



COMMUNE DE L'ISLE D'ABEAU

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1

SOMMAIRE

I - Justification du respect du champ d'application de la procédure de modification simplifiée.....	3
I -1 - Les objectifs poursuivis à travers la procédure engagée	3
I – 2 - Le choix de la procédure administrative.....	4
I – 3 - La procédure administrative.....	6
II - Présentation des évolutions du règlement graphique et justifications	7
III – Présentation des évolutions du règlement écrit et justifications	9
III-1- Précisions sur le règlement	9
III-2- Rectifications d'erreurs matérielles.....	21
III-3- Ajouts	22

I - Justification du respect du champ d'application de la procédure de modification simplifiée

I -1 - Les objectifs poursuivis à travers la procédure engagée

Le plan local d'urbanisme (PLU) de l'ISLE d'ABEAU, a été approuvé le 6 novembre 2017.

Une année après l'approbation du PLU, il apparaît nécessaire d'adapter certaines dispositions pour faciliter l'instruction des dossiers.

Il s'agit de :

- Préciser le règlement du PLU, notamment :
 - o En introduisant des dérogations pour les hauteurs des équipements publics dans les zones urbaines
 - o En rectifiant les règles relatives aux :
 - toitures (dépassées de toitures des annexes, porches, auvents..., pentes des toitures à pans, panneaux solaires
 - constructions en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois,
 - stationnements des véhicules (quantité et fonctionnalité pour les projets de collectifs),
 - prospects pour les projets de faible ampleur
 - espaces verts, notamment en ce qui concerne la végétalisation des espaces non bâtis et abords de constructions,
 - traitement des clôtures,
 - o En introduisant des dispositions relatives aux :
 - aspects architecturaux afin de limiter l'effet de « barre »,
 - traitement et à l'implantation des ouvrages techniques (climatisation, chauffe-eau solaire, antennes,...)
 - préconisations sur les périodes de réalisation des travaux de déboisement et chantiers de constructions doivent être évités,
 - hauteurs des attiques,
- Clarifier le PLU par l'adjonction :
 - o Adjonction d'un glossaire,
 - o Adjonction de la liste des lotissements ayant conservé leur règlement de lotissement,

- Procéder à la rectification d'erreurs matérielles et notamment :
 - o La correction graphique sur un espace boisé classé appliqué par erreur sur une parcelle contenant des constructions (rue de Saint Germain)
 - o L'introduction du règlement de la zone AUco

Pour ce faire, la modification doit adapter les règlements graphiques et écrits.

Le Conseil Municipal a donc délibéré le 03 Juin 2019 2019 pour définir les objectifs poursuivis et les modalités de mise à disposition du public.

I – 2 - Le choix de la procédure administrative

La procédure de modification est utilisée lorsque l'EPCI ou la commune envisage de modifier le règlement (graphique ou écrit), les orientations d'aménagement et de programmation, ou le programme d'orientations et d'actions (pour un PLUi tenant lieu de PLH ou de PDU).

En effet, les présentes modifications ne visent pas à (article L 153-41 du Code de l'Urbanisme):

1° changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Comme les modifications envisagées ne prévoient pas non plus (article L 153-41 du Code de l'Urbanisme) :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Elles entrent donc dans le champ d'application de ma modification simplifiée qui prévoit (article L 153-45 du Code de l'Urbanisme) :

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une **procédure simplifiée**. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

Le PLU de l'Isle d'Abeau peut donc faire l'objet d'une modification simplifiée dans les conditions des articles L.153-45 et suivant du code de l'urbanisme.

I – 3 - La procédure administrative

Ainsi, la procédure de modification simplifiée est conduite à l'initiative du Maire, à partir d'un dossier constitué par :

- Une note de présentation faisant état de l'évolution envisagée et sa justification (exposé des motifs);
- Les pièces modifiées du PLU :
 - Le règlement graphique
 - Le règlement écrit

Après notification du dossier aux personnes publiques associées et saisine de l'Autorité Environnementale pour l'évaluation au cas par cas, cette procédure se résume à mise à disposition du public, d'une durée d'un mois au cours de laquelle la population est amenée à faire part de ses observations et de ses remarques sur le projet qui lui est soumis.

Ainsi, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.(...).

