétique d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, la hauteur totale maximale de la construction pourra être portée à + 0,30 m.

Règles applicables dans les secteurs identifiés « hauteur de type 1 » au règlement graphique (plan A ou A' « plan de zonage général ou zoomé ») :

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser :

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

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

Règles applicables dans les secteurs identifiés « hauteur de type 2 » au règlement graphique (plan A ou A' « plan de zonage général ou zoomé »)

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Pour les autres constructions la hauteur maximale ne pourra pas dépasser :

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

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

Pour ces deux secteurs, Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.2 Insertion des constructions dans l'environnement

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ni pour les constructions et installations autorisées dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol (extraction) repérés au règlement graphique (plan A ou A' « plan de zonage général ou zoomé ») au titre de l'article R.151-34-2° du Code de l'Urbanisme.

Dans les autres cas :

Les constructions doivent être conçues et implantées en fonction du terrain et notamment de la pente afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour ses accès. L'implantation des constructions tiendra compte des courbes de niveaux et des lignes de plus grande pente.

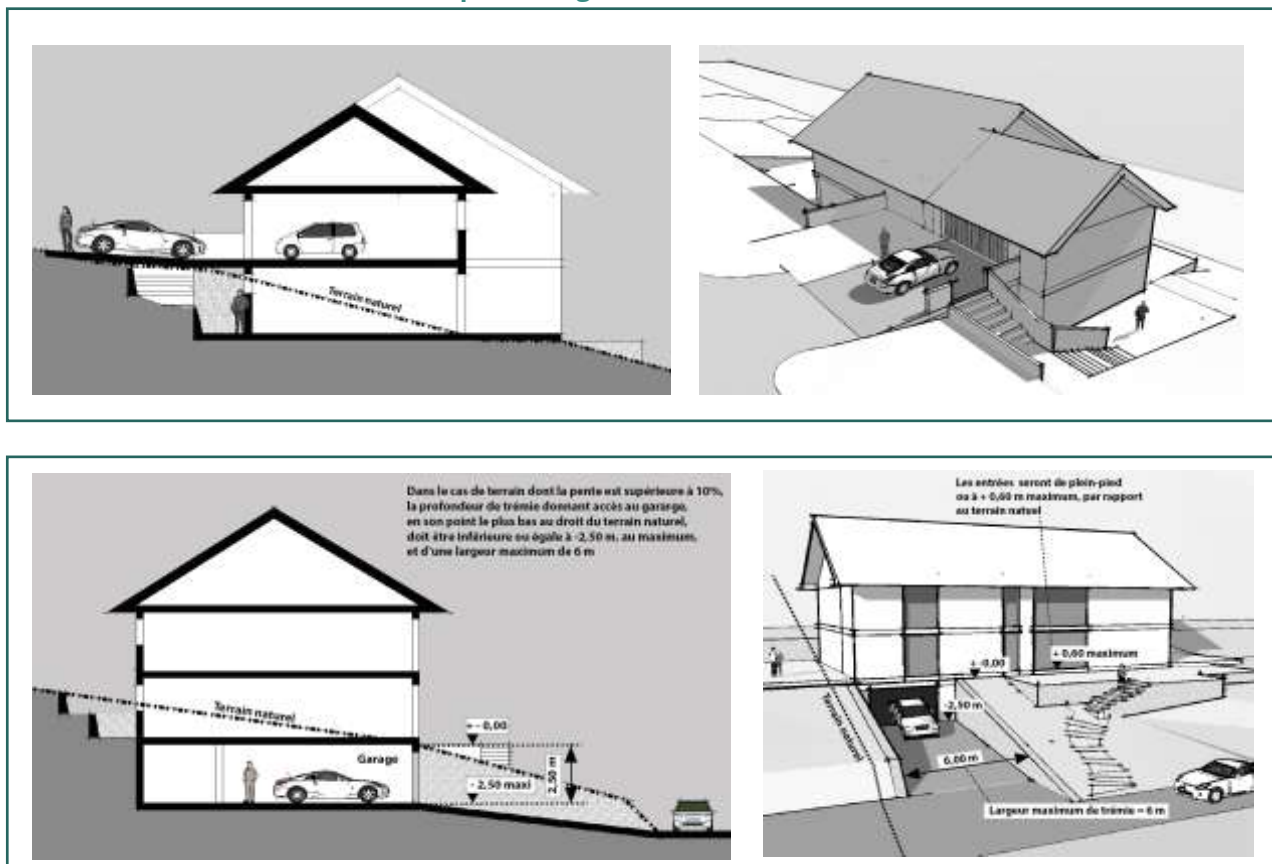
Pour les constructions relevant de la destination habitation : les entrées à la construction, y compris le garage seront de plain-pied, à +60 cm maximum par rapport au terrain naturel.

Lorsque la pente sous l'emprise du projet de construction est supérieure à 10%, la hauteur des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder 2,50 m sur une largeur maximale de 6 m à partir du terrain naturel. En cas de déclivité plus importante du terrain ou de la topographie irrégulière, la volumétrie de la construction s'adaptera à la pente et l'accès à niveau sera privilégié par le garage.

L'implantation des constructions devra être réalisée de manière à ce que les voiries intérieures et rampes d'accès soient de courte longueur.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES COMMUNES

Schémas illustratifs indicatifs (sans portée réglementaire) :



Règles concernant les déblais/remblais, le terrassement et les exhaussements et affouillements des sols :

- La hauteur maximale des déblais / remblais ne devra pas excéder 1 mètre et être réalisée en une seule fois. Dans le cas où l'aménagement nécessite un apport de terre dans la bande de 2m le long des limites séparatives, il sera traité en talus en pente douce maximum 2/1 pour rejoindre le terrain naturel en limite de propriété.
- Les terrassements se limiteront à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats. Tout mouvement de terrain qui ne serait pas utile à l'implantation d'une construction est interdit.
- Les exhaussements et affouillements des sols liés à l'implantation des constructions et à leurs annexes, doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation du terrain naturel.

