



P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Saint-Just Chaleyssin

Projet de modification Simplifiée n° 3 du Plan Local d'Urbanisme

*DOSSIER DE SAISINE DE LA
MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE :
DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS
POUR L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE*

*Fiche d'examen
au cas par cas
pour les PLU et PLUi*

Fiche d'examen au cas par cas pour les PLU, PLUi et cartes communales (liste indicative d'informations à fournir)

1. Intitulé du projet et état d'avancement

Procédure concernée <i>(ex pour les PLU : élaboration, révision, DP ou DUP...)</i>	Type de document <i>(ex : POS, PLU communal ou intercommunal, carte communale)</i>	Territoire concerné
Modification simplifiée n° 3	PLU	Commune de Saint-Just Chaleyssin (38)

En cas d'élaboration ou de révision générale de PLU ou PLUi	
Date de débat du PADD	-
Le cas échéant, date prévisionnelle de l'arrêt du projet	-

2. Identification de la personne publique responsable

Personne publique responsable <i>(compétente pour conduire la procédure d'urbanisme)</i>	Madame le Maire, Isabelle HUGOU
Courriel	accueil-mairie@stjustchaleyssin.com

3. Caractéristiques principales de la procédure

3.1. Caractéristiques générales du territoire	
Nom(s) de la (ou des) commune(s) concernée(s)	Saint-Just Chaleyssin
Nombre d'habitants concernés <i>(au dernier recensement général de la population)</i>	2 428 habitants (recensement Insee de 2014)
Le cas échéant : nombre d'habitants permanents et en période touristique	
Superficie du territoire	1 342 hectares

3.2. Quels sont les objectifs de cette procédure ? <i>Annexe : la délibération engageant la procédure</i>
La Municipalité envisage de procéder à une modification simplifiée n° 3 de son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 mars 2016 et ayant fait l'objet de deux modifications simplifiées.

En effet, par délibération en date du 30 juin 2016, la modification simplifiée n° 1 a été approuvée afin d'autoriser les constructions d'annexes (piscines, garages, abris de jardin) aux bâtiments à usage d'habitation existants dans les zones agricoles ou naturelles au vu des possibilités ouvertes par la loi Macron qui ne pouvaient être intégrées dès l'approbation du PLU.

Une modification simplifiée n° 2 a été approuvée par délibération en date du 8 avril 2017 notamment pour ajuster certaines dispositions du Règlement afin de permettre la mise en œuvre d'un programme de huit logements locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat.

Le projet de modification simplifiée n° 3 du PLU de la commune de Saint-Just Chaleyssin vise à supprimer un emplacement réservé en centre-bourg afin de libérer le foncier (près de 2700 m²) qui n'est plus nécessaire pour répondre aux besoins périscolaires notamment et promouvoir des projets en adéquation avec le tissu urbain hétérogène et en cours de renouvellement dans lequel ils s'insèrent.

3.3. Quelles sont ses grandes orientations d'aménagement ?

Annexe : pour une élaboration ou une révision générale de PLU communal ou intercommunal, joindre le projet de PADD qui a été débattu par le Conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de PLU

Les évolutions envisagées pour le PLU de Saint-Just Chaleyssin s'inscrivent dans les objectifs du PADD du PLU actuellement opposable et ne le remettent pas en cause.

Le projet de modification simplifiée n° 3 du PLU de la commune de Saint-Just Chaleyssin vise à faciliter les opérations de renouvellement urbain ou de construction liées à des programmes mixtes ou de logements de type collectif poursuivant le renforcement de l'offre de petits logements (en accession et location) au sein du centre-bourg (zone Ua) à proximité des équipements publics, en particulier scolaires, et des commerces et services, mais également des points d'arrêt de transport collectif.

3.4. Quelles sont les grandes évolutions réglementaires envisagées pour cette procédure ?

Annexes :

- Pour une élaboration ou une révision générale de PLU : si le territoire est actuellement couvert par un document d'urbanisme, joindre le règlement graphique (plan de zonage) de ce document en vigueur et, le cas échéant, une première version du projet de zonage en cours d'élaboration ;
- Pour les révisions de PLU avec examen conjoint (article L. 123-13, II, du code de l'urbanisme) et les déclarations de projet ou DUP impactant un POS ou un PLU : le dossier du projet tel que prévu pour la réunion d'examen conjoint ;

Le projet de modification simplifiée n° 3 du PLU de la commune de Saint-Just Chaleyssin vise à faire évoluer le Règlement (partie écrite et documents graphiques) pour :

- abandonner l'emplacement réservé n° 2 inscrit au centre-bourg sur une parcelle de près 2700 m² prenant en compte les nouvelles capacités des équipements publics liés à la restauration scolaire et autres espaces destinés aux activités périscolaires (pièces 4.2a et 4.b documents graphiques du Règlement (1/5000^{ème} et 1/2000^{ème}) ainsi que 4.3 Carnet des emplacements réservés),
- permettre la clarification, mais aussi l'adaptation de quelques dispositions en zone Ua pour assurer une cohérence des projets avec le tissu urbain du centre-bourg et une qualité globale (stationnement en souterrain, architecture contemporaine, configuration atypique des parcelles, etc.), (pièce 4.1 Règlement (partie écrite)).

3.5. Le projet sera-t-il soumis à d'autre(s) type(s) de procédure(s) ou consultation(s) réglementaire(s) (exemples : avis de la CDPENAF, du Comité de massif, autorisation du SCoT au titre de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme...) ou fera-t-il l'objet d'une enquête publique conjointe avec une (ou plusieurs) autre(s) procédure(s) ? (ex : procédure d'AVAP, de mise à jour du zonage d'assainissement...) ? Si oui, préciser

La modification simplifiée fera l'objet de :

- une consultation des Personnes Publiques associées dont l'Etat représenté par le Préfet et ses services,
- une mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée pendant une durée de 30 jours au moins.