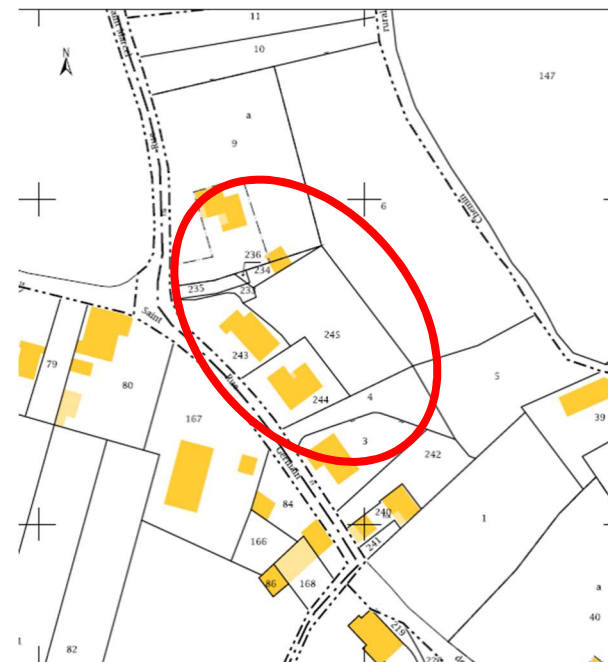
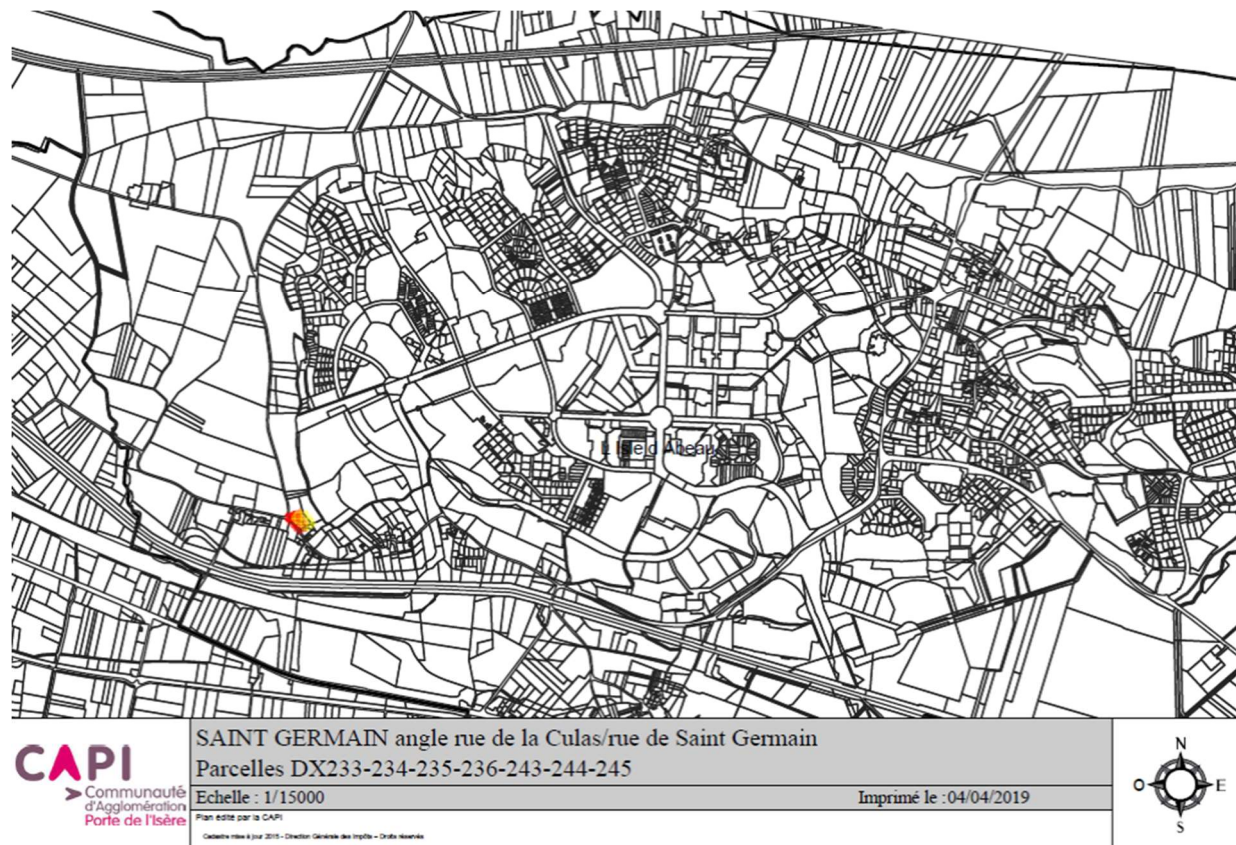
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

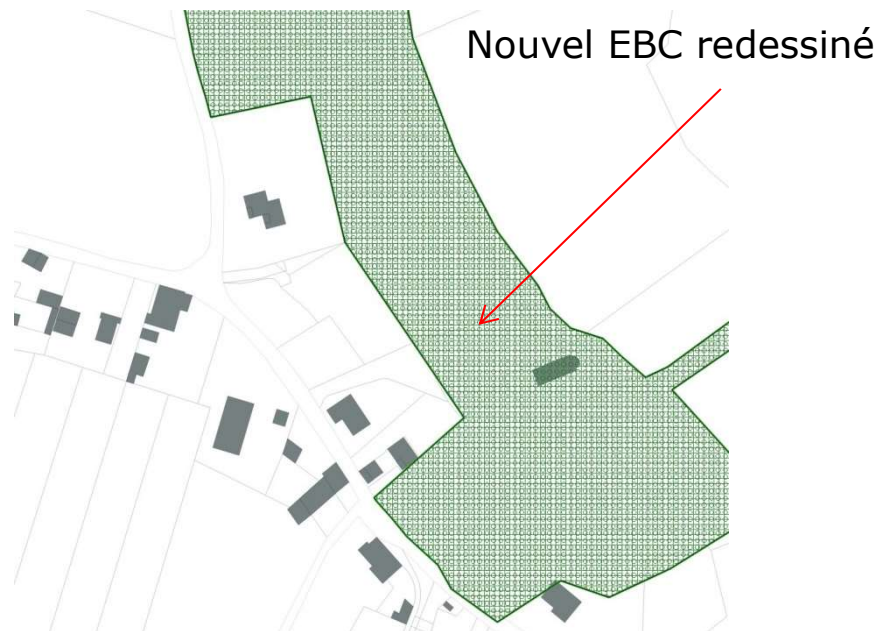
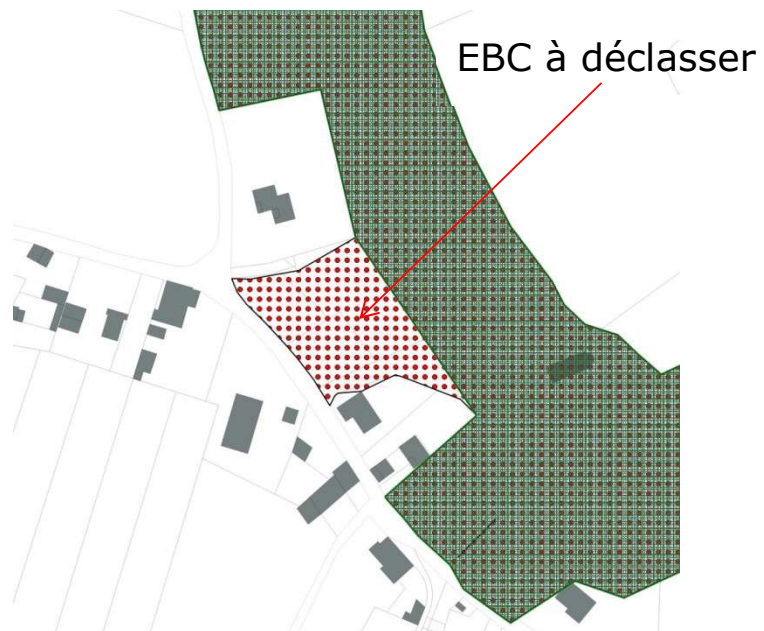
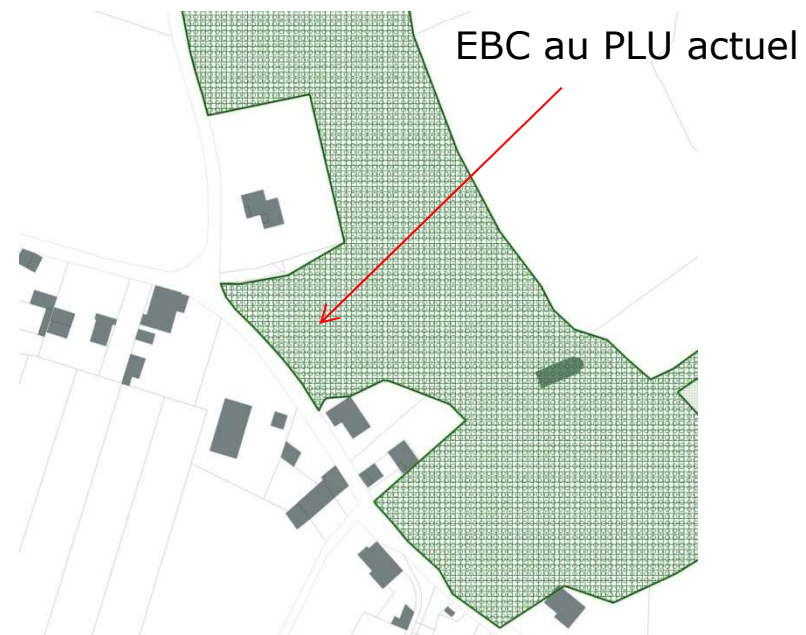
II - Présentation des évolutions du règlement graphique et justifications