Règles concernant les dispositifs de soutènement :

- Les murs de soutènement doivent être en continuité avec la construction. À moins qu'ils ne soient nécessaires à la réalisation de garages en sous-sols, ou de terrasse, leur hauteur est limitée à 1 m maximum. Leur traitement doit assurer une insertion paysagère satisfaisante. Il devra être privilégié les murs en pierre appareillées ou en maçonnerie enduite. Les enrochements cyclopéens seront tolérés s'ils sont limités et végétalisés.

Pour les zones UI (et leurs secteurs) : La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1 m maximum. Leur traitement doit assurer une insertion paysagère satisfaisante et être en maçonnerie enduite. Tout autre dispositif est interdit.

Pour les zones UI BD (et leurs secteurs) : tous les dispositifs de soutènement sont interdits.

2.3 Caractéristiques architecturales

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ni pour les constructions et installations autorisées dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol (extraction) repérés au règlement graphique (plan A ou A' « plan de zonage général ou zoomé ») au titre de l'article R.151-34-2° du Code de l'Urbanisme.

L'application des typologies A, B et C dont il est fait mention ci-après sont mentionnées au Tome 2 du règlement : « règlement par zone ».

2.3.1 Caractéristiques des façades

Ouvertures :

- Les encadrements de baies ou chambranles doivent rester sobres et discrets.
- Dans le cas d'une réhabilitation ou d'une surélévation, les dimensions et le rythme des ouvertures d'origine doit être respecté.

Aspect :

- Les grands linéaires de façade seront traités de façon à créer du rythme et « casser » l'effet bloc.
- L'aspect des façades doit développer une cohérence de traitement (incluant notamment la 5ème façade : la toiture).
- Les ouvrages techniques extérieurs devront être traités architecturalement et durablement en harmonie avec la volumétrie générale et les façades.
- Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. Complémentairement, pour la typologie B, ces derniers devront montrer l'appartenance du bâti à une vocation économique.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit. L'emploi de matériaux bruts est admis à condition d'être de qualité suffisante et de constituer une réelle réponse architecturale.
- Les traitements et finitions de surfaces des façades sont mats et non brillants. Pour les façades bois, toutes les finitions sont autorisées : brute, peinte, traitée, lasurée...
- Les surfaces des façades doivent être sobres et planes. L'enduit doit être le plus fin possible (gratté fin, frotté ou lissé). Les éléments faussement rustiques (crépis grossiers, enduits écrasés, fausses pierres, faux linteaux en bois, placages de pierres non appareillées, faux bois) ainsi que les pastiches et les importations de styles régionaux autres que du Dauphiné sont interdits.
- Pour les nouvelles constructions, les éléments techniques saillants sur façades (tuyaux d'extraction d'air, climatiseurs ...) doivent être intégrés à la construction, le cas échéant par coffrage.
- Les panneaux solaires sont autorisés en façade (photovoltaïque et thermique) sous réserve d'une intégration paysagère et architecturale et être intégrés harmonieusement à la construction.
- Dans le cas de la réhabilitation de constructions anciennes, les modénatures et appareillages d'origine doivent être conservés.

Couleurs :

- Pour les communes concernées par un nuancier, se reporter à ce dernier disponible en Mairie.
- En l'absence de ce dernier, les enduits de façades doivent être de ton terre ou sable en rapport avec la tonalité des matériaux locaux du lieu d'édification. Les couleurs des façades et revêtements devront être sobres, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux. Les teintes vives ou saturées qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants seront proscrites. Elles ne pourront être utilisées que pour relever des éléments architecturaux ou des volumes de la composition d'ensemble. Une harmonie des teintes, aspects des matériaux et ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction principale et des constructions annexes. Typologie B : complémentarément, les couleurs des façades et revêtements devront se fondre avec le paysage lointain (vert et bleu de gris) et l'environnement proche

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES COMMUNES

2.3.2 Menuiseries extérieures :

Appareillages :

- Les volets battants seront réalisés de préférence en bois plein, avec un cadre rectangulaire et une traverse horizontale médiane identique aux volets traditionnels "dauphinois" (les barres et écharpes en Z sont interdites);
- Pour les volets roulants, le caisson d'enroulement devra être encastré sans saillie sur la façade.

Balcons et garde-corps :

- Les balcons et garde-corps doivent être les plus ajourés possible et rechercher une simplicité des formes et des profils.

Couleurs :

- Pour les communes concernées par un nuancier, se reporter à ce dernier disponible en Mairie. En l'absence de ce dernier, les menuiseries devront avoir une teinte de finition en harmonie avec la teinte de la façade. Les couleurs vives ou lumineuses sont interdites.
- Chaque élément (portes, portes de garage, fenêtres, volets...) devra être traité de façon uniforme (une teinte unique pour tous les volets, une teinte unique pour toutes les fenêtres...).

2.3.3 Devanture commerciales :

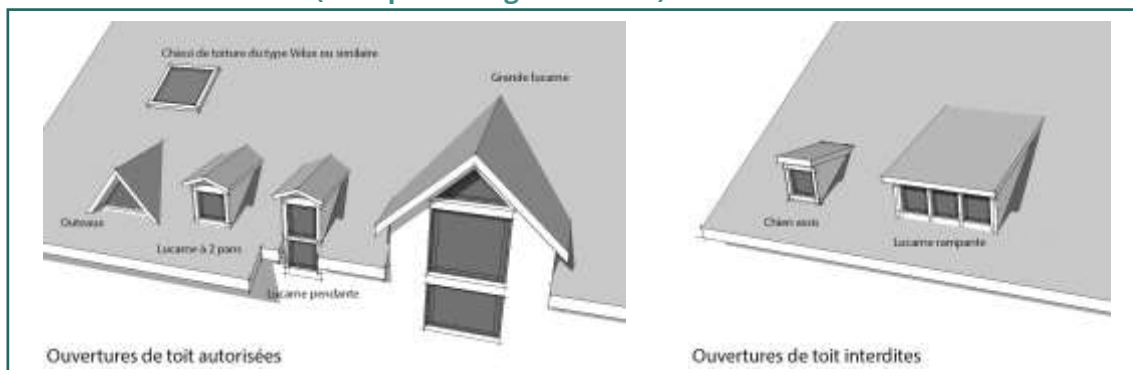
- Les teintes choisies pour la devanture (menuiseries des vitrines, stores, enseignes) doivent être en accord avec les teintes de la façade et - le cas échéant - du nuancier disponible en Mairie.
- L'aménagement d'une devanture doit respecter la composition de la façade à l'intérieur de laquelle elle s'inscrit (axes verticaux des travées, éléments porteurs, position de l'entrée commune et de l'accès à l'étage).
- Les devantures d'une même façade doivent s'accorder (apparence, position...).