3.6. Contexte de la planification : le projet est-il concerné par...

- les dispositions de la <u>loi Montagne</u> ?	Non.
- les dispositions de la loi Littoral (3 lacs concernés : <i>Léman, Bourget, Annecy</i>) ?	Non.
- une <u>DTA</u> ou <u>DTADD</u> ? Si oui, laquelle ?	Oui, la DTA de l'aire métropolitaine lyonnaise, approuvée le 9 janvier 2007 (et modifiée le 25 mars 2015).
- un <u>SCoT</u> , un schéma de secteur ? Si oui, le(s)quel(s) ? ce(s) document(s) a-t-il (ont-ils) été élaboré(s) selon les dispositions de la <u>loi « Grenelle 2 »</u> ?	Oui, le SCOT Nord Isère, approuvé le 19 décembre 2012. Modification en cours afin d'intégrer les dispositions de la loi "Grenelle 2", de prendre en compte le SRCE et d'être compatible avec la DTA de l'aire métropolitaine lyonnaise.
- un (ou plusieurs) <u>SDAGE</u> ou <u>SAGE</u> ? Si oui, le(s)quel(s) ?	Oui, le SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021 et le SAGE de la Bourbre (en révision) et le contrat de rivières du bassin versant des 4 vallées du Bas Dauphiné.

3.7. Si le territoire est actuellement couvert par un document d'urbanisme : le document en vigueur sur le territoire (ou au moins un des documents d'urbanisme en vigueur, pour un PLUi) a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Non, le PLU de Saint-Just Chaleyssin approuvé le 25 mars 2016 (révision du POS) n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale conformément à la décision de l'Autorité environnementale après examen au cas par cas n° 08215U0215 (n° 656) en date du 11 juin 2015, ni les deux modifications simplifiées approuvées le 30 juin 2016 et le 8 avril 2017.

4. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure et caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

4.1. Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain

Quels sont les objectifs de cette procédure en matière de maîtrise de la consommation d'espaces ?	Cette procédure de modification simplifiée n'a pas pour objectif d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation, mais tend à optimiser le foncier du centre-bourg.
---	--

4.1. Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain

Quels sont les objectifs de cette procédure en matière de maîtrise de la consommation d'espaces ?	Les objectifs inscrits dans le PADD du PLU en vigueur ne sont pas remis en cause par le projet de modification simplifiée n° 3 qui pourrait permettre de réduire la surface moyenne pour les nouveaux logements en facilitant les implantations en Ua et en limitant les exigences en stationnement banalisé pour véhicules automobiles.
Quelle est l'évolution par rapport aux tendances passées ?	Le projet de modification simplifiée n° 3 s'appuie sur les expériences d'application des dispositions du Règlement de la zone Ua pour proposer des adaptations visant à faciliter l'implantation de programme en cohérence avec le tissu urbain.
Sur quelles perspectives de développement (<i>démographique, économique, touristique ou d'équipements publics ou autre, selon la vocation de l'urbanisation envisagée</i>) du territoire s'appuient ces objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espaces ?	Le projet de modification simplifiée n° 3 s'inscrit dans les perspectives du PADD du PLU opposable d'un développement organisé et maîtrisé du centre-bourg, en particulier en matière de production de logements neufs.
Le projet a-t-il pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation certaines parties du territoire : oui / non ? Si oui :	
	NON
Quelle est approximativement la superficie consommée ?	
Quelles possibilités d'optimisation du potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain existant (<i>densification, dents creuses, opérations de démolition/reconstruction, friches, bâtiments non investis, logements ou locaux vacants, lits froids pour le tourisme de montagne...</i>) ont été préalablement examinées ?	
Expliquez dans les grandes lignes, en fonction des zones concernées, les impacts de cette ouverture à l'urbanisation (<i>sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers, en termes de déplacements...</i>).	

4.2. Milieux naturels et biodiversité			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(les) ?
			Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
<u>Zone Natura 2000 ?</u>		X	Saint-Just-Chaleyssin et les communes limitrophes ne sont pas couvertes par une délimitation "Natura 2000". Le site le plus proche (site Natura 2000 de l'Isle Crémieu) se localise à plus de 16 km au Nord-Est du centre-bourg de la commune.
<u>Zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO) ?</u>		X	Aucune ZICO ne se localise sur le territoire communal ni sur les communes limitrophes.
<u>Parc national, parc naturel marin, réserve naturelle (régionale ou nationale) ou parc naturel régional ?</u>		X	La commune de Saint-Just-Chaleyssin n'appartient pas à un périmètre de parc naturel ou réserve naturelle. Elle se positionne à plus de 13 km du Parc Naturel Régional du Pilat.
<u>Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ?</u>	X		Deux ZNIEFF de type I sont recensées : "Zone bocagère, relique de la Sévenne" à l'Ouest et "Combes du Fayet" à l'Est. Les dispositions contenues dans la présente modification simplifiée n'intéressent pas ces délimitations.
<u>Arrêté préfectoral de protection de biotope ?</u>		X	
Continuité écologique connue ou repérée par la commune ou l'intercommunalité ou par un document de rang supérieur (<u>SRCE</u> , SCoT, DTA...) ?	X		Le SRCE Rhône-Alpes n'identifie aucun corridor d'importance régionale sur la commune de Saint-Just Chaleyssin. Cependant, deux réservoirs de biodiversité sont recensés aux extrémités Est et Ouest du territoire correspondant aux deux ZNIEFF qui sont protégées au PLU. Le SCOT du Nord-Isère, quant à lui, identifie la Sévenne comme un continuum hydrographique à préserver. La présente modification simplifiée ne remet pas en cause ces secteurs fonctionnels.
<u>Zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?</u> Repérée par un document de rang supérieur (ScoT, DTA...) ou par un autre document (contrat de rivière, inventaire du Conseil général...) ? <u>Ou identifiée au titre de la convention de RAMSAR ?</u>	X		Le PLU opposable prend déjà en compte les trois zones humides inventoriées sur le territoire départemental par le Conservatoire d'Espaces Naturels Isère (CEN Isère) : "la Sévenne", "Fontanil" et "Saint-Just". Les dispositions contenues dans la présente modification simplifiée n'intéressent pas les zones humides de Saint-Just Chaleyssin.