La commune engage cette procédure de modification simplifiée pour permettre une rectification d'erreur matérielle concernant un EBC :

L'erreur concerne un tènement situé à l'angle entre la rue de Saint Germain et la rue de la Culas. Deux constructions étaient déjà existantes et une troisième en cours de travaux (elles n'apparaissent pas sur le cadastre).

La surface déclassée est de 2575 m² (sur 51.49 ha) soit 0.5% de la surface totale des EBC.





III – Présentation des évolutions du règlement écrit et justifications

III-1- Précisions sur le règlement

Zone	Sujet	Règle du PLU actuel	Règle du PLU modifié	Justification
Dans toutes les zones	Introduire des dérogations pour les hauteurs des équipements publics dans les zones urbaines	<p>« Les règles de hauteur ne s'appliquent pas » en cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume » 	<p>Ajout de :</p> <p>les règles de hauteur ne s'appliquent pas en cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> « d'équipement d'intérêt collectif et service public sous réserve que le projet s'intègre dans le tissu urbain dans lequel il s'inscrit ou s'inscrira, et à condition d'être justifié. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, notamment au regard des vues existantes sur le grand paysage. » 	<p>Ces équipements possèdent des contraintes de fonctionnement importantes qu'il est important d'intégrer.</p> <p>La nouvelle rédaction permet des dérogations tout en garantissant leur intégration dans leur environnement bâti.</p>
Dans toutes les zones	Rajouter un renvoi au glossaire pour les articles I de toutes les zones		<p>Ajout :</p> <p>Les notions de constructions, usages des sols et activités s'entendent au sens précisé dans le glossaire (ci-joint annexé) : voir les définitions des <i>destinations</i> et <i>sous destinations</i>.</p>	<p>Pour une meilleure information du pétitionnaire, mieux relier le chapitre I et les définitions qui sont précisées dans le glossaire</p>
	Rectifier les règles sur toitures (dépassées de toitures des annexes, porches, auvents..., pentes des toitures à pans, panneaux solaires)			
Dans les zones UA, UB, UC, UD, UH, UI, AUa, AUd, A et N :	dépassées	<p><u>dépassées de toitures des annexes</u></p> <p>En cas de toitures à pans, elle devra comprendre une dépassée d'au moins 50cm par rapport à la façade (hormis en cas d'implantation sur limite séparative).</p>	<p>Ajout de :</p> <p>« Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes (non accolées) de moins de 12 m² de surface d'emprise. »</p>	<p>Permettre de la souplesse pour les annexes pour lesquelles une dépassée de 50 cm serait hors d'échelle.</p>

Zone	Sujet	Règle du PLU actuel	Règle du PLU modifié	Justification
Dans la zone UH :	pentres	<p>« pentes des toitures à pans,</p> <p>« Dans le cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être comprise entre 80% et 120% »</p>	<p><u>Remplacé par :</u></p> <p>« pentes des toitures à pans,</p> <p>« Dans le cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être comprise entre 30% et 50% »</p>	Reprise des chiffres de l'ancien POS correspondant à la réalité des constructions existantes
Dans les zones UA, UB, UC, UD, UH, AUa, AUd :	Panneaux solaires	<p>« Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont tolérés-à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment.</p> <p>Les capteurs doivent être intégrés à la toiture de la construction afin de minimiser l'impact visuel de cet élément rajouté postérieurement à la construction sans qu'il y ait d'impact sur l'équilibre du bâti et du paysage.</p> <p>Ainsi, l'implantation des panneaux devra respecter les principes de composition architecturale suivants (liste non exhaustive) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas d'implantation en toiture : garder une proportion cohérente sensiblement équivalente à un quart de la toiture (de 25 à 30% maxi), ou réaliser une couverture totale solaire 	<p>Remplacé par :</p> <p>« Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment.</p> <p>Ainsi, l'implantation des panneaux devra respecter les principes de composition architecturale suivants (liste non exhaustive) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regrouper les panneaux solaires en une seule zone pour une implantation organisée d'une façon harmonieuse, • Dans les secteurs sauvegardés : périmètres de monuments historiques, périmètres autour des hameaux anciens protégés et sur les bâtiments du patrimoine bâti protégé, le capteur devra être intégré dans le plan de la toiture, c'est-à-dire qu'il devra être non saillant par rapport au niveau des tuiles, et non en surimposition, néanmoins il pourra le cas échéant être autorisé en sur imposition sous réserve d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France, 	<p>Une règle difficile à appliquer.</p> <p>La nouvelle règle est plus souple mais permet néanmoins de conserver une exigence d'intégration et de cohérence avec l'existant.</p>