2.3.4 Toitures

Ouvertures et éléments techniques :

- Les ouvertures de toit doivent rester limitées en nombre et mesurées en volumétrie. Leurs dimensions seront proportionnées à la taille du toit et des autres ouvertures de façades.
- Les chiens-assis et les lucarnes rampantes sont interdits.
- Les lucarnes à 2 pans (jacobines), les lucarnes pendantes, les outeaux, la grande lucarne, les châssis de toiture sont autorisés.

Schémas illustratifs indicatifs (sans portée réglementaire)



- Les châssis de toitures et autres ouvertures de type « Velux » ou similaires seront choisies et mises en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant.
- Les ouvrages techniques disposés en toiture devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction.

Formes :

Type de toiture :

- Typologie A et C : les toitures à pans seront à 2 pans minimum ou terrasses. Les toitures à un pan sont autorisées uniquement dans le cas d'une extension ou d'une annexe accolée.
- Typologie B : les toitures seront de type terrasse, à faible pente avec acrotères ou de type shed.

Caractéristiques des toitures terrasses :

- Typologie A et C : Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées. Cette condition ne s'applique pas lorsque la toiture terrasse est utilisée en terrasse d'agrément.
- Typologie B : Les toitures terrasses (et à faible pente), si elles ne reçoivent pas d'équipements liés aux énergies renouvelables, seront de préférence végétalisées.

Le traitement des toitures terrasses végétalisées privilégiera l'emploi de matériaux, procédés de finition qualitatifs ou facilitant la végétation spontanée telle que de la pouzzolane, des billes d'argiles. Les étanchéités notamment à base d'asphalte et matériau de même nature seront masquées. La réalisation des toitures végétalisées privilégiera une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant l'entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité de l'aménagement.

Caractéristiques des toitures à pans (hors faible pente avec acrotère) :

- Typologie A : les pentes de toiture seront comprises entre 40 et 110 % et le faîtage principal de toiture sera orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
- Typologie C : les pentes de toiture seront comprises entre 20 et 50 % et le faîtage principal de toiture sera orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

Les toitures à pans devront être simples et uniformes. La multiplication des pans devra être limitée.

Les débords de toit seront de 50 cm minimum. Des ajustements à ses valeurs seront néanmoins possibles dans le cas de réhabilitation ou de reprise des architectures traditionnelles.

Pour les annexes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher, ou d'emprise au sol, les débords de toit seront de 30 cm minimum. Néanmoins, pour les abris de jardin d'une surface de plancher ou d'une d'emprise au sol inférieures ou égales à 15 m², un débord inférieur pourra être admis.

Les débords de toiture ne sont pas obligatoires sur limite parcellaire.

- Typologie B : les toitures en shed devront être dimensionnées pour recevoir d'éventuels équipements liés aux énergies renouvelables. En zone UI BD et ses secteurs, les toitures et leurs structures devront être dimensionnées pour recevoir d'éventuels équipements liés aux énergies renouvelables (hormis les pans inclinés au nord)

Couleurs :

Pour les communes concernées par un nuancier, se reporter à ce dernier disponible en Mairie.

- Typologie A, en l'absence de nuancier, les couvertures seront dans le ton général des toitures environnantes, de teinte terre-cuite, rouge vieilli. Les teintes noires ou grises sont interdites.
- Typologie B : les couleurs de toitures devront se fondre avec le paysage lointain (vert et bleu de gris) et l'environnement proche.
- Typologie C, en l'absence de nuancier, les teintes claires ou brillantes sont interdites. Les couvertures métalliques (tôles prélaquées) devront être de teinte sombre, et le cas échéant en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes.

Composition :

- Les pastiches, les importations de styles régionaux autres que du Dauphiné sont interdits.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture (photovoltaïque et thermique) sous réserve d'une intégration paysagère et architecturale.
- Pour les toitures à pans : les panneaux devront être inclinés selon la même pente que celle du toit et les poses formant un angle avec le pan de toit sont interdites.

- Les panneaux seront rassemblés et positionnés en bande verticale ou horizontale suivant le profil de la toiture et doivent présenter un regroupement d'un seul tenant sur la toiture. Ils doivent composer avec les ouvertures en toiture existantes et respecter un équilibre d'ensemble. Les éléments de liaison sont de la même teinte que les panneaux. Ces derniers doivent présenter un coloris mat, similaire ou en accord avec celui du toit existant.

2.4 Performance énergétique et environnementale

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations autorisées dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol (extraction) repérés au règlement graphique (plan A ou A' « plan de zonage général ou zoomé ») au titre de l'article R.151-34-2° du Code de l'Urbanisme.

Dans les autres cas :

L'organisation, l'orientation et la forme des constructions doivent prendre en compte les caractéristiques du site tels que le relief et l'exposition et doivent permettre une bonne utilisation de l'énergie solaire ainsi qu'une protection des vents dominants. La conception des constructions à destination d'habitation privilégiera la création de logements bénéficiant d'une double orientation.

La mise en place de dispositifs visant à la performance énergétique et environnementale est vivement conseillée. Il s'agira notamment d'optimiser les toits et les sols pour pouvoir équiper les constructions et installations en systèmes de retenue d'eaux, de panneaux solaires, de géothermie et autres dispositifs d'énergies renouvelables. Dans ce cadre, les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants ou des activités de la construction devront être intégrés à la conception générale du projet. Dans ce cas le parti devra être bien défini (évitant l'effet d'accumulation anarchique) : soit la dissimulation des équipements soit la composition visible assumée dans l'architecture. Dans les deux cas, les dispositifs ne devront pas dénaturer l'harmonie des volumes de la construction et de la qualité paysagère de son environnement.