4.3. Paysages, patrimoine naturel et bâti			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(les) ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Éléments majeurs du patrimoine bâti (<u>monuments historiques</u> et périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, <u>zone de présomption de prescription archéologique...</u>) ?	X		La Chapelle de Saint Just localisée chemin de la Chapelle à l'Est du territoire est classée en tant que Monument Historique. Les dispositions contenues dans la présente modification simplifiée n'intéressent pas ce secteur, mais simplement la zone Ua du centre-bourg de Saint-Just Chaleyssin.
<u>Site classé</u> ou projet de site classé ?		X	Aucun site classé n'est présent sur le territoire communal.
<u>Site inscrit</u> ou projet de site inscrit ?		X	Aucun site inscrit n'est présent sur le territoire communal.
Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (<u>ZPPAUP</u>) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP) ?		X	Le territoire n'est pas concerné par une ZPPAUP ou une AVAP.
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?		X	Aucun Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur n'est recensé sur la commune.
<u>Directive de protection et de mise en valeur des paysages</u> ?		X	Aucune Directive de Protection et de Mise en Valeur des Paysage ne concerne la commune.
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (ScoT, DTA...) ?		X	Aucune perspective paysagère n'est identifiée par un document de rang supérieur.

4.4. Ressource en eau			
Captages : Le projet est-il concerné par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, précisez lequel(les) ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Périmètre de protection (immédiat, rapprochée, éloignée) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	X		La commune est concernée par les périmètres de protection du captage privé de Danone et le périmètre de protection éloigné du captage de la Plaine à Oytier-St-Oblas. Les dispositions contenues dans la modification simplifiée n'intéressent pas ces secteurs.
Captages : :	Oui	Non	Si oui, précisez lequel(les) ?

4.4. Ressource en eau			
			Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Le projet est-il concerné par un(e) (ou plusieurs) <u>des 500 captages prioritaires Grenelle 2</u> ?		x	
De captages repérés par un SDAGE Ou un SAGE?		x	
Usages :	Oui	Non	Si oui, précisez
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins futurs ? Pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages?	x		Le captage de la Plaine assure les besoins actuels et futurs d'alimentation en eau potable du territoire de Saint-Just Chaleyssin, y compris suite à la modification simplifiée présentée. A noter, l'entreprise Danone dispose de sa propre ressource avec son captage Danone regroupant différents puits compris dans son enceinte mais aussi à proximité immédiate.
Y a-t-il des risques de conflits entre ces différents usages ?		x	
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?		x	Aucune Zone de Répartition des Eaux (ZRE) mise à jour en 2015 ne couvre la commune.
Le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire et des autres territoires qui y sont raccordés ? Quel est l'impact sur les rejets dans les milieux ?	x		Les eaux usées collectées par les réseaux d'assainissement de la commune sont tous raccordés à la station d'épuration industrielle de la Société Danone implantée sur le territoire communal au lieu-dit « Les Verchères ». Le système d'assainissement dispose d'une capacité suffisante, y compris en prenant en compte le projet de modification simplifiée qui pourrait permettre une densité sensiblement supérieure en centre-bourg.

4.5. Sols et sous-sol, déchets			
	Oui	Non	Si oui, lequel(s) ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur ces secteurs par la procédure d'urbanisme en cours ?
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) : Sites et sols pollués ou potentiellement pollués (<u>base de données BASOL</u>) ?		x	

4.5. Sols et sous-sol, déchets			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur ces secteurs par la procédure d'urbanisme en cours ?
Anciens sites industriels et activités de services (<i>base de données BASIAS</i>) ?		x	
Carrières et/ou projets de création ou d'extension de carrières ?	x		Le territoire communal a abrité une carrière à l'Est du territoire. Deux carrières sont recensées à proximité, sur les communes limitrophes de Valencin et d'Oytier-Saint-Oblas.
Projet d'établissement de traitement des déchets sur le territoire ?		x	

4.6. Risques et nuisances			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés par la procédure d'urbanisme en cours ?
Risques ou aléas naturels (<i>inondations, mouvement de terrain, avalanche, feu de forêts...</i>), industriels, technologiques, miniers connus ?	x		La prise en compte des phénomènes naturels s'appuie sur la connaissance de ces aléas et leur traduction réglementaire qui en a été faite dans le cadre du PLU. Le présent projet de modification simplifiée ne remet pas en cause les dispositions applicables aux secteurs de risques naturels. L'emplacement réservé n° 2 abandonné n'est pas couvert par un tel secteur.
Plans de prévention des risques (<i>naturels, technologiques, miniers</i>) approuvés ou en cours d'élaboration ?		x	La commune de Saint-Just-Chaleyssin n'est pas concernée par un plan de prévention des risques naturels, ni technologiques,...
Nuisances connues (<i>sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives</i>) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances ?		x	Aucune des deux routes départementales (RD 36 et RD 36a) implantées sur le territoire communal ne fait l'objet d'un classement sonore.
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ?		x	L'arrêté préfectoral du 18/11/2011 fixant le classement des infrastructures de transports terrestres du département de l'Isère n'identifie aucune voie bruyante sur la commune de Saint-Just Chaleyssin. La commune n'est pas concernée par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Lyon Saint-Exupéry.

4.7. Air, énergie, climat			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(les) ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés par la procédure d'urbanisme en cours ?
<u>Plan de protection de l'atmosphère</u> (PPA) ?		x	Aucun Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) ne couvre le territoire communal.
Enjeux spécifiques relevés par le <u>schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie</u> (SRCAE) ?		x	Aucun enjeu spécifique n'est relevé par le SRCAE de Rhône-Alpes (2014).
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?		x	La commune est localisée en zone favorable pour l'éolien selon le schéma régional de l'éolien de Rhône-Alpes approuvé en octobre 2012. Aucun projet éolien ou photovoltaïque n'est cependant prévu sur la commune.