		<ul style="list-style-type: none"> • Regrouper les panneaux solaires pour leur implantation • Intégrer le capteur dans le plan de la toiture, c'est-à-dire qu'il devra être non saillant par rapport au niveau des tuiles, plutôt qu'en surimposition, particulièrement en secteur protégé » 	<ul style="list-style-type: none"> • Hors secteurs sauvegardés, en cas d'installation en intégration rendue impossible pour des raisons techniques, la sur-imposition sera tolérée, sous réserve que les panneaux soient implantés au plus proche de la toiture et parallèlement à cette dernière,» 	
Dans les zones UA, UB, UC, UD, UH, AUa, AUd, et A :	Rectifier les règles sur les constructions en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois	« Les constructions en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les constructions annexes. »	Remplacé par : « Les constructions en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes (non accolées) de moins de 12 m² de surface d'emprise. »	Une nouvelle règle plus souple pour les annexes répondant mieux à la réalité des besoins des habitants.
Dans les zones UA, UB, UC, UD, UH, UE, UI, AUa et AUd :	Rectifier les règles sur stationnements des véhicules (quantité et fonctionnalité pour les projets de collectifs)		Ajout : « Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité. »	Eviter que ne soient réalisées des places trop petites ou non fonctionnelles (les places en enfilade doivent être évitées)

Zone	Sujet	Règle du PLU actuel	Règle du PLU modifié	Justification
Dans les zones UA, UB, UC, UD, UH, UP, AU, AUa, AUd, A et N	Rectifier les règles sur prospects pour les projets de faible ampleur	<p>« Le règlement graphique définit des linéaires et des secteurs.</p> <p>Dans ces secteurs et le long de ces linéaires, 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 4 mètres ($D \geq H/2$, et $D \geq 4,00$ m)</p> <p>Schéma : valeur illustrative :</p> <p>Lorsque le règlement graphique n'indique aucune ligne et en dehors de ces secteurs, les constructions peuvent s'implanter librement. »</p>	<p>Remplacé par :</p> <p>« Sauf indication contraire du plan graphique, les constructions hors bassins et piscines couvertes peuvent s'implanter librement.</p> <p>Autrement, le règlement graphique définit des linéaires et des secteurs.</p> <p>Dans ces secteurs et le long de ces linéaires, les constructions hors bassins de piscines et hors annexes d'au plus 6m² d'emprise (annexes dont la hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres et dont la longueur est inférieure ou égale à 3 mètres sur limite), 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 4 mètres ($D \geq H/2$, et $D \geq 4,00$ m)</p> <p>Cas particulier des bassins de piscine : dans tous les secteurs et le long des linéaires les bassins peuvent s'implanter librement en ménageant un espace minimum d'1 mètre autour de l'équipement.</p> <p>Schéma : valeur illustrative »</p>	<p>Une nouvelle règle plus souple pour les annexes répondant mieux à la réalité des besoins des habitants.</p> <p>Cette règle a pour objectif de limiter les divisions foncières et le découpage en trop petits terrains existants. Le fait d'autoriser des annexes à s'approcher des limites ne la remet pas en cause et reste cohérent avec la réalité d'une taille de terrains très petits.</p>

Zone	Sujet	Règle du PLU actuel	Règle du PLU modifié	Justification
	Rectifier les règles sur prospects pour les projets de faible ampleur		<p>Ajout de :</p> <p>« Cas particulier des constructions sur limite séparative dans ces secteurs :</p> <p>Exceptionnellement, la construction sur limite séparative dans ces secteurs est autorisée pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une annexe (hors bassin de piscine) d'au plus 6 m² d'emprise, dont la hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres sur limite et dont la longueur est inférieure ou égale à 3 mètres sur limite, - Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. » 	<p>Une nouvelle règle plus souple pour les annexes répondant mieux à la réalité des besoins des habitants.</p> <p>Cette règle a pour objectif de limiter les divisions foncières et le découpage en trop petits terrains des existants. Le fait d'autoriser des annexes à s'approcher des limites ne la remet pas en cause et reste cohérent avec la réalité d'une taille de terrains très petits.</p>
<u>Dans les zones UE, UI et UX</u>	Rectifier les règles sur prospects pour les projets de faible ampleur	<p>« 3 – Règle :</p> <p>Le règlement graphique définit des linéaires et des secteurs.</p> <p>Dans ces secteurs et le long de ces linéaires, 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 4 mètres ($D \geq H/2$, et $D \geq 4,00$ m)</p>	<p>Remplacé par :</p> <p>« <u>3-Règle :</u></p> <p>Sauf indication contraire du plan graphique, les constructions peuvent s'implanter librement.</p> <p>Autrement, le règlement graphique définit des linéaires et des secteurs.</p> <p>Dans ces secteurs et le long de ces linéaires, 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 4 mètres</p>	<p>Une nouvelle règle plus souple pour les annexes répondant mieux à la réalité des besoins des habitants.</p> <p>Cette règle a pour objectif de limiter les divisions foncières et le découpage en trop petits terrains des existants. Le fait d'autoriser des implantations différentes pour les ouvrages techniques ne la remet pas en cause et reste cohérent avec la réalité d'une taille de terrains très petits.</p>

Zone	Sujet	Règle du PLU actuel	Règle du PLU modifié	Justification
		<p>Schéma : valeur illustrative «</p> <p>Lorsque le règlement graphique n'indique aucune ligne et en dehors de ces secteurs, les constructions peuvent s'implanter librement. »</p>	<p>($D \geq H/2$, et $D \geq 4,00$ m).</p> <p>Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</p> <p>Schéma : valeur illustrative »</p>	
<u>Dans les zones UA, UB, UC, UD, UI, UP, AUa, AUd, A et N</u>	Rectifier les règles sur espaces verts, notamment en ce qui concerne la végétalisation des espaces non bâtis et abords de constructions	<p>Ajout (en bleu) :</p> <p>- 15% du tènement foncier support du projet sera réservé aux espaces verts (espaces végétalisés) comprenant au minimum 10% de pleine terre (calculés par rapport à la surface du tènement foncier support du projet). Ces espaces de pleine terre ne seront pas que des espaces résiduels ou périphériques.</p> <p>- Il n'est pas fixé de surface minimum d'espaces verts (espaces végétalisés) pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.</p> <p><u>UA-II-3-4-Modalités de réalisation</u></p> <p>Les espaces de pleine terre comprennent : les surfaces non imperméabilisées c'est-à-dire les surfaces perméables non bâties et sans sous-sols qui ne sont pas destinées à la circulation automobile et qui peuvent être traitées en plantations ou pelouse végétales.</p> <p>- Les espaces verts comprennent les espaces de pleine terre mais également :</p> <p>- Les aires en stabilisé telles que les cheminements piétons,</p> <p>- Les aires de stationnement à condition que la végétation soit majoritaire (>50%) ;</p> <p>Les bassins de rétention des eaux pluviales ;</p> <p>Les toitures et les façades végétalisées.</p> <p>En cas d'opération d'ensemble portant sur plusieurs zones, la surface d'espaces verts (espaces végétalisés) nécessaire sera calculée sur chacune des zones et pourra être répartie indépendamment du zonage en fonction du projet d'ensemble. »</p>		Précision due à l'interprétation possible de réaliser des espaces verts en pelouse synthétique à la place de vrais espaces végétalisés