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

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations autorisées dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol (extraction) repérés au règlement graphique (plan A ou A' « plan de zonage général ou zoomé ») au titre de l'article R.151-34-2° du Code de l'Urbanisme. Dans les autres cas :

2.5.1 Traitement des espaces libres

Aménagements permettant l'infiltration ou la rétention d'eau pluviales :

- Des moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement devront être recherchés (choix de matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation...)
- Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviales doivent participer de l'ambiance paysagère et de la conception générale des espaces libres du projet. Ils doivent être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

Protection contre les nuisances visuelles :

- En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles (en particulier les dépôts et stockage extérieurs), il est imposé que les avant plans soient plantés d'une végétalisation formant un écran visuel. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un autre filtre qualitatif pourra être mis en place. Les zones de stockage côté route principale ou façade principale sont à interdire.

Panneaux solaires :

- Les panneaux solaires (photovoltaïque et thermique) pourront être implantés aux abords des constructions sous réserve d'être situés à proximité immédiate. Ils devront faire l'objet d'une intégration paysagère et ne seront pas visibles depuis les voies publiques.

Règles applicables dans les secteurs situés à proximité des cours d'eaux identifiés au règlement graphique (Plan C « environnement, paysage, patrimoine) de l'article L.113-29 du Code de l'Urbanisme :

Cours d'eau permanents ou intermittents :

- Dans les zones U et AU : toute construction doit respecter un recul de 4 mètres par rapport à la limite du haut des berges des cours d'eaux.
- Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) sont soumis aux mêmes règles que les zones U et AU, à savoir un recul de 4 mètres.
- Dans les zones A et N : toute construction doit respecter un recul de 10 mètres par rapport à la limite du haut des berges des cours d'eaux.

Cours d'eaux « corridors aquatiques SCoT » ; toute construction doit respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport à la limite haute des berges des cours d'eaux.

Dans ces bandes de reculs, sauf nécessité d'entretien, les ripisylves des cours d'eaux identifiés devront être conservées.

2.5.2 Plantations d'ornement

La conception des projets privilégiera une composition paysagère qui maintienne et/ou renforce la trame verte, notamment par la recherche de continuités végétales. Les feuillus d'essences locales seront privilégiés et toute plantation de conifères seront évitées.

2.5.3 Clôtures

Hauteur :

Typologie A et C :

- La hauteur maximale des clôtures et portails ne dépassera pas 1,80 m.

Typologie B :

- La hauteur maximale des clôtures et portails ne dépassera pas 1,80 m. Pour les secteurs UI BDs et UI BDc, la hauteur maximale des clôtures ne dépassera pas 1,00 m

Composition :

Typologie A, les clôtures sur voies et emprises publiques doivent être :

- Soit végétalisées, avec des essences qui seront choisies dans la liste du document « planter des haies champêtres en Isère » disposé en annexe du présent règlement ; ou celles des OAP le cas échéant. Les clôtures végétales mono spécifiques (composées d'une seule espèce d'arbustes) d'essences persistantes (conifères, résineux...) sont interdites.
- Soit composée d'un mur bahut, dont la hauteur devra être comprise entre 0,80 m et 1,00 m, surmonté d'un système ajouré (de type palissades à claires-voies, grillages)
- Soit composée d'un mur maçonné plein. Les murs maçonnés respecteront les mêmes dispositions que pour les façades (aspect et couleurs)

Typologie A, les clôtures sur limites séparatives doivent être :

- Soit végétalisées, avec des essences qui seront choisies dans la liste du document « planter des haies champêtres en Isère » disposé en annexe du présent règlement ; ou celles des OAP le cas échéant. Les clôtures végétales mono spécifiques (composées d'une seule espèce d'arbustes) d'essences persistantes (conifères, résineux...) sont interdites.
- Soit composée d'un un grillage toute hauteur,

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES COMMUNES

- Soit composée d'un mur bahut, dont la hauteur devra être comprise entre 0,80 m et 1,00 m, surmonté d'un système ajouré (de type palissades à claires-voies, grillages)
- Soit composée d'un mur maçonné plein, dans la limite de 15 mètres de long. Les murs maçonnés respecteront les mêmes dispositions que pour les façades (aspect et couleurs)

Typologie B, les clôtures doivent être :

- Soit végétalisées, avec des essences qui seront choisies dans la liste du document « planter des haies champêtres en Isère » disposé en annexe du présent règlement ; ou celles des OAP le cas échéant. Les clôtures végétales mono spécifiques (composées d'une seule espèce d'arbustes) d'essences persistantes (conifères, résineux...) sont interdites.
- Soit de type panneaux rigides treillis soudés, avec une maille de 5 cm minimum, sans soubassement. La couleur des clôtures (y compris les portails d'accès) sera grise ou noire.

Typologies C, les clôtures doivent être :

- Soit végétalisées, avec des essences qui seront choisies dans la liste du document « planter des haies champêtres en Isère » disposé en annexe du présent règlement ; ou celles des OAP le cas échéant. Les clôtures végétales mono spécifiques (composées d'une seule espèce d'arbustes) d'essences persistantes (conifères, résineux...) sont interdites.
- Soit de type agricole, ganivelles ou panneaux rigides treillis soudés, avec une maille de 5 cm minimum, sans soubassement.

Pour les « zones humides », les espaces continuités écologiques délimités « corridors écologiques de type 1 et 2 » et les « réservoirs de biodiversité » identifiés au règlement graphique (Plan C « environnement, paysage, patrimoine) au titre des articles L.151-23 et L.113-29 du Code de l'Urbanisme, les clôtures devront permettre une libre circulation de la faune et l'écoulement des eaux de ruissellement.

En ce sens, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 m, 1 m en secteur UI BDC, et devront être non fermées dans leurs parties basses à moins de 0,20 m au-dessus du sol.