5. Éléments complémentaires que la commune ou l'intercommunalité souhaite communiquer (*facultatif*)

6. Annexes (*rappel*)

Pour les élaboration ou révision de PLU ou PLUi ou de carte communale	Pour les PLU et PLUi : le projet de PADD débattu par le Conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de PLU	<input type="checkbox"/>
	Si le territoire est actuellement couvert par un document d'urbanisme, le règlement graphique (plan de zonage) de ce document en vigueur	<input type="checkbox"/>
	Le cas échéant, une première version du projet de règlement graphique en cours d'élaboration	<input type="checkbox"/>
Pour les révisions de PLU avec examen conjoint et les déclarations de projet ou DUP impactant un POS ou un PLU	Le dossier du projet tel que prévu pour la réunion d'examen conjoint	<input type="checkbox"/>
Pour tous	La délibération prescrivant la procédure	<input type="checkbox"/>



P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Saint-Just Chaleyssin

Projet de modification Simplifiée n° 3 du Plan Local d'Urbanisme

*DOSSIER DE SAISINE DE LA
MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE :
DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS
POUR L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE*

*Annexe : Pièces du PLU
concernées par les évolutions*



P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n° 3

**Commune de
Saint-Just Chaleyssin**

4.1. Règlement (partie écrite)

Vu pour être annexé
à la délibération de mise à disposition
du projet de modification simplifiée n° 3 du PLU
en date du 17 mai 2018.

Le Maire,
Isabelle HUGOU



Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions des articles R 123.4 et R. 123.12 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 conformément à l'article 12 du Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, maintenus en application jusqu'à la prochaine révision du PLU.

Le présent titre I est composé de deux parties :

- Le sous-titre I, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire,**
- Le sous-titre II, relatif aux définitions de base.**

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

« à vocation mixte »

La zone U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles.

Elle comprend les secteurs à vocation principale d'habitat :

- Ua pour la partie agglomérée la plus dense du centre-bourg,
- Ub pour les parties agglomérées à proximité du centre-bourg, dont un sous-secteur Ubpe de protection de captage (périmètre de protection éloignée du captage Danone),
- Uc pour les parties agglomérées de plus faibles densités à proximité du centre-bourg,
- Ue correspond à une zone d'équipements, notamment de sport et loisirs, culturels, etc.

Le secteur concerné par des « Orientations d'aménagement et de programmation » correspond à l'indice OA avec son numéro suivant le nom de la zone.

Il est rappelé que dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels, indicés avec une répartition en deux classes (première lettre, B ou R) puis par types d'aléas (deuxième lettre, minuscule suivant B ou majuscule suivant R, liée à l'aléa), les dispositions définies au Chapitre I du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

1. Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne seraient pas compatibles avec le caractère de la zone.
2. Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes.
3. les garages collectifs de caravanes.
4. Les dépôts de véhicules.
5. Les résidences mobiles de loisirs.
6. Les parcs de loisirs et aires de jeux privés ouverts au public.
7. Les entrepôts.
8. L'implantation de pylônes et d'antennes, excepté les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
9. Les constructions et installations agricoles.

10. Les nouvelles constructions à usage industriel.
11. Les commerces **dans le secteur Uc**.
12. Le changement de destination des locaux à usage de commerce **dans le secteur Ua**.
13. Les installations classées soumises à autorisation sauf celles mentionnées à l'article U 2.
14. **Dans le secteur Ue**, les occupations et utilisations du sol non liées aux équipements d'intérêt collectif ou aux services publics.

Article U 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels, les prescriptions définies à l'article 2 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit ou à un risque technologique. Dans le secteur Ub, tout projet de nouvelles constructions autorisées devra prendre en compte la présence de la canalisation de gaz naturel qui imposera la mise en place de précautions en accord avec l'exploitant.

En opposition à l'article R123-10-1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, sauf celles interdites à l'article U 1, ou, admises sous conditions particulières suivantes :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
2. Les constructions, extensions et installations à usage d'artisanat, sous condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en particulier par rapport aux nuisances engendrées, et, **dans le secteur Ua**, dans la limite de 100 m² de surface de plancher.
3. **Dans le secteur UcoA2**, les aménagements et constructions devront respecter le schéma et les principes inscrits aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du PLU (pièce n° 3).
4. **Dans le secteur Ubpe**, toute occupation ou utilisation du sol, en particulier le dépôt et le stockage, y compris existant, sous réserve de ne pas engendrer de risque d'altération de la qualité des eaux vis-à-vis de la ressource.
5. **Dans le secteur défini « secteur de mixité sociale »***, les aménagements et constructions devront respecter la servitude liée au programme de logements à réaliser fixant, à minima, à 25 % la part des logements locatifs sociaux.
6. **Dans le « secteur destiné à la réalisation de logements locatifs sociaux »***, les aménagements et constructions devront respecter la servitude réservant ce secteur à un programme de logements locatifs sociaux.
7. Les démolitions sous réserve d'un permis de démolir.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article U 3 - Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1 – Accès*

Les nouveaux accès* automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement* ou être aménagés de façon à permettre un arrêt sécurisé hors du domaine public.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture liées à la configuration du terrain ou d'urbanisme (ensemble urbain), des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

3.2 – La voirie*

3.2.1 - Voirie nouvelle publique ou privée

Les voiries* nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement (cf article 13), d'au moins 4,50 mètres. Une largeur inférieure peut être admise sans toutefois être inférieure à 4 mètres dès lors que la voie est en sens unique ou dessert au plus cinq logements.

Elles comprendront obligatoirement un espace dédié aux piétons d'une largeur au moins égale à 1,50 mètre pour toute opération de plus de cinq logements. Cet espace minimum devra correspondre au besoin du projet (élargissement et/ou implantation de part et d'autre de la chaussée).

Dans le cas d'une voirie partagée entre les différents usages, les aménagements devront prendre en compte cette particularité. Le projet devra justifier des moyens mis en œuvre pour assurer la sécurité des piétons notamment.

Des adaptations mineures sont possibles lorsque la configuration de la parcelle l'impose.

3.2.2 - Les voies en impasse

L'aménagement d'une voirie* en impasse n'est admis qu'en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux. Elles seront aménagées avec une plate-forme de retournement minimum, dimensionnée par rapport à l'importance de l'opération, permettant aux services publics ou collectif de faire aisément demi-tour.