Zone	Sujet	Règle du PLU actuel	Règle du PLU modifié	Justification
		<p>Ajout en bleu :</p> <p><u>UA-II-3-5-Patrimoine végétal</u></p> <p>L'ensemble des éléments du patrimoine végétal ou naturel de la commune à préserver est repéré au règlement graphique.</p> <p>- Les bosquets, haies, ripisylves. Ce sont des ensembles d'éléments végétaux remarquables existants qui ont été identifiés pour leur qualité paysagère ou écologique notamment au titre de leur participation à la trame verte urbaine : ces espaces sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.</p> <p>Les arbres devront être conservés sauf en cas de réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.</p> <p>- Les vergers, jardins et espaces verts (espaces végétalisés) correspondant à la protection paysagère à mettre en valeur. Ces espaces verts non bâtis, entretenus ou plantés d'essences ornementales, constituent des espaces de respiration en cœur d'îlot, dans le tissu urbain dense ou aux abords d'axes bruyants. Ils participent au maintien des continuités écologiques au sein des bourgs et au verdissement communal.</p> <p>Ces surfaces vertes (espaces végétalisés) devront être conservées sur au moins 80% de leurs surfaces.</p>		Précision due à l'interprétation possible de réaliser des espaces verts en pelouse synthétique à la place de vrais espaces végétalisés
<u>Dans les zones UA et UB</u>	Abords des constructions	<p><u>« UA-II-2-2-Implantation et volumes »</u></p> <p>Tous les mouvements de terre seront limités. »</p>	<p><u>Remplacé par :</u></p> <p><u>« UA-II-2-2-Implantation et volumes »</u></p> <p>Le projet est tenu de respecter la topographie générale du terrain avant construction. Ainsi tous les mouvements de terre seront limités à l'assise nécessaire à la construction, ainsi qu'au raccordement aux abords immédiats de celle-ci. »</p>	Précision d'une règle difficile à appliquer qui permet dans le même esprit de respecter la topographie existante et de mieux intégrer les futures constructions.

Zone	Sujet	Règle du PLU actuel	Règle du PLU modifié	Justification
Dans les zones UC, UD, UH, UI, AU, AUa, AUd, A et N	Abords des constructions		Ajout : « Le projet est tenu de respecter la topographie générale du terrain avant construction. Ainsi tous les mouvements de terre seront limités à l'assise nécessaire à la construction, ainsi qu'au raccordement aux abords immédiats de celle-ci. »	Ajout d'une règle qui permet de respecter la topographie existante et de mieux intégrer les futures constructions.
Dans les zones UA, UB, UC, UD, UH, AUa et AUd Dans les zones UA, UB, UC, UD, UH, AUa, AUd, A et N	Rectifier les règles sur le traitement des clôtures	UA II-2- 9-Murs / clôtures <u>Murs :</u> En cas d'opération d'ensemble (permis d'aménager, plusieurs permis de construire,), l'entrée de l'opération ou du projet sera marquée par des murs en pierre apparente (ou d'aspect pierre sèche) comme illustré sur les photos ci-dessous : <u>Clôtures :</u> La hauteur totale du dispositif de clôture ne doit pas excéder 2.00 mètres »	<u>Remplacé par :</u> UA II-2- 9-Murs / clôtures <u>Murs :</u> En cas d'opération d'ensemble (permis d'aménager, plusieurs permis de construire, permis de construire de bâtiment d'habitation collectif ou groupé (c'est-à-dire comprenant également une ou plusieurs maisons individuelles)), l'entrée de l'opération ou du projet sera marquée par des murs en pierre apparente (ou d'aspect pierre sèche) comme illustré sur les photos ci-dessous : <u>Clôtures :</u> La hauteur totale du dispositif de clôture (y compris les éventuels soutènements) ne doit pas excéder 2.00 mètres ; Les éventuelles différences de niveau seront traitées à l'intérieur de la parcelle par un reprofilage du terrain. »	Pour les murs : Précision de la règle pour éviter que certaines opérations y échappent. Pour les clôtures : Précision concernant les murs de soutènements afin de les intégrer clairement à la règle de hauteur.

Zone	Sujet	Règle du PLU actuel	Règle du PLU modifié	Justification
<u>Dans les zones UA, UB, UC, UD, UH, UI, AUa, AUd, A et N</u>	Rectifier les règles sur le traitement des clôtures		<p>Ajout :</p> <p>Les canisses et autres systèmes occultant rapportés sur une clôture à claire-voie sont admis seulement dans les cas où une haie aura été plantée et dans l'attente du développement de l'écran végétal.</p> <p>Les murs de clôture en pierre devront être sauvegardés (cf « murs »)</p>	Limiter l'implantation de canisses qui dénaturent et banalisent les paysages.
<u>Dans les zones UA, UE, UI, UP, UX, AU, AUa, AUd, A et N :</u>	Introduire des dispositions relatives aux aspects architecturaux afin de limiter l'effet de « barre »		<p>Ajout :</p> <p>« UA II-1-4-Longueur des constructions</p> <p>La longueur de chaque construction ne devra pas constituer un linéaire trop imposant. Il peut être exigé que les constructions nouvelles fassent l'objet d'une ou plusieurs césure(s) afin de garantir une meilleure insertion et ainsi éviter un linéaire bâti trop important. La césure devra respecter une largeur au moins égale au tiers de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. »</p>	<p>Mieux intégrer architecturalement les futures constructions de taille importante afin de limiter l'effet de barre.</p> <p>Les longueurs maximales proposées sont adaptées aux types de zones dans lesquelles les constructions devront s'insérer.</p>