Dans le cas où les clôtures sont composées d'un mur bahut surmonté d'un système ajouré, le muret ne pourra pas dépasser 0,5 mètre. Au niveau du muret, il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol de 15 cm x 15 cm minimum, idéalement 20 cm x 20 cm, tous les 10 mètres, sur l'ensemble du linéaire de la clôture, notamment en limite séparative.

2.5.4 Accès et voies de desserte

Leur tracé sera conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain. La pente totale des accès et rampes d'accès des véhicules ne pourra excéder 15 %.

Le traitement des circulations piétonnes devra privilégier l'emploi de revêtements perméables.

2.5.5 Traitement des aires de stationnement

Les aires de stationnement en surface seront conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans le traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison de 1 arbre pour 6 places de stationnement.

2.6 Stationnement

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations autorisées dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol (extraction) repérés au règlement graphique (plan A ou A' « plan de zonage général ou zoomé ») au titre de l'article R.151-34-2° du Code de l'Urbanisme.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique, des chemins d'accès ou de promenade, et sur le terrain d'assiette du projet.

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation, avec des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité. Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,50 m large par 5 m de long.

Pour toute destination autre que le logement, les espaces de stationnement doivent être suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de services, de son personnel et des visiteurs.

Sauf disposition contraire, les règles sont applicables aux constructions neuves et aux extensions, opérations de réhabilitation et changement de destination. Elles sont définies par destination et sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations. Elles ne s'appliquent qu'à la surface créée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations/sous destinations dont la sous-destination logement, le nombre de places de stationnement exigé pourra être réduit de 30% en cas de mutualisation. Ces places seront partagées par les usagers des différentes destinations de l'opération.

Les parcs de stationnement devront être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement des points charge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable dans des proportions décrites aux articles R111-14-2 et R111-14-3 du code de la construction et de l'habitation.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement, (hors modalité en tranche), s'il est obtenu un nombre décimal il sera arrondi de la façon suivante :

- Si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, l'arrondi sera l'entier inférieur.
- Si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5, l'arrondi sera l'entier supérieur.

2.6.1 Stationnement des véhicules motorisés

RAPPEL DES DESTINATIONS	RÈGLES COMMUNES PAR SOUS-DESTINATIONS
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	Toutes sous-destinations : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics</i>	
<i>Habitation</i>	Logement : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place pour 50m² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement. Il ne saurait être exigé plus de 3 places de stationnement par logement. ▪ 1 place par logement locatif social. Hébergement : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place pour 3 lits

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES COMMUNES

<p><i>Commerces et activités de service</i></p>	<p>Artisanat et commerce de détail et activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Inférieur ou égal à 300 m² de surface de plancher : Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.▪ Supérieur ou égal à 300 m² de surface de plancher : 1 place pour 50 m² de surface de plancher. <p>Commerces de gros et cinéma :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
<p><i>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire</i></p>	<p>Centre de congrès et d'exposition :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.

2.6.2 Stationnement vélos

RAPPEL DES DESTINATIONS	RÈGLES COMMUNES PAR SOUS-DESTINATIONS
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<p>Toutes sous-destinations :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics</i>	
<i>Habitation</i>	<p>Logement :</p> <ul style="list-style-type: none"> Pour les constructions de moins de 150m² de surface de plancher, un local de 0,75m² par logement devra être prévu. Pour les constructions de plus de 150 m² de surface de plancher, 1,5 m² de local à vélo par tranche de 80 m² de surface de plancher (toute tranche commencée implique la réalisation des m2 demandés). Pour les extensions inférieures à 150 m², il ne sera pas demandé la réalisation de places pour le stationnement des vélos. <p>Hébergement :</p> <ul style="list-style-type: none"> Des stationnements pour les vélos devront être prévus et répondre aux besoins de l'opération.
<i>Commerces et activités de service</i>	<p>Toutes sous-destinations :</p> <ul style="list-style-type: none"> Des stationnements pour les vélos devront être prévus et répondre aux besoins de l'opération.
<i>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire</i>	<p>Bureau :</p> <ul style="list-style-type: none"> La surface de stationnement pour les vélos devra être équivalente à au moins 1,5% de la surface de plancher de l'opération. <p>Autres sous-destinations :</p> <ul style="list-style-type: none"> Des stationnements pour les vélos devront être prévus et répondre aux besoins de l'opération.

3 ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 Alimentation en eau potable

L'alimentation de toute nouvelle construction, dont le besoin en eau potable est reconnu, doit être assurée par le réseau public d'alimentation en eau potable s'il la dessert et dans la limite des capacités des installations ou, à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Les installations présentant un risque de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipés, après compteur, d'un dispositif de déconnexion.

3.2 Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

3.2.1 Eaux usées

Assainissement collectif :

Si les réseaux d'assainissement existent, ou si le projet s'inscrit dans le zonage d'assainissement collectif (AC ou AC non conforme identifiées au règlement graphique plan B « contraintes, risques et nuisances) : toute construction dont le besoin en assainissement des eaux usées est reconnu, et occasionnant des rejets d'eaux usées, doit être raccordé au réseau d'assainissement collectif. Les branchements doivent être réalisés en séparatif (les eaux usées ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales sur la parcelle) et ce même en l'absence de réseau collectif séparatif.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles non domestiques pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de prétraitement. L'autorisation de raccordement est délivrée par le maître d'ouvrage du réseau, après demande du pétitionnaire. L'arrêté d'autorisation précise les caractéristiques que doivent respecter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Assainissement non collectif :

Dans le cas où le projet s'inscrit dans le zonage d'assainissement non collectif (ANC identifiées au règlement graphique plan B « contraintes, risques et nuisances), ou en l'absence de réseau collectif ou en cas d'impossibilités techniques, l'assainissement non collectif est obligatoire et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis favorable du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si le système d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peut y être implanté. Enfin, les dispositifs d'assainissement autonome devront pouvoir se raccorder directement au potentiel futur réseau sans avoir à passer au travers du système d'épuration autonome.