Article U 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

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

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

II – Assainissement

1 - Eaux usées

En zone définie en assainissement collectif, toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. En zone définie en assainissement non-collectif, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme au zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Dans le secteur Ubpe, toute construction, nouvelle ou existante, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

2 - Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement (document présenté en pièce n° 5.2 « Annexes » du PLU).

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à l'échelle de la parcelle ou de l'opération soit par infiltration, soit par rétention. Au besoin, un traitement préalable sera mis en œuvre pour assurer la qualité des rejets. Un dispositif de rétention doit compenser l'imperméabilisation de toute nouvelle construction ou de tout nouvel aménagement.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible et en cas d'impossibilité de rejet au milieu superficiel, un rejet dans un réseau de collecte sera admis sous réserve que le raccordement soit gravitairement possible, d'une rétention et d'un débit de fuite limité.

La limitation de l'imperméabilisation des sols et l'utilisation des eaux pluviales de toiture, pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics, est recommandée afin de réduire les incidences liées au rejet et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Le raccordement au réseau de collecte public d'eaux pluviales ne sera autorisé ou prescrit que ponctuellement au regard des contraintes du terrain, notamment la présence de risques de glissement de terrain ou d'effondrement, la proximité du captage, la densité du bâti...

Ces dispositions ne sont applicables qu'aux nouvelles constructions ou nouveaux aménagements conduisant à l'imperméabilisation d'une surface, **sauf dans le secteur Ubpe**, où la collecte et l'élimination des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement, peuvent être exigées, avec traitement préalable le cas échéant notamment pour les activités.

3 - Eaux de vidange des piscines

Le principe du rejet des eaux de vidange des piscines au milieu naturel est à privilégier après élimination naturelle des produits de traitement et suivant un débit limité, soit par infiltration, soit vers le milieu superficiel (fossé, cours d'eau). Le rejet dans un réseau de collecte ne sera admis ou prescrit que sous réserve de l'impossibilité ou d'interdiction, d'infiltration et de rejet au milieu superficiel.

III – Electricité

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

Article U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En opposition à l'article R123-10-1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

6.1 Règles générales

Les constructions doivent être implantées, par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer :

- dans une bande définie entre l'alignement et un recul de trois mètres en Ua,
- avec un recul minimum de cinq mètres en Ub, Uc et Ue.

Les piscines devront respecter un recul minimum de trois mètres par rapport à l'alignement.

6.2 Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ne sera accordé que :
 - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,
 - pour son extension limitée en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante) sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.), ou implantée conformément aux prescriptions de l'article 6.
2. Sous réserve d'être adossés à une haie ou un mur implanté en clôture et d'avoir une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur inférieure à trois mètres, les petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et, les d'annexes, sont autorisés à s'implanter avec un recul inférieur à deux mètres afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et/ou de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.
3. Pour tenir compte des contraintes liées aux risques naturels.
4. Pour des raisons d'urbanisme tenant aux particularités du site, ou pour des travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En opposition à l'article R123-10-1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

7.1 – Règles générales

En Ua et Ue, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte en tout point la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à quatre mètres. La construction en limite séparative n'est admise que sur une seule des limites séparatives.

En Ub et Uc, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à quatre mètres. Toutefois, pour le programme de logements locatifs aidés sur le « secteur destiné à la réalisation de logements locatifs sociaux » (ERS n° 1) en Ub, cette distance sera comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite du secteur Ue qui en est le plus rapproché.

Le recul minimum des piscines est fixé à trois mètres par rapport aux limites séparatives ; leur construction sur limite est interdite.

7.2 – Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. En Ub et Uc, la construction sur limite séparative est autorisée pour :
 - les annexes inférieures à 10 m² dont la hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres et la longueur est inférieure à trois mètres linéaires sur limite séparative,
 - pour le programme de logements locatifs aidés sur le « secteur destiné à la réalisation de logements locatifs sociaux » (ERS n° 1) en Ub, sous réserve d'être au droit de la limite Sud avec la zone Ue, les annexes dont la hauteur ne dépasse pas 2,80 mètres à l'égout de toit (hors acrotère dans le cas d'une toiture-terrasse).
2. Sous réserve d'être adossés à une haie ou un mur implanté en clôture et d'avoir une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur inférieure à trois mètres, les petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et, les d'annexes, sont autorisés à s'implanter avec un recul inférieur à deux mètres afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et/ou de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.
3. Pour tenir compte des contraintes liées aux risques naturels.
4. Pour des raisons d'urbanisme tenant aux particularités du site, ou pour des travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.
5. En Ua, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site, une implantation de la construction peut être admise soit sur deux limites séparatives latérales, soit entre la limite séparative et le recul de 4 mètres pour :
 - prendre en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou chemins ou espaces publics (terrain d'angle notamment, chemin d'exploitation...),
 - réaliser du stationnement en souterrain.

Article U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins quatre mètres est imposée entre deux constructions non contiguës. Cette distance ne s'applique pas par rapport aux annexes et aux piscines.

Article U 9 - Emprise au sol des constructions

Le Coefficient d'emprise au Sol* (C.E.S.) est fixé à :

- 0,70 dans le secteur Ua **hors partie du bâtiment liée à du stationnement en sous-sol**,
- 0,40 dans le secteur Ub, porté à 0,60 pour la réalisation du programme de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation prévus sur le « secteur destiné à la réalisation de logements locatifs sociaux » (ERS n° 1),
- 0,30 dans le secteur Uc.

En Ue, il n'est pas fixé de Coefficient d'emprise au Sol* (C.E.S.).

Article U 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, silos, cheminées et autres superstructures.

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toit, est limitée à :

- 12 mètres **dans le secteur Ua**,
- 7 mètres **dans les secteurs Ub et Uc**.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée :

- pour une extension d'un bâtiment existant ; la hauteur ne dépassera pas celle du bâtiment existant,
- dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 20 % ; la hauteur maximale sera au plus majorée de 2 mètres du côté du point le plus bas.

Article U 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des éléments remarquables

L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

DISPOSITIONS GENERALES

La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux devra respecter la typologie et le style de la région, ainsi que l'orientation générale des bâtiments existants alentour.