Zone	Sujet	Règle du PLU actuel	Règle du PLU modifié	Justification
Dans les zones UB, UC, UD, :	Introduire des dispositions relatives aux aspects architecturaux afin de limiter l'effet de « barre »		<p>Ajout :</p> <p><u>UB II-1-4-Longueur des constructions</u></p> <p>La longueur de chaque construction ne pourra être supérieure à 40 mètres linéaires. Il peut être exigé que les constructions nouvelles ayant un linéaire bâti supérieur à 40 mètres fassent l'objet d'une ou plusieurs césure(s) afin de garantir une meilleure insertion. La césure devra respecter une largeur au moins égale au tiers de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p> <p><u>UC II-1-4-Longueur des constructions</u></p> <p>La longueur de chaque construction ne pourra être supérieure à 30 mètres linéaires. Il peut être exigé que les constructions nouvelles ayant un linéaire bâti supérieur à 30 mètres fassent l'objet d'une ou plusieurs césure(s) afin de garantir une meilleure insertion. La césure devra respecter une largeur au moins égale au tiers de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p> <p><u>UD II-1-5-Longueur des constructions</u></p> <p>La longueur de chaque construction ne pourra être supérieure à 20 mètres linéaires. Il peut être exigé que les constructions nouvelles ayant un linéaire bâti supérieur à 20 mètres fassent l'objet d'une ou plusieurs</p>	<p>Mieux intégrer architecturalement les futures constructions de taille importante afin de limiter l'effet de barre.</p> <p>Les longueurs maximales proposées sont adaptées aux types de zones dans lesquelles les constructions devront s'insérer.</p>

Zone	Sujet	Règle du PLU actuel	Règle du PLU modifié	Justification
			césure(s) afin de garantir une meilleure insertion. La césure devra respecter une largeur au moins égale au tiers de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.	
<u>Dans les zones UA, UB, UC, UD, UH, UP, AU, AUa, AUd, A et N</u>	Introduire des dispositions relatives traitement et à l'implantation des ouvrages techniques (climatisation, chauffe-eau solaire, antennes, ...)	« Les ouvrages techniques disposés en façade devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. Ils devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné et d'une intégration à la composition globale de la construction. »	<p>Ajout de :</p> <p>« Les ouvrages de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.</p> <p>Les antennes et les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Ainsi, les paraboles sont interdites en façade pour des raisons paysagères.</p> <p>Les pylônes doivent être étudiés de façon à être intégrés dans le paysage »</p>	Précisions apportées quant à l'intégration des ouvrages techniques en fonction de leurs particularités.
<u>Dans la zone UA :</u>	Introduire des dispositions relatives aux préconisations sur les périodes de réalisation des travaux de déboisement et chantiers de constructions qui doivent être évités		<p>Ajout :</p> <p>« Les préconisations relatives aux calendriers d'intervention pour les travaux de décapage et déboisement sont à respecter en ce qui concerne l'OAP programmatique n°9 : RÉSERVE 2000 »</p>	Précisions quant à la mise ne œuvre de la règle afin de clarifier le fait qu'elles ne s'appliquent que sur certains secteurs.

Zone	Sujet	Règle du PLU actuel	Règle du PLU modifié	Justification
<u>Dans la zone UB :</u>	Introduire des dispositions relatives aux préconisations sur les périodes de réalisation des travaux de déboisement et chantiers de constructions qui doivent être évités		Ajout : « Les préconisations relatives aux calendriers d'intervention pour les travaux de déboisement sont à respecter l'OAP N°5 : CHAPELLE SAINT GERMAIN/PISCINE »	Précisions quant à la mise ne œuvre de la règle afin de clarifier le fait qu'elles ne s'appliquent que sur certains secteurs.
<u>Dans la zone AUa :</u>	Introduire des dispositions relatives aux préconisations sur les périodes de réalisation des travaux de déboisement et chantiers de constructions qui doivent être évités		Ajout : « Les préconisations relatives au calendrier d'intervention pour les travaux de décapage et de déboisement sont à respecter en ce qui concerne l'OAP N°6 : COTIERE BOISEE haute. »	Précisions quant à la mise ne œuvre de la règle afin de clarifier le fait qu'elles ne s'appliquent que sur certains secteurs.
<u>Dans la zone AUd :</u>	Introduire des dispositions relatives aux préconisations sur les périodes de réalisation des travaux de déboisement et chantiers de constructions qui doivent être évités		Ajout : « Les préconisations relatives au calendrier d'intervention pour les travaux de décapage et de déboisement sont à respecter en ce qui concerne l'OAP N°7 : COTIERE BOISEE basse. »	Précisions quant à la mise ne œuvre de la règle afin de clarifier le fait qu'elles ne s'appliquent que sur certains secteurs.
<u>Dans les zones UA, UB, UC, UD, UH, AUa et AUd:</u>	Introduire des dispositions relatives aux hauteurs des attiques	<u>2-Hauteurs maximales</u> La hauteur maximale des constructions est fixée à 19 mètres et R+4+Toit (ou Attique)	Ajout : « Dans le cas où un attique couronnerait un bâtiment, celui-ci ne devra comporter qu'un seul niveau. »	Précision pour éviter qu'un étage supplémentaire ne soit réalisé.

III-2- Rectifications d'erreurs matérielles

Zone	Sujet	Règle du PLU actuel	Règle du PLU modifié	Justification
<u>Dans la zone UIc :</u>	Activités interdites en zone UI	« Les locaux et bureaux accueillant du public des équipements d'intérêt collectif et des services publics, Les industries, Les entrepôts non liés à une activité autorisée dans la zone »	Remplacé par : « Les industries, Les entrepôts non liés à une activité autorisée dans la zone »	Autoriser les locaux et bureaux accueillant du public des équipements d'intérêt collectif et des services publics comme dans les autres zones en cas de besoin.
<u>Dans les zones UE et AU :</u>	RECTIFICATION D'ERREUR MATERIELLE : introduction du règlement de la zone AUco		Ajout : <u>Article I - 1</u> « Dans les zones UEco et AUco : . Les clôtures non perméables compromettant la circulation de la faune sont interdites ainsi que la destruction de boisement et haies. »	Rajout d'une règle manquante correspondant à la présence de corridors dans les zones UE et AU. La zone UE est déjà bâtie et la zone AU est inconstructible, la règlement concerne donc uniquement les clôtures dans ces 2 secteurs très limités en surface.
<u>Dans la zone A :</u>	Activités autorisées en zone A		Ajout : <u>Article AI-2</u> Dans la zone A, sont autorisés :	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole, ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

III-3- Ajouts

Compléter le glossaire afin d'améliorer la mise en œuvre du règlement.

