

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 7 Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes

installation relatives à la mise aux normes (handicapés, sécurité...) de l'artisanat et du commerce de détail est autorisé dans la limite de 70% de CES au total (constructions existantes comprises),

- Ne pas générer pour le voisinage de nuisances sonores, olfactives ou de circulation (accès au site, maîtrise des flux de marchandises).
- o **Les activités commerciales de détail et de proximité** sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions suivantes :
 - Être localisées au sein des « centralités commerciales » délimitées par le document graphique « 4.2.3. Protections, contraintes et risques »,
 - Respecter la surface de vente maximale autorisée qui figure sur le tableau « Dimensionnement maximal des surfaces de vente par établissement ».

En dehors des centralités commerciales, l'extension des activités commerciales de détail et de proximités existantes sont autorisées dans la limite de 300 m² de surface de vente totale (existant et projet).

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 règlement peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise.

Dimensionnement maximal des surfaces de vente par établissement

Pour les constructions relevant de la sous-destination "artisanat et commerce de détail" dans les zones urbaines mixtes.

Valeurs par commune sans limitation du nombre d'établissement

Commune	Surface de vente maximale par établissement (m ²)
Saint-Jean-de-Bournay	2500 m ² max.
Châtonnay	1000 m ² max.
Artas	500 m ² max.
Culin	400 m ² max.
Saint-Agnin-sur-Bion	400 m ² max.
Beauvoir-de-Marc	400 m ² max.
Villeneuve-de-Marc	400 m ² max.
Meyrieu-les-Étangs	350 m ² max.
Autres communes	300 m ² max.

- **Au rez-de-chaussée des linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique (au titre des articles L 151-16 et R 151-37-4° du Code de l'Urbanisme), le changement de destination des locaux actuellement dédiés au commerce n'est autorisé que vers les sous destinations suivantes :**
 - Artisanat et commerce de détail compatibles avec l'habitat et sans nuisances pour l'environnement proche,
 - Restauration,
 - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 7 Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes

7.I.2.2. Mixité sociale

Dans les secteurs de mixité sociale et les emplacements réservés identifiés au règlement graphique (plans 4.2.1 et 4.2.3), les programmes de constructions à usage d'habitation sont soumis à la réalisation d'un nombre minimum de Logements Locatifs Sociaux (LLS) selon les secteurs :

Commune	Localisation	Outils : SMS (Servitude de mixité sociale) ou ER (emplacement réservé)	Nombre de logements
CHATONNAY	ZONE UA	ER 11	3
	ZONE UA	ER 12	3
	ZONE UA	ER 13	4
	OAP 1	SMS	6
SAINT-JEAN-DE BOURNAY	OAP 2	ER 17	8
	OAP 5	SMS	10
	OAP 6	SMS	10
	OAP 7	SMS	12
	OAP 10	SMS	12
	OAP 11	SMS	12

7.I.2.3. Densité minimale :

Dans les secteurs de densité minimale identifiés au règlement graphique (plan 4.2.3), les programmes de constructions à usage d'habitation sont soumis aux règles suivantes selon les niveaux de pôles des communes :

- Pour la commune de Saint-Jean-de-Bournay :

CES mini et hauteur mini

0,2	R+1
0,14	R+2

- Pour les communes de Châtonnay et Artas :

CES mini et hauteur mini

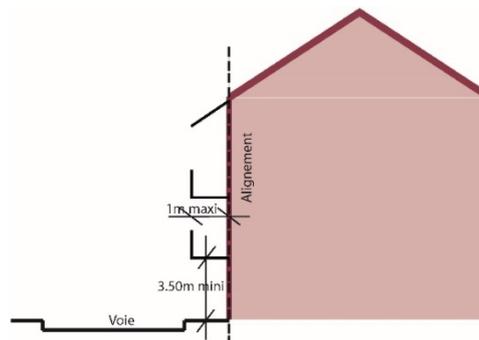
0,15	R+1
------	-----

CHAPITRE 7.II. CARACTERISTIQUES URBAINES**7.II.1. Implantation et emprise des constructions****7.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques****1. Définitions**

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Limite d'application de la règle :

Les règles d'alignement s'appliquent au corps principal de la construction. Les balcons soutenus par un ou des poteaux sont considérés comme faisant partie du corps principal du bâtiment. Les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents (ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions) n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement de l'alignement et au-delà d'une hauteur d'au moins +3.50m par rapport à la chaussée (voir croquis ci-contre) et sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.



En cas d'emplacements réservés portés au document graphique, les constructions doivent être implantées en respectant les marges de recul fixé par l'emplacement réservé.

2. Règles générales

Dans tous les secteurs, toute construction et installation ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage. (NB : ligne d'implantation, ligne de recul définies dans légende du document graphique)

Si le terrain est entouré de plusieurs voies, la règle d'implantation ne s'applique que sur l'une d'entre elles.

En cas d'absence d'indication graphique :

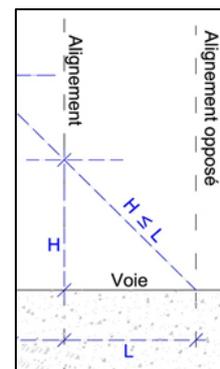
- Dans la zone **UA**, les constructions nouvelles devront être implantées :
 - soit sur la limite de fait entre le terrain et la voie,
 - soit à l'alignement des constructions contiguës.

Un recul de 5 m par rapport à la limite de fait entre le terrain et la voie peut être autorisé pour raison paysagère, pour l'aménagement d'espaces verts, pour la réalisation de stationnement.

- Dans les zones **UB** :
 - Les constructions nouvelles pourront s'implanter jusqu'à la limite entre le terrain et la voie (ou l'espace public), en respectant dans la mesure du possible l'implantation dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de l'une des voies au moins, la plus importante en termes de structure urbaine.
 - Il pourra être exigé (pour les constructions et pour les accès) un recul de 5 m minimum pour la sécurité et la visibilité des accès.

CHAPITRE 7 Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes

- Dans la zone **UC** :
 - L'implantation des constructions est libre mais un recul pourra cependant être exigé pour des questions de sécurité ou d'intégration dans le site.
 - Il pourra être exigé (pour les constructions et pour les accès) un recul de 5 m minimum pour la sécurité et la visibilité des accès.
- Dans la zone **UD**, les constructions doivent s'implanter avec un recul d'au moins 5m par rapport à la limite de fait entre le terrain et la voie.

**3. Dispositions particulières**

Les piscines devront s'implanter à 3 m minimum des limites publiques sauf configuration foncière défavorable.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

Dans le cadre de **la mise en œuvre d'une isolation ou d'un dispositif énergétique**, permettant l'amélioration de la performance énergétique, la surépaisseur des murs des bâtiments existants pourra être autorisée dans la limite de 40 cm, excepté quand celui-ci est implanté en alignement. Cette surépaisseur devra être entreprise dans le respect des dispositions architecturales originelles du bâtiment qui devront être restituées ou adaptées.

7.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives**1. Définitions**

Limite d'application de la règle :

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, débords de toits, saillies, corniches, balcons, escaliers extérieurs n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement. (*Les balcons soutenus par un ou des poteaux sont considérés comme faisant partie du corps principal du bâtiment*).