L'implantation

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente. Lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes), dans ce dernier cas, cette limite est portée à 1,20 mètre maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle, ni aux rampes d'accès aux garages. La pente des talus ne doit pas excéder 40%. Les talus devront être plantés.

Les toitures

Les toitures seront de couleur à dominante rouge pouvant être nuancée ou vieillie et d'aspect mat, conforme au nuancier présenté en Mairie.

La pente des toitures sera obligatoirement comprise entre 35 % et 40 %. En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente existante inférieure ou égale à 35 % pourra être conservée, **ou admise pour une annexe inférieure à 20 m².**

Les toitures à un seul pan sur bâtiment isolé sont interdites.

Les toitures devront présenter un débord de 0,50 mètre sauf en limite séparative. Ce débord est porté à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m². **Toutefois, en zone Ua, sous réserve que soit justifiée la qualité architecturale du projet, des débords différents ou l'absence de débord pourront être autorisés.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures-terrasses végétalisées, aux vérandas (ou autres éléments vitrés) et aux annexes inférieures à 10 m², ainsi qu'aux toitures-terrasses à conditions qu'elles soient :

- utilisables (espace accessible et aménagé, de vie extérieure),
- partielles d'une surface inférieure à 20 % de l'ensemble de la surface couverte,
- totales ou partielles avec plus de 80 %, sous condition d'être végétalisées et intégrées à la composition architecturale du projet et à son environnement.

Les matériaux et couleurs (y compris annexes et clôtures)

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage immédiat (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité. Les couleurs seront conformes au nuancier présenté en Mairie.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement est interdit.

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...) sont interdits.

Les clôtures

Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur de 2 mètres. Elles seront constituées par des grilles ou des grillages, ou encore par une murette d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et pourront être doublées par des haies. Tout aménagement occultant autre que des plantations (exemples : canisses, bâche et toiles diverses) est interdit. Elles devront être traitées en harmonie avec la construction principale et le site environnant.

Un mur en maçonnerie enduite avec couvertine peut être autorisé :

- à « l'alignement », sous réserve de ne pas dépasser 1,70 mètre, sauf en prolongement d'un bâti ancien ou d'un mur ancien d'une hauteur supérieure. Dans ce cas, sa hauteur sera la même que celle du mur existant à prolonger sans toutefois dépasser 2 mètres.
- en limite séparative sans toutefois dépasser 2 mètres.

Les murets et murs seront pleins et de hauteur régulière sauf pour des raisons de topographie. Ils devront être obligatoirement enduits sauf si réalisés en pierre.

Les portails d'accès automobiles et portillons devront être traités en cohérence avec la clôture et/ou la construction principale (matériaux, couleurs, dimensions...).

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques

Les boîtes aux lettres et autres coffrets techniques notamment liés au raccordement aux réseaux seront intégrés au dispositif de clôture.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'implantation des boîtes aux lettres sera intégrée à la conception du projet.

Les antennes et autres installations techniques

Les antennes et appareils de télécommunications devront être placés de façon discrète par rapport aux perceptions depuis le domaine public, ainsi que toutes autres installations techniques.

DISPOSITIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES ANCIENNES (BATIMENTS ANTERIEURS A 1930)

Pour les bâtiments anciens et caractéristiques d'une architecture traditionnelle, leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme du bâtiment et le type de toitures, mais aussi les modénatures ou décorations de façades.

Les éléments traditionnels et les maçonneries en pierres doivent être sauvegardés.

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension préservant les caractéristiques originelles.

Les couleurs doivent respecter le nuancier présenté en Mairie.

ENERGIE ET DEVELOPPEMENT DURABLE

Les dispositions énoncées dans cet article 11 pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (toitures-terrasses végétalisées, forme et couleur des constructions environnantes, traitement paysager...)

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas etc.) doivent être intégrés et adaptés à la logique et à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les nouvelles constructions, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autre les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple : toiture donnant sur cour, masqué visuellement par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posées au sol, etc...).

Article U 12 - Stationnement

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- 1 place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher, à vocation d'habitation sans qu'il ne puisse être exigé plus de deux places par logement, sauf logement locatif social où 1 place minimum est à aménager par logement pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat.

Toutefois, en Ua, en cas d'impossibilité technique démontrée et sous réserve de ne pas créer de surface de plancher, c'est à dire en cas d'aménagement d'un bâtiment existant avec ou sans changement de destination, la présente disposition sera adaptée 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 pourra être imposé que lorsque le projet visera à produire au moins deux logements.

- 1 place banalisée par logement, sauf en zone Ua où, pour toute opération de plus de 5 logements, 1 place sera exigée pour 10 logements,
- 1 emplacement pour 35 m² de surface de plancher créée (1 place par tranche entamée) de commerce appliqué à la surface de vente, de bureau et d'artisanat,
- 1 emplacement par unité d'hébergement hôtelier,
- Pour toute opération de plus de 300 m² de surface de plancher à usage d'habitation, un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues et spécialement aménagé à cet effet au rez-de-chaussée accessible facilement depuis la voie publique d'une surface minimale définie sur la base d'une place de 1,5 m² pour 45 m² de surface de plancher toutes surfaces comprises sans qu'il ne puisse être exigé plus de 2,25 m² (1,5 place x 1,5 m²) par logement. La surface de cet espace ne pourra pas être inférieure à 8 m².

Article U 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Le permis de construire ou d'aménager, ou la décision prise sur la déclaration préalable, peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement, à concurrence d'une surface minimale égale à 20 % de la parcelle, dont au moins 50 % (soit 10 %) d'un seul tenant. Cette superficie de 20 % d'espaces plantés est portée à 30 % en Uc. Elle est réduite à 10 % en Ua.

En cas de construction de logements usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou d'aménager peut exiger la réalisation par le constructeur d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, celles-ci doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes, dont une majorité à feuilles caduques (exemples d'arbustes pouvant constituer une haie champêtre : érable champêtre, cornouiller, aubépine, noisetier, fusain vert, troène vert, charmille, sureau, églantier, prunier sauvage, potentille, sorbier des oiseaux, + arbustes à feuillage persistant : houx, buis, ifs...).