Indépendamment du type de système public de collecte, tout immeuble doit disposer d'ouvrages en domaine privé permettant d'assurer une collecte séparée des différentes catégories d'eaux rejetées au réseau public.

3.2.2 Eaux pluviales

Sauf disposition contraire mentionnée au Tome 2 du règlement : « règlement par zone » :

Les eaux pluviales collectées seront gérées préférentiellement à la parcelle, soit par infiltration si le sol le permet (puits perdus, drain de restitution, fossés ou noues, aires de stationnement inondables...), soit par récupération dans un objectif de réutilisation (arrosage des espaces verts, usage sanitaire).

Dans l'hypothèse d'une impossibilité réglementaire ou technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le milieu récepteur naturel ou à défaut vers les canalisations publiques. Le stockage nécessaire à la rétention des eaux sera dimensionné de telle façon que les surfaces imperméabilisées ne génèrent pas un ruissellement excédant le rejet naturel avant travaux et respectent le débit de fuite correspondant à la capacité de l'exutoire.

Concernant les principes de fonctionnement et de dimensionnement des ouvrages de rétention/restitution des eaux pluviales, il conviendra de se référer à la notice « eaux pluviales » disposée en annexe du PLUi.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution. La mise en œuvre de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. L'étude de ces aménagements et leurs réalisations seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

Eaux de piscine :

Toute vidange des eaux de piscine privée doit se faire en conformité avec la réglementation en vigueur soit par vidange réalisée par une société agréée, soit, après traitement, par infiltration ou dans le réseau des eaux usées après accord du gestionnaire.

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

3.3.1 Raccordement

Sauf en cas d'impossibilité technique, les branchements au réseau public de distribution d'électricité et de gaz doivent être réalisés en souterrain.

Des fourreaux nécessaires à l'équipement de la fibre optique devront être prévus.

Le coffret de raccordement aux réseaux de distribution public d'électricité et de gaz devront se positionner au plus proche des réseaux électriques et de gaz existants sur le domaine public et le cas échéant intégrés qualitativement soit dans un local soit dans le dispositif de clôture.

3.3.2 Ouvrages

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, seront enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités autres que l'enfouissement sont admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrage ou d'équipement permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, s'intègrent à la construction ou à leur environnement en prenant en compte : leur localisation, leur dimension et leur volume, leur teinte, leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent, leurs contraintes techniques destinées à assurer le bon fonctionnement.

Lorsque les points de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte sont situés en dehors des constructions, ils s'inscriront de manière qualitative par un traitement minéral ou végétal et seront ouverts sur les accès à la voie publique.

3.4 Accès et voiries de desserte

Les accès et voiries de desserte devront faire l'objet d'une attention particulière pour permettre la meilleure insertion possible dans le site concerné.

3.4.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Toutes autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol est subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique. À ce titre, toutes les dispositions devront être prises pour éviter l'arrêt des véhicules sur la voie publique pendant la manœuvre d'un portail.

Les accès devront être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter le moindre risque à la circulation publique et à l'approche des engins de sécurité, de défense contre les incendies, de déneigement ou d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès devront être aménagés de façon à ne pas enclaver les terrains limitrophes.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Un seul accès à la voie publique est autorisé par unité foncière, y compris en cas de division d'une propriété bâtie ou non. Deux accès peuvent être admis ou imposés si l'importance ou la nature de l'opération le nécessite.

Deux accès contiguës desservant plusieurs constructions peuvent être interdits si un seul accès est d'une capacité suffisant pour la desserte de l'ensemble des constructions.

L'implantation des rampes d'accès sera prévue le plus proche de l'accès à la parcelle notamment dans les terrains pentus.

Les garages groupé (3 ou plus) ouvrant directement sur une voie publique sont interdits.

Les emplacements nécessaires aux manœuvres de chargement et déchargement doivent être réalisés sur la parcelle pour :

- Les constructions liées à une activité agricole et forestière
- Les constructions liées à une activité économique (destination : autres activités du secteur secondaire ou tertiaire) ou de commerces (destination : commerces et activités de service), dont la surface est supérieure à 500 m².

3.4.2 Voirie de desserte

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre la circulation des engins de sécurité, de défense contre l'incendie, de déneigement, ou d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voiries privées nouvelles en impasse devront être évitées.

2

LEXIQUE

1 ACCES

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur les fonds voisins, et reliant le terrain à la voie de desserte des parcelles (privées ou publique).

2 ACTIVITE COMMERCIALE DE DETAIL ET DE PROXIMITE

Est considérée comme activité de détail et de proximité toute activité commerciale de vente au détail ou artisanale accompagnée de prestation de service situés dans les pôles de vie, destinée aux particuliers et répondant :

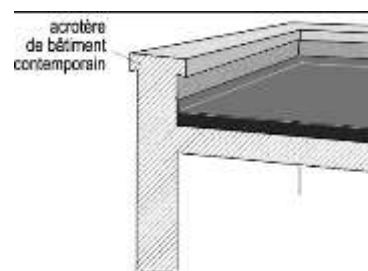
- Aux besoins quotidiens des consommateurs pour l'achat de produits et de services renouvelés fréquemment
- Ou l'achats plus occasionnels de produits légers,

À titre d'illustration, non exhaustives, sont concernées :

- Les activités de vente de détail sur éventaires et marchés ;
- Les activités de vente de détail alimentaire en magasin spécialisé ou par automate ;
- Les activités de vente de détail de textiles ou d'habillement en magasin spécialisé ;
- Les activités de vente de détail de chaussures et d'articles en cuir en magasin spécialisé ;
- Les activités de vente de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé ou par automate ;
- Les activités de vente de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé ;
- Les activités de vente de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé ou par automate ;
- Les activités de vente de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé ou par automate ;
- Les activités de vente de détail de livres en magasin spécialisé ou par automate ;
- Les activités de vente de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé ou par automate ;
- Les activités de vente de détail ou de location d'enregistrements musicaux et vidéos en magasin spécialisé ou par automate
- Les activités de vente de détail ou de location d'articles de sport en magasin spécialisé ;
- Les activités de vente de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé ;
- Les activités de vente de détail d'optique en magasin spécialisé ;
- Les activités de vente de détail de matériel photographique et de matériel de précision en magasin spécialisé ;
- Les activités de vente de détail de souvenirs, d'objets artisanaux et d'articles religieux en magasin spécialisé ou par automate ;
- Les activités des galeries d'art commerciales ainsi que les activités de vente de détail d'objets d'art, de timbres-poste ou de pièces
 - De monnaie en magasin spécialisé ;
- Les activités de vente de détail d'armes et de munitions en magasin spécialisé ;
- Les activités de vente de détail en magasin non spécialisé, qu'elles soient ou non à prédominance alimentaire

3 ACROTÈRE

L'acrotère est un relief constitué par un muret situé en bordure de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façade.