2. Règles générales

- Dans la zone **UA**, les constructions peuvent s'implanter librement. Toutefois, l'implantation sur limite sera privilégiée lorsque la construction est réalisée en continuité d'un bâtiment existant (déjà implanté sur limite).
- Dans les zones **UB**, les constructions peuvent s'implanter :
 - soit sur limite toute hauteur lorsque deux constructions sont réalisées simultanément,
 - soit sur limite lorsque la construction est réalisée en continuité d'un bâtiment existant de même gabarit,
 - soit sur limite avec une hauteur de 7 m maximum,
 - soit avec un recul minimum de 3 m et $L \geq H/2$.
- Dans les zones **UC**, les constructions peuvent s'implanter :
 - soit sur limite toute hauteur lorsque deux constructions sont réalisées simultanément,
 - soit sur limite lorsque la construction est réalisée en continuité d'un bâtiment existant de même gabarit,
 - soit sur limite avec une hauteur de 4 m maximum,

CHAPITRE 7 Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes

- soit avec un recul minimum de 3 m et $L \geq H/2$.
- Dans la zone **UD**, les constructions doivent s’implanter avec un recul minimum de 3m et $L \geq H/2$.

3. Dispositions particulières

Les **annexes** qui ne seraient pas accolées ou intégrées au bâtiment principal peuvent s’implanter librement.

Les **piscines** devront être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives sauf configuration foncière défavorable.

Il n’est pas fixé de règles d’implantation pour les **équipements publics**, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

L’ensemble des dispositions du présent article ne s’applique pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

Dans le cadre de **la mise en œuvre d’une isolation ou d’un dispositif énergétique**, permettant l’amélioration de la performance énergétique, la surépaisseur des murs des bâtiments existants pourra être autorisée dans la limite de 40cm, excepté quand celui-ci est implanté en alignement. Cette surépaisseur devra être entreprise dans le respect des dispositions architecturales originelles du bâtiment qui devront être restituées ou adaptées.

Les stationnements souterrains, doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.

7.II.1.3. Implantations les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il pourra être exigé une distance minimum de 4 m entre deux constructions disjointes implantées sur une même propriété pour des raisons de salubrité et d’ensoleillement ou pour répondre aux exigences de circulation des véhicules incendie.

Ces dispositions ne s’appliquent pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

7.II.1.4. Emprise au sol des constructions

- Dans les zones **UA et UB** il n’est pas fixé de CES.
- Dans la zone **UC**, le CES est limité à 0.3.

Dans la zone **UD**, le CES est limité à 0.15 pour les nouvelles constructions. Pour les constructions existantes, une extension est possible jusqu’à 0.25.

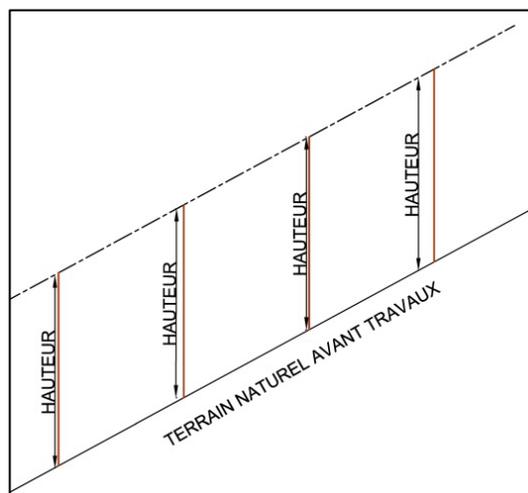
- **500 m² maximum d’emprise au sol pour les industries et les entrepôts** autorisés.
- Les emprises au sol ci-dessus pourront être dépassées pour l’existant à la date d’approbation du PLUi :
 - pour l’extension des constructions et installation relatives à la mise aux normes (handicapés, sécurité...) des industries et entrepôts, dans la limite de 70% de CES au total (constructions existantes comprises) ;
 - pour l’extension des constructions et installation relatives à la mise aux normes (handicapés, sécurité...) de l’artisanat et du commerce de détail, dans la limite de 70% de

CES au total (constructions existantes comprises) et des surfaces de ventes autorisées au paragraphe 7.I.2.1.

7.II.1.5 Hauteurs des constructions

1. Généralités

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, à l'exception du remblai exigé en cas de risques naturels. Dans ce dernier cas, la hauteur est calculée à partir de la hauteur du remblai exigé.
- Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.
- Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.



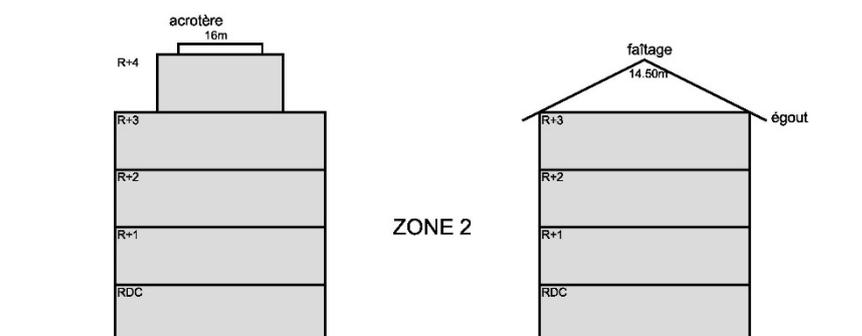
2. Règles

Le document graphique « plan des hauteurs » précisent les hauteurs maximales définies sur les différents secteurs du territoire, ces hauteurs sont indépendantes de la délimitation des différentes zones. Ce plan définit les règles de hauteur qui s'appliquent aux constructions, installations et aménagements autorisés. Il précise à la fois la hauteur totale (hors tout) maximale autorisée des constructions et le nombre de niveau maximum.

A ces hauteurs, il sera ajouté le rehaussement préconisé par le règlement concernant les Risques Naturels en fonction de la zone concernée.

Sept familles de hauteur ont été choisies pour les zones urbaines et à urbaniser mixtes :

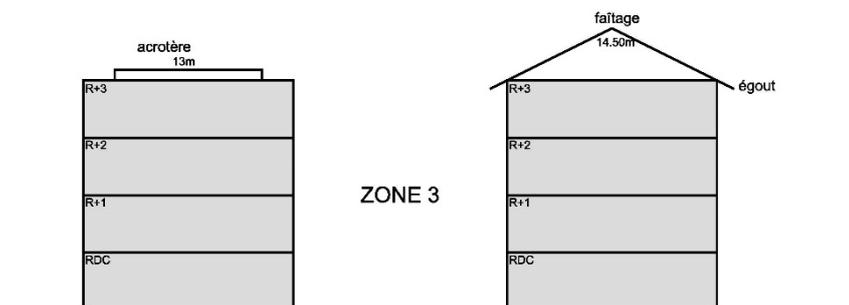
- Une première zone sans règle précise mais une moyenne par rapport à l'environnement / voisinage,
- Une deuxième zone limitée à **16 m** hors tout et à R+4 (toit terrasse) ou R+3+toit,