Les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant sont autorisées sur quinze mètres.

La plantation d'arbres de haute tige à feuilles caduques choisis parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - Autres obligations

Article U 14 - Performances énergétiques et environnementales

14.1 Imperméabilisation des sols limitée

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

Il est exigé une surface minimale d'espaces perméables* proportionnelle à la surface du terrain du projet ou de l'opération :

- 30 % en Ub,
- 50 % en Uc.

Pour cette surface minimale, sont notamment considérées comme espaces perméables :

- les surfaces végétalisées de pleine terre ou dont la profondeur de terre est au moins de 0,80 mètre,
- les surfaces minérales dont les revêtements laissent traverser ou pénétrer l'eau (platelage bois, graviers, stabilisé, pavés joints enherbés, dalles alvéolées... éventuellement sur sol décaissé et remplacé par du sable ou des graviers en réservoir tampon avant infiltration),
- la surface d'une toiture végétalisée sous réserve d'une épaisseur de terre supérieure ou égale à 0,50 mètre,
- affectée d'un coefficient de 50 %, la surface de toiture végétalisée par un tapis de plantes à faible développement racinaire et autres surfaces semi-perméables.

14.2 Bacs à ordures ménagères et conteneurs de tri sélectif

Il est exigé un local, abri ou emplacement pour les bacs à ordures ménagères et les conteneurs de tri sélectif. Il devra être implanté de préférence en bordure du domaine public.

Sa conception sera intégrée à la composition architecturale et/ou urbaine et prendra en compte sa perception depuis l'espace public et les contraintes de collecte. Dans le cas d'un emplacement, il est exigé que sa délimitation soit traitée par un mur ou système occultant d'une hauteur de 0,30 mètre supérieure à celle des bacs et conteneurs.

Il pourra, de plus, être demandé la création d'un ou plusieurs espaces collectifs enterrés de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif, selon les normes et directives définies par l'EPCI en charge de la collecte des ordures ménagères.

Article U 15 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

Lorsque le développement des réseaux est programmé et permettra d'assurer la desserte à court terme, les dispositifs de raccordement seront prévus en attente pour les opérations d'aménagement.



P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Saint-Just Chaleyssin

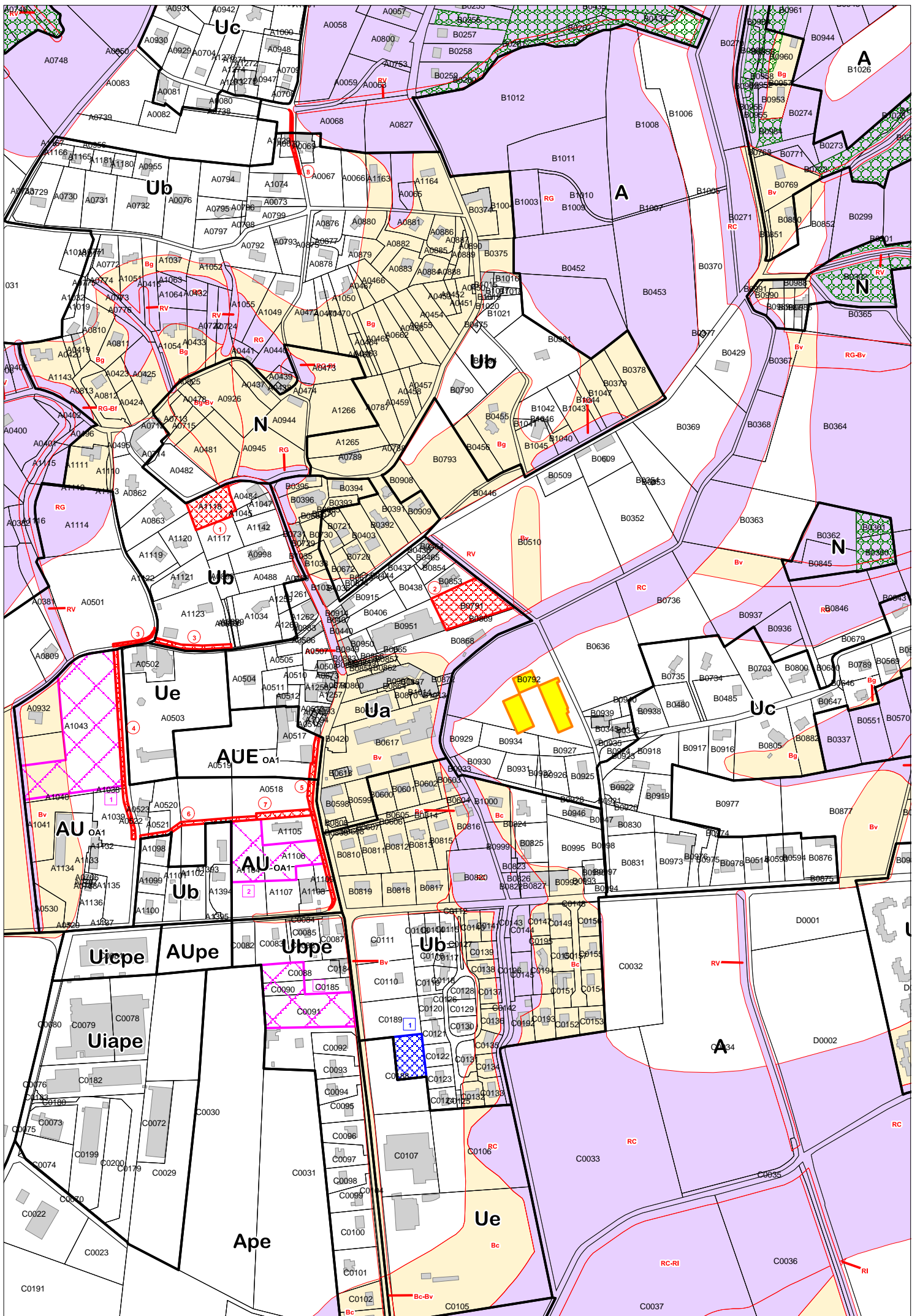
4.2.a. Documents graphiques

Echelle : 1/5000

Vu pour être annexé
à la délibération d'approbation
de la modification simplifiée n° 2 PLU
en date du 8 avril 2017.