4 ARTICLES R-421-19 ET R-421-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les articles R-421-19 et R-421-23 de référence à prendre en compte dans le règlement Tome 2 du règlement : « règlement par zone » sont ceux applicables au moment de l'approbation du PLUi :

Article R-421-19 :

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- a) Les lotissements :
 - Qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ;
 - Ou qui sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu à l'article R. 111-42 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;
- l) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L. 444-1, destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, permettant l'installation de plus de deux résidences mobiles mentionnées à l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;
- m) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation d'au moins deux résidences démontables créant une surface de plancher totale supérieure à quarante mètres carrés, définies à l'article R. 111-51 et constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Article R-421-23 :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 115-3, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :
 - Sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
 - Sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans.
Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, lorsqu'ils ont lieu sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, de modifier ou de supprimer un élément identifié 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 ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L. 444-1, destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- l) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables définies à l'article R. 111-51, créant une surface de plancher totale inférieure ou égale à quarante mètres carrés, constituant l'habitat permanent de leurs occupants et ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19.

5 AFFOUILLEMENT DU SOL

Abaissement du niveau du sol.

6 ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est fond privé et ce qui est / ou sera du domaine public. Cet alignement sert de référence pour déterminer l'implantation par rapport aux voies des constructions qui seront donc édifiées soit « à l'alignement », soit « en retrait par rapport à l'alignement ».

7 ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Une piscine est considérée comme une annexe.

8 ARTISANAT

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat.

Pour être rattaché à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

9 BALCON

Plancher formant saillie sur une façade et ceint par une balustrade ou un garde-corps.

10 BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc pas être considérées comme relevant de la définition de bâtiment, les constructions qui ne sont pas closes en raison :

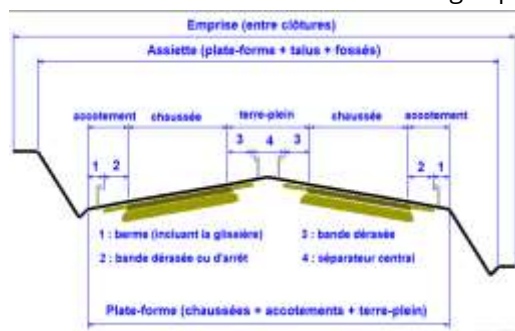
- Soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- Soit de l'absence totale de toiture ;
- Soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie).

11 CHANGEMENT DE DESTINATION

Changement de destination d'un local ou d'une construction d'une catégorie à une autre : habitat, hébergement hôtelier, commerce, bureaux, industrie, artisanat, exploitation agricole ou forestière, et service public ou d'intérêt collectif.

12 CHAUSSEE

Partie d'une voie ou d'une rue aménagée pour la circulation des véhicules.



13 CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations.

14 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.

15 CONTIGUÏTE

Contigu signifie qui est attenant. La contiguïté désigne deux éléments d'architecture qui sont en contact.

16 COURS D'EAU

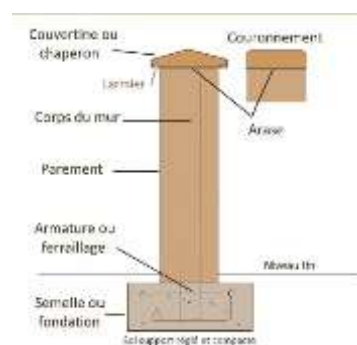
Écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales.

À noter que les drains qui composent le réseau hydrographique ne se limitent pas aux cours d'eaux, la définition est bien plus large que celle de cours d'eau.

Cette définition diffère de celle de l'article L.215-7-1 du code de l'environnement dans le sens où l'écoulement peut avoir lieu de manière très occasionnelle : « Constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales ».

17 COUVERTINE

Élément de protection et d'étanchéité de la partie supérieure d'un muret ou d'un acrotère.



18 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations du règlement sont définies par l'arrêté du 10 novembre 2016

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<p><u>Exploitation agricole :</u> 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.</p> <p><u>Exploitation forestière :</u> 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</p>
<i>Habitation</i>	<p><u>Logement :</u> 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.</p> <p><u>Hébergement :</u> 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.</p>

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
<p><i>Commerces et activités de service</i></p>	<p><u>Artisanat et commerce de détail :</u> 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.</p> <p><u>Restauration :</u> La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.</p> <p><u>Commerces de gros :</u> La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.</p> <p><u>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :</u> 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.</p> <p><u>Hébergement hôtelier et touristique :</u> La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.</p> <p><u>Cinéma :</u> 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.</p>

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
<p><i>Équipements d'intérêt collectif et services publics</i></p>	<p><u>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés:</u> 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.</p> <p><u>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :</u> 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.</p> <p><u>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :</u> La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p> <p><u>Salles d'art et de spectacles :</u> 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.</p> <p><u>Équipements sportifs :</u> La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p> <p><u>Autres équipements recevant du public:</u> 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.</p>

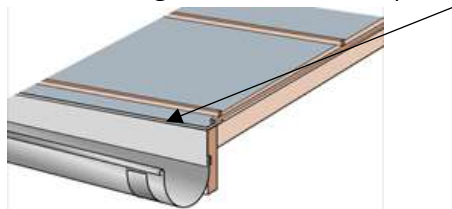
DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
<p><i>Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire</i></p>	<p><u>Industrie :</u> La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle 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.</p> <p><u>Entrepôt :</u> La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.</p> <p><u>Bureau :</u> La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.</p> <p><u>Centre de congrès et d'exposition:</u> 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.</p>

19 EAUX PLUVIALES

Eaux issues des eaux de pluie et de la fonte des neiges, de la grêle ou de la glace ainsi que les eaux d'infiltration. Sont également identifiées comme eaux pluviales les eaux de ruissellement des toitures, des terrasses, des parkings, des voies publiques et privées, des cours d'immeubles ainsi que les eaux d'arrosage.