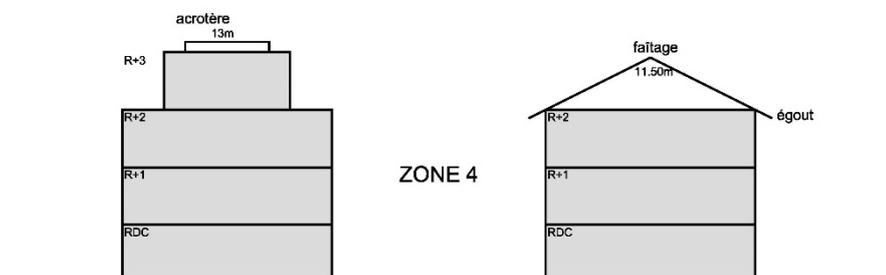
TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 7 Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes

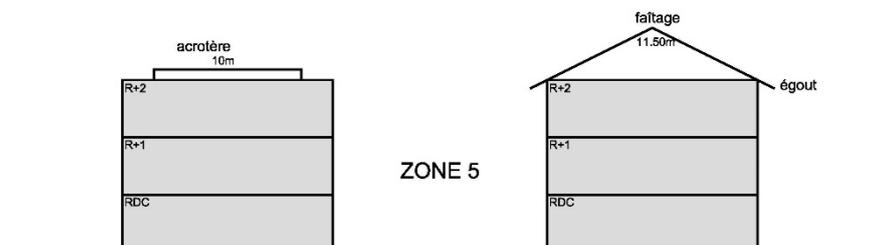
- Une troisième zone limitée à **14,50 m** hors tout et à R+3 (toit terrasse) ou R+3+toit,



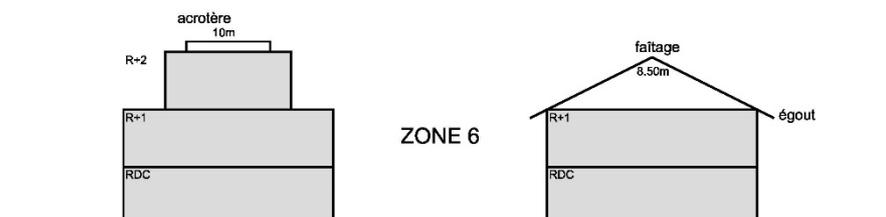
- Une quatrième zone limitée à **13 m** hors tout et à R+3 (toit terrasse) ou R+2+toit,



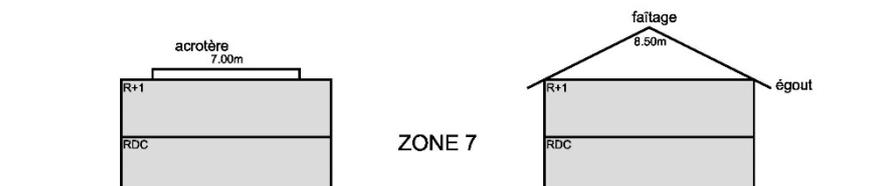
- Une cinquième zone limitée à **11,50 m** hors tout et à R+2 (toit terrasse) ou R+2+toit,



- Une sixième zone limitée à **10 m** hors tout et à R+2 (toit terrasse) ou R+1+toit,



- Une septième zone limitée à **8,50 m** hors tout et à R+1 (toit terrasse) ou R+1+toit.



3. Dispositions particulières

- **Dans le cas d'une implantation dans le prolongement d'une construction existante** dont la hauteur maximale ou la hauteur relative par rapport à la voie sont supérieures aux hauteurs autorisées, et afin d'harmoniser les continuités bâties, il pourra être permis un dépassement des hauteurs autorisées dans la zone concernée afin de s'harmoniser avec la hauteur voisine et dans une limite de 3,00 mètres maximum.
- **En ce qui concerne les annexes**, dans toutes les zones, leur hauteur est limitée à 4 m hors tout.
- Dans les zones UA, pour les constructions existantes, il sera autorisé la **création de nouveaux logements dans un étage supplémentaire** dans le cadre de la réalisation d'une isolation thermique performante (L151-28-3) dans la mesure où la structure d'origine du bâtiment le permet et sans aller au-delà de 3,50 mètres pour une toiture terrasse et 4,50 m pour une toiture à pan.
- Dans le cadre de la **mise en œuvre d'une isolation ou d'un dispositif énergétique**, permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, la surélévation de la toiture des bâtiments existants pourra être autorisée dans la limite de 60 cm au-dessus du gabarit réglementaire. Cette surélévation devra être entreprise dans le respect des dispositions architecturales originelles du bâtiment qui devront être restituées ou adaptées.
- **Dans toutes les zones, les règles de hauteur ne s'appliquent pas** en cas de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume initial.
- Les équipements et les activités doivent avoir une hauteur en cohérence avec l'environnement proche.

7.II.2. Stationnement

7.II.2.1 - Stationnement des véhicules motorisés (autre que deux roues)

1. Généralités

- Les stationnements devront être correctement dimensionnés ainsi que leur dégagement selon leurs caractéristiques (en ligne, à 45°, à 90°). Le tableau et les schémas ci-dessous donnent des indications de dimensions minimum.

Type de stationnement	Angle de rangement par rapport à l'axe de circulation (°)	Largeur de la voie de circulation (m)	Longueur de l'emplacement (m)	Largeur de l'emplacement (m)
Bataille	90°	5,00	5,00	2,50
Épi	75°	4,50	5,10	2,35
	60°	4,00	5,15	2,35
	45°	3,50	4,80	2,35
Créneau	0°	3,50	5,00	2,50 (si obstacle à gauche) 2,20 (si obstacle à droite) 2,30 (si pas d'obstacle)

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 7 Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes

Schéma n°1 : Stationnement en épi, à 75° (Véhicules de taille standard)

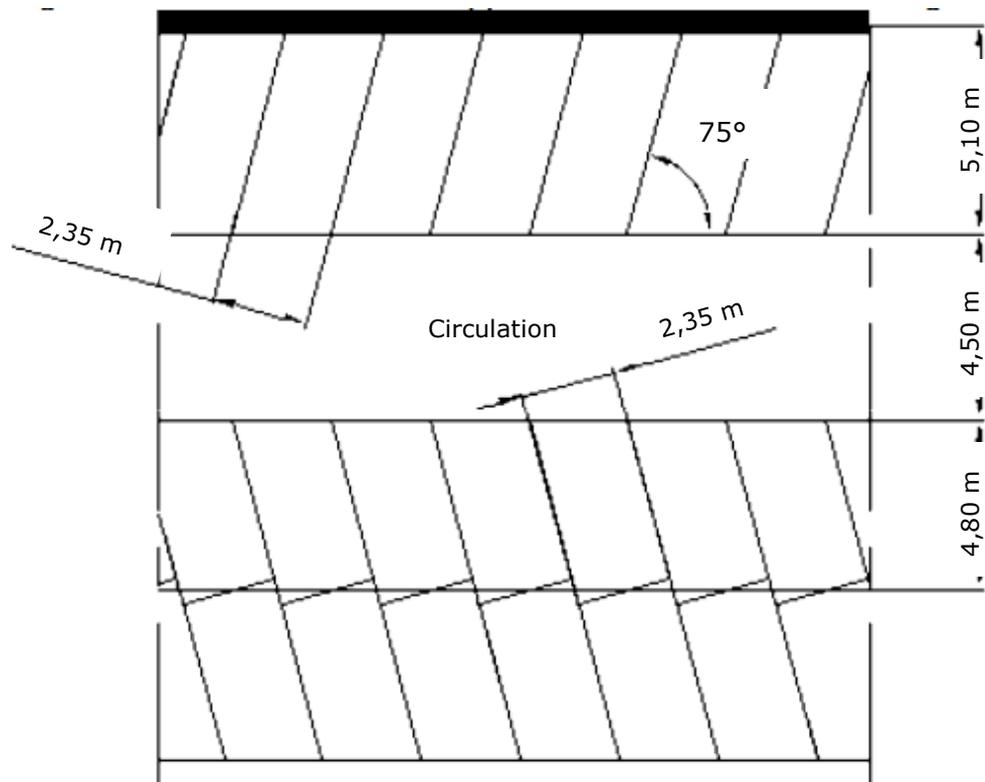


Schéma n°2 : Stationnement en épi, à 60° (Véhicules de taille standard)