Le Maire
Isabelle HUGOU

The official stamp of the Mayor of Saint-Just Chaleyssin is a circular seal. It contains the text 'MAIRIE DE SAINT-JUST CHALEYSSIN' around the top and '30 (Isère)' at the bottom. In the center is a coat of arms. A blue ink signature is written over the stamp.





P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Saint-Just Chaleyssin

4.2.b. Documents graphiques Zoom sur le centre-bourg

Echelle : 1/2000

Vu pour être annexé
à la délibération d'approbation
de la modification simplifiée n° 2 du PLU
en date du 8 avril 2017.

Le Maire,
Isabelle FUGOU

The image shows a blue circular official stamp of the Municipality of Saint-Just Chaleyssin. The stamp contains the text 'MAIRIE DE SAINT-JUST CHALEYSSIN' and '36 (Isère)'. Overlaid on the stamp is a blue ink signature.



P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n° 3

Commune de Saint-Just Chaleyssin

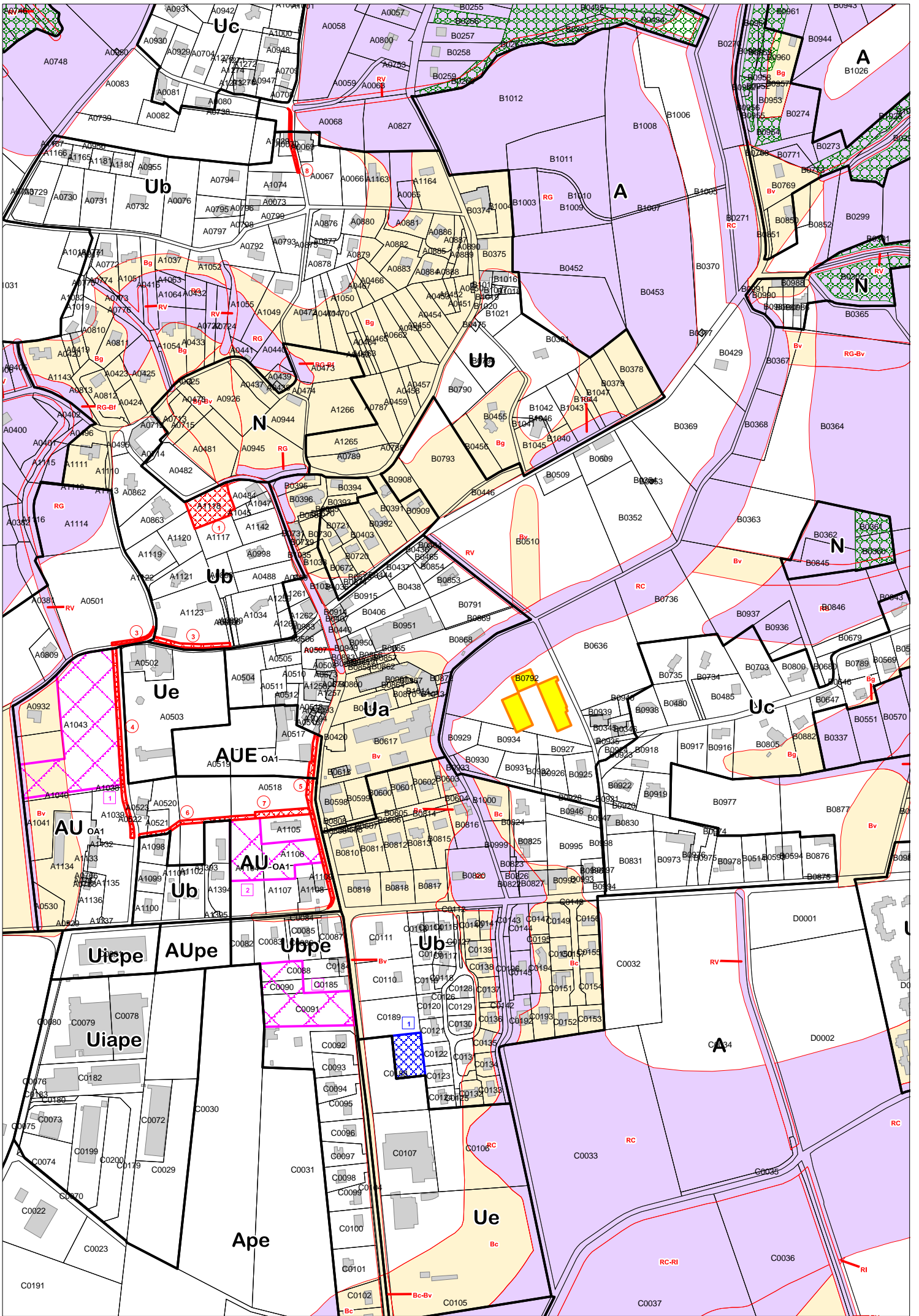
4.2.a. Documents graphiques

Extrait en vue de remplacer le plan 4.2.a du 8 avril 2017

Vu pour être annexé
à la délibération de mise à disposition
du projet de modification simplifiée n° 3 du PLU
en date 17 mai 2018.

Le Maire,
Isabelle HUGOU







PLU.

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n° 3

**Commune de
Saint-Just Chaleyssin**

4.2.b. Documents graphiques

Extrait en vue de remplacer le plan 4.2.a du 8 avril 2017

Vu pour être annexé
à la délibération de mise à disposition
du projet de modification simplifiée n° 3 du PLU
en date du 17 mai 2018.

Le Maire,
Isabelle HUGOU





P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Saint-Just Chaleyssin

4.3. Carnet des emplacements réservés

Vu pour être annexé
à la délibération de mise à disposition
du projet de modification simplifiée n° 3 du PLU
en date du 17 mai 2018.

Le Maire,
Isabelle HUGOU



Emplacement réservé n° 2 : Supprimé dans le cadre de la modification simplifiée n° 3

Extension des équipements scolaires et périscolaires - 2 679 m²
Parcelle B791

Echelle 1/1000