PLU ACTUEL

GLOSSAIRE

Glossaire du règlement selon l'Arrêté du 10 novembre 2016 :

Destination « exploitation agricole et forestière »

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Destination « habitation »

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Destination « commerce et activité de service »

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'[article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée](#) accueillant une clientèle commerciale.

Destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics »

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

ANNEXE : ESPES LOCALES A FAVORISER

Strate arborée :

Merisier à grappes
Charme commun
Chêne pédonculé
Alisier blanc
Arbre à perruques
Amélanchier
Erable champêtre
Orme champêtre
Frêne commun
Saul marsault
Tilleul à feuilles larges
If
Noyer commun
Erable de Montpellier

Grimpantes :

Lierre grimpant
Tamier commun
Chèvrefeuille
Clématite des haies

Strate arbustive :

Houx vert
Genévrier
Troène commun
Fragon faux houx larges
Épine-vinette
Eglantier
Aubépine
Fusain à feuilles larges
Prunellier
Sureau noir
Cornouiller sanguin

Herbacées :

Luzerne lupuline
Centauré paniculée
Céraiste des champs
Mauve des bois
Bugle de Genève
Origan commun
Pairie fleurie d'espèces locales
Autres mélanges d'espèces locales

PLU MODIFIE

GLOSSAIRE (en bleu les ajouts ou corrections)

Le présent glossaire a une valeur réglementaire. L'ensemble des définitions participe à l'application du règlement.

I – Glossaire du règlement selon le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (garage, atelier, abris, locaux techniques des piscines,...).. Elle peut être accolée ou non à la construction principale, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Elle doit être implantée sur la même unité foncière que la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Cette notion englobe non seulement les bâtiments mais tout type d'ouvrage « construit » : (piscines, escaliers extérieurs, murs, dalle située à une hauteur significative par rapport au sol naturel, les annexes couvertes liées à l'élimination des déchets et aires de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères, etc) y compris les parties en sous-sols.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à distinguer les installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux.

On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre.

L'extension doit également constituer une harmonie architecturale avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature (tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises notamment).

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques (les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps notamment) sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Voies ou emprises publiques

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

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

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques ...

II - Glossaire du règlement selon l'Arrêté du 10 novembre 2016 :

Destination « exploitation agricole et forestière »

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au **stockage** du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Destination « habitation »

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Destination « commerce et activité de service »

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'[article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée](#) accueillant une clientèle commerciale.

Destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics »

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

III – Autres définitions

Accès

Entrée directe (portail) ou par le biais d'une construction (porche) ou par un espace de terrain (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie publique ou privée.

Dans le cas où les accès se font par des passages privés, non ouvert à la circulation publique, situés sur l'emprise de la ou des propriété(s) ou aménagés sur une propriété voisine reliant la construction à la voie publique ou privée (de type servitude de passage), ces passages seront assimilés à des accès et non des voies.

Acrotère

Elément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

Affouillement

Extraction de terre ou abaissement du nivellement existant du sol.

Alignement :

L'alignement est la limite séparant le domaine public ou une voie ouverte à la circulation publique de la propriété privée.

Attique

L'étage supérieur d'un édifice, construit en retrait et qui n'a ordinairement que la moitié ou les deux tiers de l'étage inférieur.

Clôture

Constitue une clôture toute édification d'ouvrages visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Les clôtures perméables sont à larges mailles sans soubassement maçonné pour permettre le passage des petits mammifères types lapins, hérissons etc.

Combles

Les combles sont le volume aménagé dans l'espace charpente compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Lorsque la hauteur permet la construction avec combles, ceux-ci ne comportent qu'un seul niveau de plancher, pour cela l'égout du toit se situe entre le niveau du plancher des combles et au maximum le tiers de la hauteur de ce dernier niveau

Exhaussement

Remblaiement de terrain ou surélévation d'un terrain par l'apport complémentaire de matière

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture

Haies :

Liste des arbustes et arbrisseaux préconisés pour l'élaboration de haies végétales en limite séparatives et limites sur voiries (*source : « Planter des haies champêtres en Isère », CG 38*).

Pour des haies taillées :

Arbre à perruques	Cotinus coggygia
Aubépine blanche	Crataegus oxyacantha
Bourdaine	Frangula alnus

Buis	Buxus sempervirens
Charme commun	Carpinus betulus
Chèvrefeuille des bois	Lonicera periclymenum
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
Erable champêtre	Acer campestre
Fragon petit houx	Ruscus aculeatus
Genêt à balais	Cytisus scoparius
Houx vert	Ilex aquifolium
Nerprun alaterne	Rhamnus alaternus
Nerprun purgatif	Rhamnus cathartica
Noisetier	Corylus avellana
Prunellier	Prunus spinosa
Troène	Ligustrum vulgare

Pour des haies libres :

Amélanchier	Amelanchier ovalis
Argousier	Hippophae rhamnoides
Camerisier à balais	Lonicera xylosteum
Cerisier de sainte Lucie	Prunus mahaleb
Cornouiller mâle	Cornus mas
Epine-vinette	Berberis vulgaris
Erable de Montpellier	Acer monspessulanum
Fusain d'Europe	Evonymus europaeus
Groseillier des Alpes	Ribes alpinum
Néflier	Mespilus germanica
Poirier sauvage	Pyrus communis
Pommier commun	Malus domestica

Sureau noir	Sambucus nigra
Sureau rouge	Sambucus racemosa
Viorne lantane	Viburnum lantana
Viorne obier	Viburnum opulus

Opération d'aménagement d'ensemble

Les opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

L'opération d'aménagement « *d'ensemble* » signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains constituant un groupe « homogène ».

Pleine terre

Terre qui n'est pas située sur des constructions (dalle, toit...).

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de [l'article L.231-1](#) du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Tènement foncier ou unité foncière

Désigne l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

Terrain Naturel

Le niveau du Terrain Naturel est déterminé par le relevé topographique du géomètre.