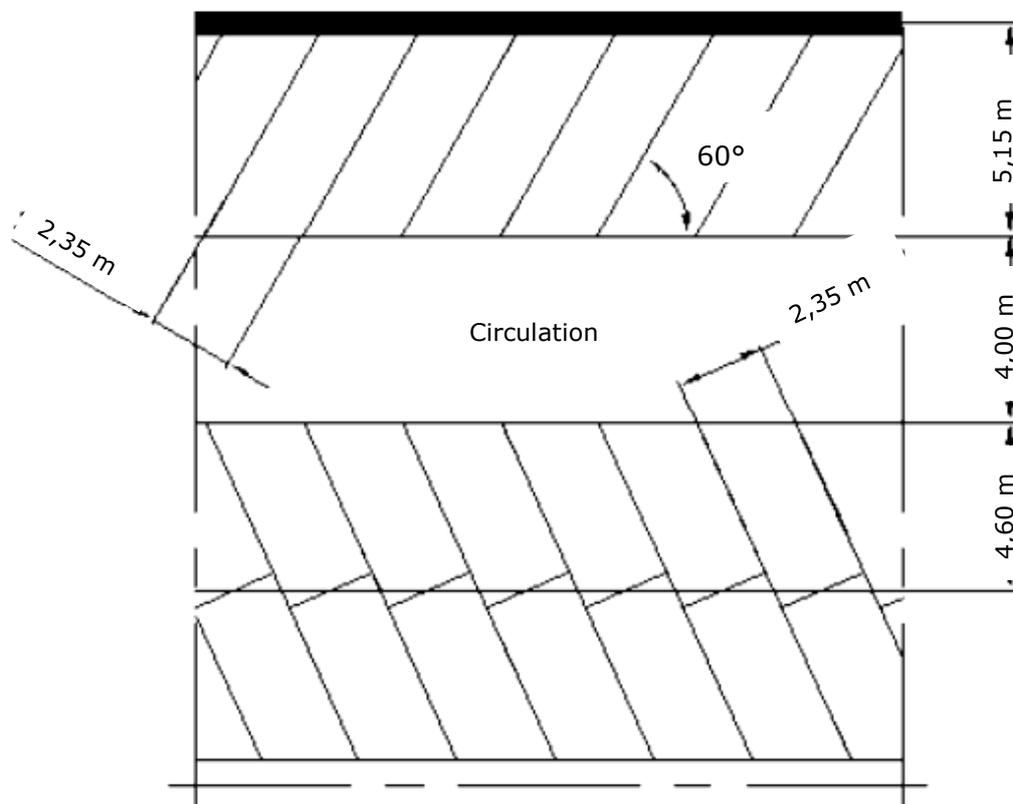


Schéma n°3 : Stationnement en épi, à 45° (Véhicules de taille standard)

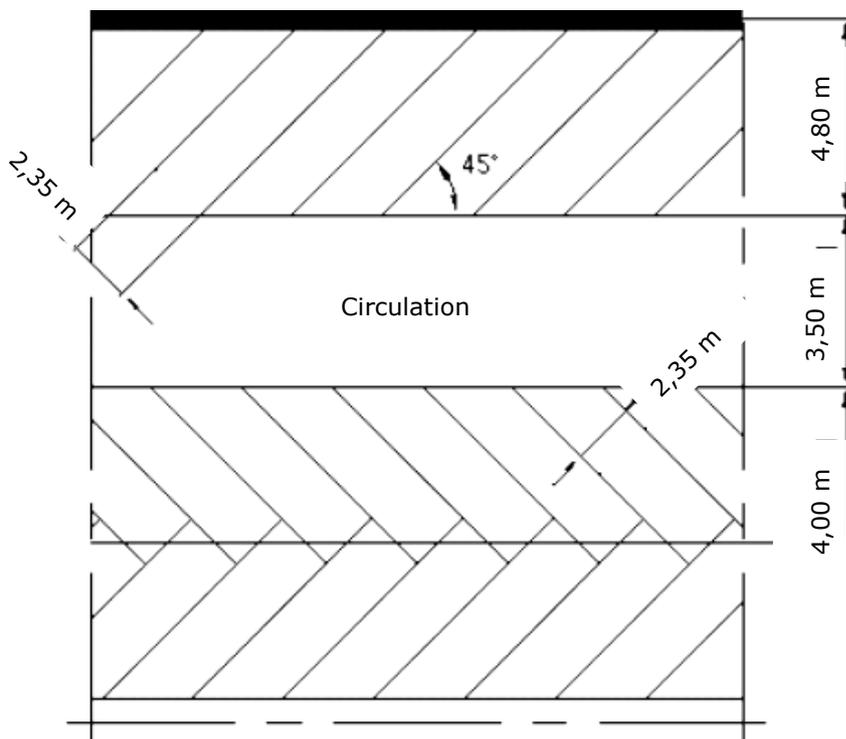
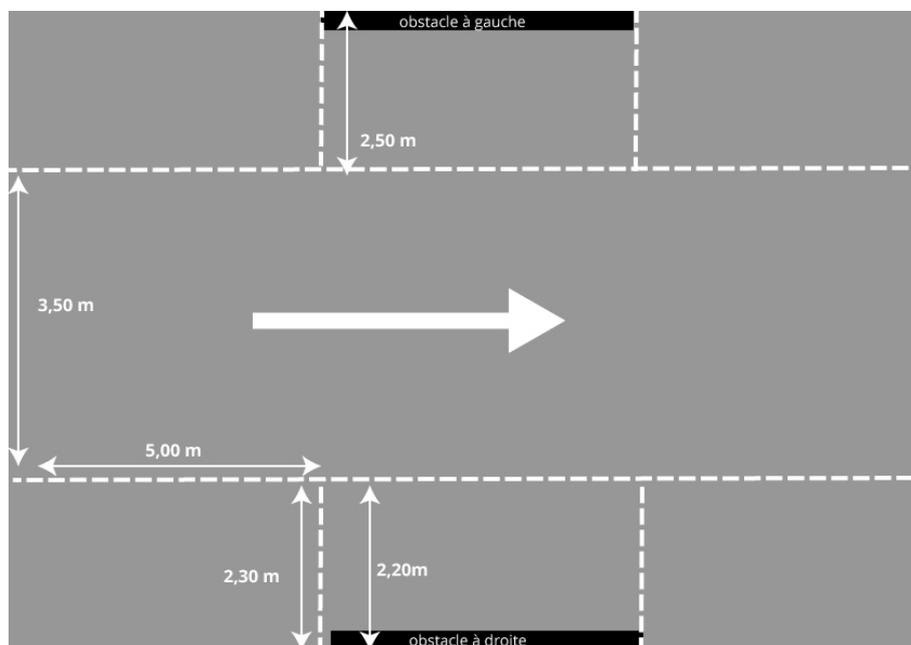


Schéma n°4 : Stationnement en créneau, à 0° (Véhicules de taille standard)



- Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d'en limiter l'impact visuel.
- Lorsque le stationnement est intégré dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée et/ou bâtiment attenant ou non à la construction principale, une attention particulière devra

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 7 Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes

être portée au traitement des façades et ouvertures sur l'espace public afin de garantir une bonne intégration du stationnement : traitement architectural, matériaux utilisés, végétalisation...

- Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.
- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux dans la mesure où il n'y a pas de création de logement(s) supplémentaire(s) ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.
- Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, les espaces de stationnements doivent être :
 - suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle ;
 - aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.
- Le nombre de places à aménager pour les équipements publics doit être déterminé en fonction de la nature de l'installation.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état.
- Les rangées de plus de deux boxes individuels ouvrant directement sur la voirie sont strictement interdites.

2. Quantités requises

Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination.

Destination	Normes
Habitations Hébergements	<ul style="list-style-type: none">• Dans les zones UA et UD, 1 place pour 60m² de surface de plancher avec minimum 1 place par logement.• Dans les zones UB et UC, 1 place pour 50m² de surface de plancher avec minimum 1 place par logement.• 1 place par logement locatif social.• 1 place pour 3 hébergements pour les hébergements des personnes âgées.
Restauration	1 place par tranche de 10 m ² de surface de plancher de salle
Hébergements hôteliers et touristiques	1 place pour 1 chambre d'hôtel
Bureaux	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Artisanat et Commerce de détail	

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 7 Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes

ET Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	- En dessous de 100 m ² de surface de plancher, il n'est pas exigé de places de stationnement - A partir de 100 m ² de surface de plancher, il est exigé 1 place <u>minimum</u> par tranche de 25 m ² de surface de plancher à partir de 101 m ² de surface de plancher
Industrie entrepôts /	En fonction des besoins

3. Dispositions particulières

- Dans la zone **UA**, en cas d'aménagement d'un bâtiment existant avec ou sans changement de destination, les présentes dispositions seront adaptées avec, au minimum, le maintien des places existantes et la création, autant que possible, de places complémentaires en cohérence avec l'importance du projet. Un nombre de places supérieur à celui existant ne sera imposé que lorsque le projet visera à produire au moins deux nouveaux logements.
- Dans les zones **UA et UB**, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il fait application de l'article R-151-45 du Code de l'urbanisme sur la mutualisation des capacités de stationnements.
- Dans les zones **UB, UC et UD**, il sera exigé des places visiteurs à partir de 5 logements (1 place visiteur pour 3 logements)
- Un certain nombre de dispositions s'appliquent aux opérations comprenant plus de 5 logements ou de 400 m² de SP. Ces règles sont adaptées à chaque commune. Le tableau ci-après précise quelle règle s'applique dans telle zone de telle commune. Lorsque la case est remplie la règle s'applique. Ces règles ne s'appliquent pas pour les communes qui n'apparaissent pas dans le tableau.
 - Parkings intégrés : sauf impossibilité technique dûment justifiée (risque naturel par exemple), 50% du stationnement (y compris les garages) des logements devra être intégré dans la construction principale (parking semi-enterré ou enterré).
 - Box non clos : 30% au moins du stationnement devra être non clos (il pourra être couvert).
 - Parkings extérieurs : sauf impossibilité technique dûment justifiée, 30% du stationnement devra être réalisé en surface
 - Mutualisation : Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination. Elles peuvent être substitutives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations (la règle la plus contraignante sera retenue). Le principe est la mutualisation des stationnements dans les programmes mixtes. Dans ce cas, des places extérieures seront positionnées de manière pertinente par rapport aux usages.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 7 Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes

- Code lecture : case blanche : non autorisé / case orange : autorisé

COMMUNE RSJ	ZONE PLUI	PARKINGS INTEGRES	BOX NON CLOS	PARKINGS EXTERIEURS	MUTUALISATION
CHATONNAY	UA				
CHATONNAY	UC				
CHATONNAY	UD				
ST AGNIN SUR BION	UA				
ST AGNIN SUR BION	UB				
ST AGNIN SUR BION	UC				
ST AGNIN SUR BION	UD				
ST JEAN DE BOURNAY	UA				
ST JEAN DE BOURNAY	UB				
ST JEAN DE BOURNAY	UC				
ST JEAN DE BOURNAY	UD				
STE-ANNE SUR GERVONDE	UA				
STE-ANNE SUR GERVONDE	UC				
STE-ANNE SUR GERVONDE	UD				
TRAMOLE	UA				
TRAMOLE	UB				
TRAMOLE	UC				
TRAMOLE	UD				
SAVAS MEPIN	UA				
SAVAS MEPIN	UC				
SAVAS MEPIN	UD				

4. Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées. Une concertation avec les associations spécialisées pour la bonne application de ces règles est fortement conseillée.

5. Recharges pour véhicules électriques

Il est rappelé que les constructeurs sont tenus de respecter les règles du Code de la construction et de l'habitation concernant des exigences sur le câblage permettant le rechargement des voitures électriques et hybrides.

7.II.2.2 - Stationnement des cycles

1. Généralités

Des stationnements pour les vélos devront être prévus.

Un local sécurisé d'une surface minimum de 5 m² devra être aménagé à partir de 300 m² de SP. Cette disposition ne s'applique ni aux constructions existantes, ni aux extensions de constructions existantes.

- Pour les constructions à usage d'habitation, les locaux seront couverts et clos et seront soit intégrés aux constructions soit facilement accessibles depuis l'espace public par un cheminement praticable sans discontinuité.
- Pour les extensions de constructions existantes, il n'est pas exigé de règles particulières concernant l'aspect des locaux.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 7 Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes

2. Quantités requises

Il est exigé selon la destination :

Destination	Surfaces requises
Habitations / Hébergements hôteliers	1,5 m ² minimum par tranche de 70 m ² de surface de plancher, sans être inférieur, dans la mesure du possible à 1,5 m ² / logement
Bureaux / Artisanat-commerce / activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle et restaurants	1 m ² minimum par tranche de 80m ² de surface de plancher
industries / entrepôts	En fonction des besoins
Autres	En fonction des besoins

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 8 Dispositions applicables à la zone urbaine équipements

CHAPITRE 8 – Dispositions applicables à la zone urbaine équipements

« **La zone urbaine équipements** est une zone urbaine destinée à accueillir les constructions à usage d'équipements publics.

Elle comprend une sous-zone **UEs** zone de services et d'activités liés à la S.N.C.F. concernant les terrains affectés au domaine ferroviaire et bordant la ligne T.G.V. Sud-Est.