20 ÉGOUT DE TOITURE

Il se compte d'une ou plusieurs lignes hors du bâtiment dans lesquelles se déversent les eaux pluviales. La hauteur à l'égout est calculée au point d'accroche avec la toiture.



21 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface de l'emprise au sol des constructions à la surface de l'unité foncière.

22 ESPACE BOISE CLASSE

Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

23 ESPACE LIBRE

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces hors voies libres de constructions en élévation (à l'exception des équipements et des serres de production agricole, des composteurs et des aires couvertes de stationnement des vélos), et exclut les surfaces surplombées par des éléments de construction.

24 ÉTABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC (ERP)

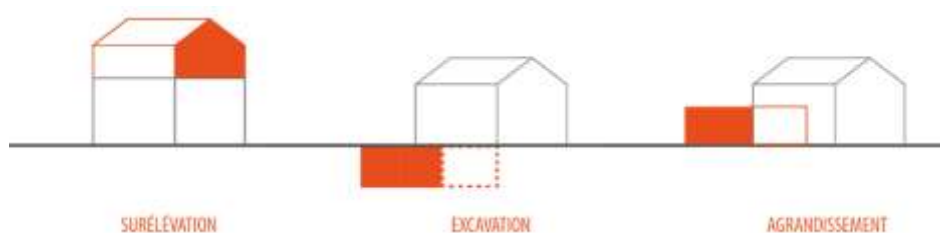
Constituent des établissements recevant du public tous les bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non.

25 EXHAUSSEMENT DU SOL

Augmentation du niveau du sol, surélévation du sol.

26 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).



27 FAÇADE PRINCIPALE

Est considéré comme façade principale la façade la plus visible depuis l'espace public et ce, même dans le cas où l'entrée principale n'y est pas incluse.

28 FAITAGE

Ligne de jonction supérieure entre deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

29 GABARIT

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

30 HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par un rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

31 ICPE « INSTALLATION CLASSEE POUR L'ENVIRONNEMENT »

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée. Certaines activités agricoles, certaines activités liées à l'agroalimentaire (ex. préparation et conditionnement de vins, conserveries, etc.), l'utilisation de certaines substances, peuvent faire entrer des activités artisanales, industrielles ou commerciales dans le champ des ICPE. La nomenclature ICPE est définie par décret en Conseil d'Etat, qui soumet les installations à autorisation, à enregistrement ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation.

32 INSTALLATION

Ensemble des objets, dispositifs ou bâtiments, établis en vue d'un usage déterminé.

33 LOCAL ACCESSOIRE

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

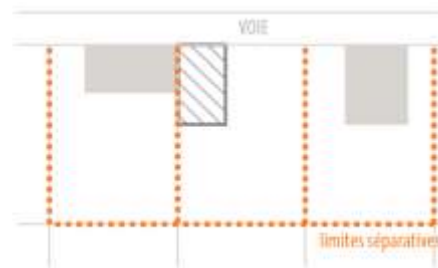
Il peut s'agir soit d'une annexe, soit d'une extension.

Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante...

De plus, conformément à l'article R.151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal auquel ils se rattachent.

34 LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre les propriétés privées.



35 MODENATURES

Ensemble des différents décors de la façade et notamment les encadrements, corniches, bandeaux...

36 RAMPE D'ACCES

Plan incliné établi entre deux parties d'une construction, d'un lieu aménagé (parc, jardin...), situées à deux niveaux différents, et permettant le passage de l'une à l'autre.

37 RESI

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

$$\text{RESI} = \frac{\text{partie en zone inondable du projet (construction et remblai)}}{\text{Partie en zone inondable des parcelles utilisées}}$$

Partie en zone inondable des parcelles utilisées

Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général si leur implantation est liée à leur fonctionnalité. Les surfaces nécessaires à la réalisation des rampes pour personnes handicapées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du RESI.

38 REGROUPEMENT COMMERCIAL

Est considéré comme regroupement commercial, le regroupement de plusieurs établissements commerciaux (cellules commerciales ou locaux commerciaux) au sein d'un même bâtiment disposant à la fois d'une entrée principale unique et d'un espace de circulation intérieur commun.

39 PLEINE TERRE

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipe urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.

40 REHABILITATION

Restaurer, moderniser, un bâtiment ou une construction.

41 SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher est définie par l'article R 111-22 du Code de l'Urbanisme.

42 SURFACE DE VENTE

La surface de vente d'un magasin de commerce de détail comprend la superficie des espaces couverts et non couverts, affectés à :

- La circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ;
- L'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- Le paiement des marchandises ;
- La circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente ;

En sont notamment exclus :

- Les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise destinée à la vente ;
- Les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;
- Les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication ou de préparation des marchandises proposées à la vente, si leur accès est interdit au public.

43 TERRAIN EXISTANT AVANT TRAVAUX / TERRAIN NATUREL

Le terrain existant avant travaux, correspond au terrain existant à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme. Le niveau du sol précipité peut intégrer les modifications de niveau intervenues avant le dépôt de la demande, lesquelles ne doivent pas avoir de lien avec les travaux envisagés. En outre, ces aménagements ne doivent pas avoir été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

44 UNITE FONCIERE

Un ensemble de terrains, de parcelles cadastrales ou lots d'un seul tenant réunis entre les mains d'un même propriétaire ou dans une même indivision.

45 VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation du public, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soit leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, etc.).

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public (les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques ...).

3

ANNEXE



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