D'une manière générale, le terrain naturel est défini par la cote NGF avant travaux.

ANNEXE 1 : ESPECES LOCALES À FAVORISER

Strate arborée :

Merisier à grappes
Charme commun
Chêne pédonculé
Alisier blanc
Arbre à perruques
Amélanchier
Erable champêtre
Orme champêtre
Frêne commun
Saulé marsault
Tilleul à feuilles larges
If
Noyer commun
Erable de Montpellier

Grimpantes :

Lierre grimpant
Tamier commun
Chèvrefeuille
Clématite des haies

Strate arbustive :

Houx vert
Genévrier
Troène commun
Fragon faux houx larges
Epine-vinette
Eglantier
Aubépine
Fusain à feuilles larges
Prunellier
Sureau noir
Cornouiller sanguin

Herbacées :

Luzerne lupuline
Centauré paniculée
Céraiste des champs
Mauve des bois
Bugle de Genève
Origan commun
Pairie fleurie d'espèces locales
Autres mélanges d'espèces locales

ANNEXE 2 : liste des lotissements ayant conservé leur règlement de lotissement

- « Les Près de Saint Germain » situé du n°1 au n°15 Clos d'Erizole, autorisé par le Permis d'Aménager n°PA0381931510001 le 5 octobre 2015 et son modificatif n°PA0381931510001M01 le 12 janvier 2017 accordés à la SARL ATHENAÏS IMMOBILIER.
- « Prosper et Propri et Terres » situé 6 rue du Lombard, autorisé par le Permis d'Aménager n°PA0381931810001 le 10 septembre 2018 accordé à la SARL PROSPER ET PROPRI ET TERRES.
- « ARIKAN » situé 6, rue de Saint Germain, autorisé par le Permis d'Aménager n°PA0381931810004 le 20 août 2018 accordé à ARIKAN Mehmet et ARIKAN Esin.
- « Le Clos du Mollard » situé 1 Bis rue du Mollard, autorisé par le Permis d'Aménager n°PA0381931710003 le 7 mai 2018 à la SASU MAREVA PROMOTION.
- « L'Isle au Vert » situé du n°19 au n°22 rue des Jonquilles, autorisé par le Permis d'Aménager n°PA0381931510003 le 29 octobre 2015 accordé à la SAS PLURIMMO.
- « Grande Buissière » situé du n°1 au n°14 allée du Grand Chêne, autorisé par le Permis d'Aménager n°PA0381931310001 le 8 juillet 2013 et son modificatif n°PA0381931310001M01 le 25 avril 2014 accordé à la SARL GONNET et à la SARL BATIR ET PROMOTION.
- « Les Jardins de Saint Germain » situé du n°1 au n°18 Impasse des Thermes autorisé par le Permis d'aménager n°PA0381931710002 le 5 mars 2018 à la SAS ELIT PROMOTION.
- « Les Vues de Lissieu » situé du n°12A au n° 12D allée Antoni Gaudi, autorisé par le Permis d'Aménager n°PA0381931610001 le 26 septembre 2016 et son modificatif n°PA0381931610001M01 le 13 avril 2017 accordés à la SAS NEOXIA GROUP.
- « Les Jardins de Lombard » situé rue du Lombard, autorisé par le Permis d'Aménager n°PA0381931810003 le 3 octobre 2018 accordé à la SARL SOGIM.
- « Le Clos Henri Becquerel » situé du n°1 au n°12 rue Henri Becquerel, autorisé par le Permis d'Aménager n°PA0381931510002 le 31 juillet 2015, son modificatif n°PA0381931510002M01 le 5 avril 2016 et son modificatif n°PA0381931510002M02 le 4 juillet 2016 accordés à la SAS VIVIAN TERRAINS,
- Division parcellaire sur le tènement FERRIER Muriel situé 23 avenue du Bourg, autorisée par la décision de non opposition à la Déclaration Préalable n°DP0381931610021 accordée le 7 avril 2016.
- Division parcellaire sur le tènement situé Chemin des collines, autorisé à RCP IMMOBILIER par la décision de non opposition à la Déclaration Préalable n°DP0381931610137 accordée le 4 novembre 2016.
- Division parcellaire sur le tènement PERRIN Joël situé lieu dit Gaillarde, autorisé à la SELARL AGATE par la décision de non opposition à la Déclaration Préalable n°DP0381931610145 accordée le 30 novembre 2016.
- Division parcellaire sur le tènement VESSILIER Odette situé 2 rue des Branches, autorisé à la SELARL AGATE par la décision de non opposition à la Déclaration Préalable n°DP0381931610165 accordée le 2 décembre 2016.
- Division parcellaire sur le tènement ODET Alain situé 5 Chemin du Lissieu, autorisé à la SELARL AGATE par la décision de non opposition à la Déclaration Préalable n°DP0381931710028 accordée le 23 mars 2017.

- Division parcellaire sur le tènement BELLEFIN René situé rue du Lissieu Lieu dit « Château », autorisé à la SELARL AGATE par la décision de non opposition à la Déclaration Préalable n°DP0381931710040 accordée le 12 mai 2017.
- Division parcellaire sur le tènement RENON Annie situé 5 avenue du Stade, autorisé à RENON Annie par la décision de non opposition à la Déclaration Préalable n°DP0381931710042 accordée le 18 mai 2017.
- Division parcellaire sur le tènement ATTARD Christian situé 3 rue du Mollard, autorisé à la SELARL ELLIPSE par la décision de non opposition à la Déclaration Préalable n°DP0381931810020 accordée le 28 mars 2018.
- Division parcellaire sur le tènement VOLPI Jacqueline et VOLPI Bruno situé au lieudit Collonge, autorisé à VOLPI Jacqueline et VOLPI Bruno par la décision de non opposition à la Déclaration Préalable n°DP0381931810050 accordée le 6 juin 2018.
- Division parcellaire sur le tènement GUERRIER Michel situé rue des Contamines, autorisé à la SELARL AGATE par la décision de non opposition à la Déclaration Préalable n°DP0381931810079 accordée le 7 août 2018.
- Division parcellaire sur le tènement VOLPI Bruno situé rue du Didier, autorisé à VOLPI Bruno par la décision de non opposition à la Déclaration Préalable n°DP0381931910008 accordée le 1^{er} mars 2019.