Il est rappelé que la zone Urbaine équipements est également concernée par les chapitres suivants du présent règlement :

CHAPITRE 1 - Secteurs soumis aux risques naturels

CHAPITRE 2 - Servitudes et carrières

CHAPITRE 3 – Equipement et réseaux

CHAPITRE 4 – Qualité architecturale, environnementale et paysagère des constructions

CHAPITRE 6 – Protection du patrimoine naturel

CHAPITRE 8.I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

8.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :

En zone UE :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les habitations sauf les logements dans les conditions fixées à l'article 8. I.2. ;
- l'artisanat et le commerce de détail ;
- la restauration ;
- les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- les commerces de gros ;
- les hébergements hôteliers et touristiques ;
- les industries, bureaux et les entrepôts.

Sont en outre interdits :

- les affouillements ou exhaussements du sol s'ils ne sont pas indispensables aux constructions et installations autorisées ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement ;
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravanning ;
- le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti, et les garages collectifs de caravanes ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que des véhicules hors d'usage ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

En UEs sont interdites toutes les constructions, usages des sols et activités qui ne sont pas liées à l'activité ferroviaire et à l'entretien de la voie ferroviaire.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 8 Dispositions applicables à la zone urbaine équipements

8.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :

- La réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume même si elle ne respecte pas les articles II-1, II-2, II-3 du présent règlement ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de nuisances sonores ou olfactives incompatibles avec les constructions autorisées dans la zone ;
- Les logements s'ils sont directement nécessaires à des constructions relevant d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

CHAPITRE 8.II. CARACTERISTIQUES URBAINES

8.II.1. Implantation et emprise des constructions

8.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

1. Champ d'application

Les règles d'implantations s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

2. Limite d'application de la règle

Les règles d'alignement s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement de l'alignement et au-delà d'une hauteur d'au moins +3.50 m par rapport à la chaussée (voir croquis ci-dessous).

3. Règle

Toute construction et installation ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.

Lorsque le règlement graphique n'indique aucune ligne, les constructions peuvent s'implanter librement.

4. Dispositions particulières

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

Les constructions et installations nécessaires aux mises aux normes des constructions existantes (handicapés, sécurité, ...) peuvent être admises entre la limite de la voie et la ligne de recul.

CHAPITRE 8 Dispositions applicables à la zone urbaine équipements**8.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives****1. Champ d'application**

Les règles d'implantations régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

2. Limite d'application de la règle

Les règles d'implantation s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement du corps principal de la construction.

3. Règle

Les constructions peuvent s'implanter librement pour les "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale" et "les équipements sportifs".

Pour les autres destinations et sous destinations autorisées, les constructions doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D \geq H/2$, et $D \geq 3,00$ m), excepté.

8.II.1.3. Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à **19 mètres** hors tout.

8.II.2. Stationnement

- Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d'en limiter l'impact visuel.
- Lorsque le stationnement est intégré dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée et/ou bâtiment adossé ou non à la construction principale), une attention particulière devra être portée au traitement des façades et ouvertures sur l'espace public afin de garantir une bonne intégration du stationnement : traitement architectural, matériaux utilisés, végétalisation...
- Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.
- Pour tout équipement privé ou public, les espaces de stationnements doivent être :
 - suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle ;
 - aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.
- Le nombre de places à aménager pour les équipements doit être déterminé en fonction de la nature de l'installation.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 9 Dispositions applicables à la zone urbaine activités

CHAPITRE 9 – Dispositions applicables à la zone urbaine activités

« **La zone urbaine activités** est une zone urbaine destinée à accueillir les constructions à usage d'activités économiques.

Elle se décompose en 2 zones selon leurs vocations dominantes respectives et selon la nature des activités qu'elles peuvent accueillir :

- Une zone **UIa (activités artisanales)** correspondant à des zones d'activités destinées à recevoir l'implantation de locaux artisanaux qui ne peuvent être localisées dans le tissu urbain mixte ainsi que des sites industriels de production de petit envergure.
- Une zone **UId (activités industrielles)** correspondant à des zones d'activités à dominante industrielle et productive (non compatibles avec la proximité de l'habitat) destinées principalement à l'accueil d'établissement de production.

Il est rappelé que la zone Urbaine activités est également concernée par les chapitres suivants du présent règlement :

CHAPITRE 1 - Secteurs soumis aux risques naturels

CHAPITRE 2 - Servitudes et carrières

CHAPITRE 3 – Equipement et réseaux

CHAPITRE 4 – Qualité architecturale, environnementale et paysagère des constructions

CHAPITRE 6 – Protection du patrimoine naturel

CHAPITRE 9.I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

9.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :

- Les exploitations agricoles autres que celles existantes ;
- Les habitations (logements et hébergements) ;
- Les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- L'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Les salles d'art et de spectacle ;
- Les équipements sportifs ;
- Les autres équipements recevant du public ;
- Les cinémas ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

Sont en outre interdits :

- Les piscines ;
- Les constructions annexes (abris de jardins, garages isolés) à un local accessoire à usage de logement ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;

CHAPITRE 9 Dispositions applicables à la zone urbaine activités

- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti, et les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que des véhicules hors d'usage ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en zone **UIa**.

9.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :

- **Les locaux accessoires à usage de logement** sont autorisés à condition (cumulative) :
 - D'être nécessaire au bon fonctionnement ou à la surveillance d'une construction à usage d'activité économique autorisée dans la zone ;
 - De ne pas dépasser 1 local accessoire à usage de logement par unité foncière ;
 - D'être intégré dans le même volume bâti que la construction à usage d'activité économique autorisée dans la zone ;
 - De représenter une surface de plancher inférieure à 15% de la surface totale de plancher de la construction à usage d'activité économique autorisée dans la zone, dans la limite de 60m² d'emprise au sol maximum.
- **Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail** 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 « 4.2.3. Protections, contraintes et risques »

Respecter la surface de vente maximale par établissement autorisée et qui figure sur le tableau « Dimensionnement maximal des surfaces de vente par établissement ». Pour l'existant à la date d'approbation du PLUi, en dehors des obligations à respecter concernant les surfaces de vente maximales, l'extension des constructions et installation relatives à la mise aux normes (handicapés, sécurité...) de l'artisanat et du commerce de détail est autorisé dans la limite de 70% de CES au total (constructions existantes comprises).
 - **Les activités commerciales de détail et de proximité** sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions suivantes :
 - être localisées au sein des « centralités commerciales » délimitées par le document graphique « 4.2.3. Protections, contraintes et risques » ;
 - respecter la surface de vente maximale autorisée qui figure sur le tableau « Dimensionnement maximal des surfaces de vente par établissement ».

En dehors des centralités commerciales, l'extension des activités commerciales de détail et de proximités existantes sont autorisées dans la limite de 300m² de surface de vente totale (existant et projet).

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 règlement peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 9 Dispositions applicables à la zone urbaine activités

Dimensionnement maximal des surfaces de vente par établissement

Pour les constructions relevant de la sous-destination "artisanat et commerce de détail" dans les zones urbaines activité
Valeurs par commune sans limitation du nombre d'établissement

Commune	Surface de vente maximale par établissement (m ²)
Saint-Jean-de-Bournay	2500 m ² max. pour les "activités commerciales de détail et de proximité "
	2500 m ² max. pour les autres activités commerciales 2300 m ² max. pour les autres activités commerciales dans le PIC de la zone UIa de la ZA du Pré de la Barre (Z3)
Châtonnay	1000 m ² max.
Artas	500 m ² max.
Culin	400 m ² max.
Saint-Agnin-sur-Bion	400 m ² max.
Beauvoir-de-Marc	400 m ² max.
Villeneuve-de-Marc	400 m ² max.
Meyrieu-les-Étangs	350 m ² max.
Autres communes	300 m ² max.

Pour mémoire, il est rappelé que sont autorisés dans la zone UIa les ouvrages électriques ainsi que tous travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages.

CHAPITRE 9.II. CARACTERISTIQUES URBAINES

9.II.1. Implantation et emprise des constructions

9.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

1. Définitions

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

2. Règle générale

Les constructions nouvelles seront implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de fait des emprises publiques.

Les extensions devront être implantées dans la continuité du bâti existant.

Si le terrain est entouré de plusieurs voies, la règle d'implantation ne s'applique que sur l'une d'entre elles.

3. Dispositions particulières :

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives

1. Définitions

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Limite d'application de la règle :

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, débords de toits, saillies, corniches, escaliers extérieurs n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement. *(Les éléments soutenus par un ou des poteaux sont considérés comme faisant partie du corps principal du bâtiment).*

2. Règles générales

Les constructions devront être implantées à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, au minimum de 5 mètres.

Les constructions pourront s'implanter sur au moins une limite séparative sous réserve que des précautions soient prises pour lutter contre la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

9.II.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non jointives, il pourra être exigé un espace suffisant d'au moins 5 mètres de large pour l'entretien des sols et des constructions, ainsi que pour le passage de matériel de lutte contre l'incendie.

9.II.1.4. Emprise au sol des constructions

Dans la zone UIa :

- 800 m² maximum d'emprise au sol pour les industries et les entrepôts autorisés.

Dans la zone UId :

- 500 m² minimum d'emprise au sol pour les industries.

Les emprises au sol ci-dessus pourront être dépassées pour l'existant à la date d'approbation du PLUi :

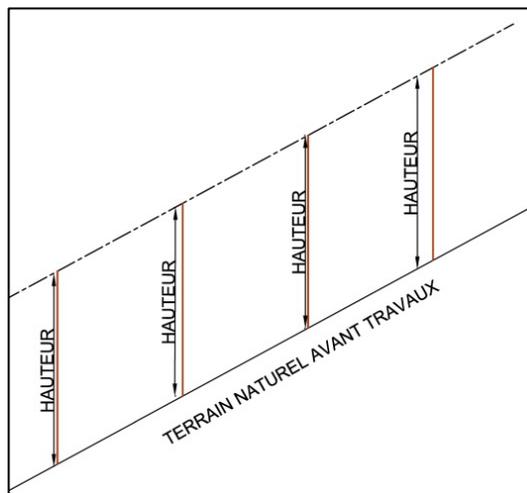
- Pour l'extension des autres constructions et installation relatives à la mise aux normes (handicapés, sécurité...) des industries et entrepôts, dans la limite de 70% de CES au total (constructions existantes comprises). Pour l'artisanat et le commerce de détail, complémentaiement dans la limite des surfaces de ventes autorisées au paragraphe 9. I.2.

Dans les zones UIa et UId :

- 60 m² maximum d'emprise au sol pour les locaux accessoires à usage de logement

9.II.1.5. Hauteurs des constructions**1. Généralités**

- *La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, à l'exception du remblai exigé en cas de risques naturels. Dans ce dernier cas, la hauteur est calculée à partir de la hauteur du remblai exigé.*
- *Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.*
- *Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.*

**2. Règles****Dans la zone UIa :**

- La hauteur maximale des constructions à destination d'industries et d'entrepôts ne doit pas dépasser 12 mètres hors tout.

Dans la zone UId :

- La hauteur maximale des constructions à destination d'entrepôts ne doit pas dépasser 12 mètres hors tout.

9.II.2. Stationnement**9.II.2.1. Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux roues)****1. Généralités**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Les aménagements liés au stationnement des véhicules autre que des poids lourds doivent limiter l'imperméabilisation des sols à hauteur de 50 % maximum. Les solutions techniques mises en œuvre doivent intégrer les risques de pollution accidentelle et le traitement de ces dernières.

Les espaces de stationnements doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle ;
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

Ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules ; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 9 Dispositions applicables à la zone urbaine activités

Si la nature des sols le permet, le traitement des surfaces de stationnement devra permettre l'infiltration des eaux pluviales.

2. Quantités requises

Destination	Normes
Industrie	En fonction des besoins
Bureaux	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Entrepôts	En fonction des besoins
Restauration	1 place par tranche de 10 m ² de surface de plancher de salle
Hébergements hôteliers et touristiques	1 place pour 1 chambre d'hôtel
Artisanat et Commerce de détail	- En dessous de 100 m ² de surface de plancher, il est exigé deux places de stationnement dont une PMR - A partir de 100 m ² de surface de plancher, il est exigé 1 place <u>minimum</u> par tranche de 25 m ² de surface de plancher à partir du 101 m ² de surface de plancher
Hébergements	1 place pour 3 hébergements
Autres	En fonction des besoins

3. Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées. Une concertation avec les associations spécialisées pour la bonne application de ces règles est fortement conseillée.

Des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite devront être réalisés à raison de 5 % du nombre total de places à aménager.

4. Recharges pour véhicules électriques

Il est rappelé que les constructeurs sont tenus de respecter les règles du Code de la construction et de l'habitation concernant des exigences sur le câblage permettant le rechargement des voitures électriques et hybrides.

9.II.2.2. Stationnement des cycles

2.1. Généralités

Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.

2.2. Quantités requises

Il est exigé :

Pour les bureaux / artisanat-commerce / services / restaurants :

- 1 place pour 80 m² de surface de plancher ;
- 1 emplacement ou 1 local spécifique d'au moins 5 m² à partir de 300 m² de SP.

Autres : en fonction des besoins.

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Rappel de l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme : Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ".
Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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

Le PLUi distingue donc deux types de zones à urbaniser :

- ✓ **Celles dont les réseaux n'ont pas une capacité suffisante** : Les zones à urbaniser « **2AU** »

Les zones « 2AU » sont plutôt destinées à accueillir une urbanisation mixte (à dominante d'habitat) et les zones « **2AUi** » destinées à accueillir des activités économiques.

Elles font l'objet du chapitre 10 du règlement du PLUi.

- ✓ **Celles dont les réseaux ont une capacité suffisante** :

« Les zones à urbaniser « **1AUb** » et « **1AUc** » sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à vocation dominante d'habitat et correspondant à des densités différenciées.

Elles font l'objet du chapitre 11 du règlement du PLUi.

« Les zones à urbaniser « **1AUi** » sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à vocation d'activités économiques. Elle comprend des sous-secteurs « **1AUia** » et « **1AUib** » en fonction de la vocation dominante de la zone, artisanale ou industrielle.

Elles font l'objet du chapitre 14 du règlement du PLUi.

CHAPITRE 10 Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE 10 – Dispositions applicables à la zone AU stricte (2AU et 2AUi)

« Les zones à urbaniser « **2AU** » sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Certaines zones sont concernées par la présence de risques naturels (zones rouges identifiées au plan graphique 4.2.3). Leur ouverture à l'urbanisation ne sera rendue possible que sous réserve d'une étude complémentaire permettant de justifier de la gestion du risque.

Les zones « 2AU » sont plutôt destinées à accueillir une urbanisation mixte (à dominante d'habitat) et les zones « **2AUi** » destinées à accueillir des activités économiques.

CHAPITRE 10.I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

10.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les habitations (logements et hébergements) ;
- les commerces et activités de services ;
- les équipements d'intérêt collectifs et services publics sauf les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés ;
- les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

Sont en outre interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que des véhicules hors d'usage ;
- le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti, et les garages collectifs de caravanes ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

10.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :

- les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte et qu'ils s'insèrent sans dommage dans l'environnement ;
- certaines zones sont concernées par la présence d'une zone de risques faibles de crue ou d'inondation de plaine (Bc1 ou Bi1 sur le règlement graphique). Les aménagements de la zone ne devront pas aggraver le risque d'inondation et devront compenser la surface d'expansion des crues soustraite par les infrastructures et les constructions.

CHAPITRE 10.II. CARACTERISTIQUES URBAINES

10.II.1. Implantation et emprise des constructions

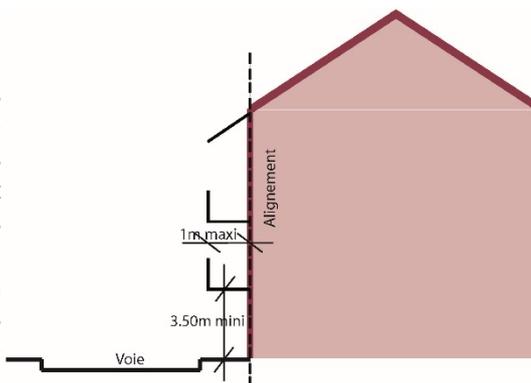
10.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

1. Définition

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Limite d'application de la règle :

Les règles d'alignement s'appliquent au corps principal de la construction. Les balcons soutenus par un ou des poteaux sont considérés comme faisant partie du corps principal du bâtiment. Les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents (ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions), ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement de l'alignement et au-delà d'une hauteur d'au moins +3.50 m par rapport à la chaussée (voir croquis ci-contre) et sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.



2. Dispositions particulières

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures. La bande de recul est de 10m minimum, à partir du haut des berges.

Les constructions pourront s'implanter librement.

10.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives

1. Définitions

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Limite d'application de la règle :

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, débords de toits, saillies, corniches, balcons, escaliers extérieurs n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement. (*Les balcons soutenus par un ou des poteaux sont considérés comme faisant partie du corps principal du bâtiment*).

Les constructions pourront s'implanter librement.

CHAPITRE 10 Dispositions applicables aux zones à urbaniser

10.II.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non règlementé.

10.II.1.4. Hauteurs des constructions

Article non règlementé.

10.II.1.5. Emprise au sol des constructions

Article non règlementé.

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 11 Dispositions applicables aux zones à urbaniser mixte

CHAPITRE 11 – Dispositions applicables à la zone AU mixte « 1AUb » et « 1AUc »

« Les zones à urbaniser « 1AUb » et « 1AUc » sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à vocation dominante d'habitat et correspondant à des densités différenciées.

Des orientations d'aménagement et de programmation et, le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de ces zones. Les constructions y sont donc autorisées sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. »

Il est rappelé que la zone à urbaniser mixte est également concernée par les chapitres suivants du présent règlement :

CHAPITRE 1 - Secteurs soumis aux risques naturels

CHAPITRE 2 - Servitudes et carrières

CHAPITRE 3 – Equipement et réseaux

CHAPITRE 4 – Qualité architecturale, environnementale et paysagère des constructions

CHAPITRE 5 – Protection du patrimoine Bâti

CHAPITRE 6 – Protection du patrimoine naturel

CHAPITRE 11.I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

11.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :

Dans l'ensemble des zones à urbaniser mixtes, sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières.

Sont en outre interdits :

- les affouillements ou exhaussements du sol s'ils ne sont pas indispensables aux constructions et installations autorisées ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement ;
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravanning ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti, et les garages collectifs de caravanes ;
- les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que des véhicules hors d'usage ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

11.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :

11.I.2.1. Sont autorisés sous conditions :

Les occupations et utilisations suivantes sont autorisées si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

Pour chaque zone, les constructions autorisées seront réalisées sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble et respecteront les conditions d'aménagement définies par les Orientations d'Aménagement et de programmation.

CHAPITRE 11 Dispositions applicables aux zones à urbaniser mixte

Certaines zones sont concernées par la présence d'une zone de risques faibles de crue ou d'inondation de plaine (Bc1 ou Bi1 sur le règlement graphique). Les aménagements de la zone ne devront pas aggraver le risque d'inondation et devront compenser la surface d'expansion des crues soustraite par les infrastructures et les constructions.

Dans le secteur de projet en attente d'un projet global d'aménagement (PAPA) délimité au règlement graphique (plans 4.2.1: commune de Savas-Mépin) 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 constructions ou installations d'une superficie inférieure à 5 m². Ces autorisations devront être situées en dehors de la pelouse sèche identifiée aux planches graphiques.

Dans ce cas, **sont autorisés :**

- **les logements**, à condition de respecter les exigences en mixité dans les secteurs de mixité sociale du règlement graphique ;
- **les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** à condition de ne pas générer de nuisance pour l'environnement ;
- **les industries et les entrepôts** à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 500m² et qu'ils n'occasionnent pas de nuisances pour l'environnement. Pour l'existant à la date d'approbation du PLUi, cette emprise au sol pourra être dépassée pour l'extension des constructions et installations relatives à la mise aux normes (handicapés, sécurité...) dans la limite de 70% de CES au total (constructions existantes comprises) ;
- **les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail** 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 « 4.2.3. Protections, contraintes et risques » ;
 - respecter la surface de vente maximale par établissement autorisée et qui figure sur le tableau « Dimensionnement maximal des surfaces de vente par établissement ». Pour l'existant à la date d'approbation du PLUi, en dehors des obligations à respecter concernant les surfaces de vente maximales, l'extension des constructions et installation relatives à la mise aux normes (handicapés, sécurité...) de l'artisanat et du commerce de détail est autorisé dans la limite de 70% de CES au total (constructions existantes comprises) ;
 - ne pas générer pour le voisinage de nuisances sonores, olfactives ou de circulation (accès au site, maîtrise des flux de marchandises) ;

Les activités commerciales de détail et de proximité sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions suivantes :

- être localisées au sein des « centralités commerciales » délimitées par le document graphique « 4.2.3. Protections, contraintes et risques »
- respecter la surface de vente maximale autorisée qui figure sur le tableau « Dimensionnement maximal des surfaces de vente par établissement ».

En dehors des centralités commerciales, l'extension des activités commerciales de détail et de proximités existantes sont autorisées dans la limite de 300 m² de surface de vente totale (existant et projet).

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 règlement peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise.