



**AGENCE ROSSI**

Géomètre-Expert - Ingénierie VRD - Urbanisme

Commune de Montailleur



## Plan local d'urbanisme de Montailleur

### Modification n°2

#### 4a. Règlement

## DOSSIER D'APPROBATION

|                             |                              |   |
|-----------------------------|------------------------------|---|
| Elaboration du PLU          | 1 <sup>er</sup> février 2013 | Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 23 septembre 2022 |
| Modification simplifiée n°1 | 15 décembre 2014             |   |
| Modification n°2            | 23 septembre 2022            |   |
|                             |                              |   |
|                             |                              |   |

Réf. : 21-064

# SOMMAIRE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b>  | <b>2</b>  |
| <i>Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan Local d'Urbanisme</i>   | <i>2</i>  |
| <i>Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.</i> | <i>2</i>  |
| <i>Article 3 – Article L111-3 du code rural</i>  | <i>2</i>  |
| <i>Article 4 - Division du territoire des zones</i>  | <i>3</i>  |
| <i>Article 5 – Définitions pour l'application des titres II et III du présent règlement</i>                            | <i>5</i>  |
| <i>Article 6 – Risques naturels</i>  | <i>5</i>  |
| <b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>  | <b>7</b>  |
| <i>Zone UA</i>   | <i>8</i>  |
| <i>Zone UC</i>   | <i>16</i> |
| <i>Zone Ut</i>   | <i>25</i> |
| <b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>  | <b>32</b> |
| <i>Zone IAUA</i>   | <i>33</i> |
| <i>Zone IIAUa</i>  | <i>40</i> |
| <i>Zone IIAUe</i>  | <i>42</i> |
| <b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>   | <b>44</b> |
| <i>Zone A</i>  | <i>45</i> |
| <b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>  | <b>54</b> |
| <i>Zone N</i>  | <i>55</i> |

## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Montailleur.

### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

**1.- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexes du P.L.U.**

**2.- Les articles du code de l'Urbanisme, notamment ceux rappelés ci-après :**

Article R 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**3 - La loi n° 92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.**

### **ARTICLE 3 – ARTICLE L111-3 DU CODE RURAL**

S'appliquent dans la commune les dispositions de l'article L111-3 du code rural, relatif aux distances minimales réciproques à respecter entre certains bâtiments agricoles et habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers :

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

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

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

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »

## **ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE DES ZONES :**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones repérées sur le règlement graphique par les appellations suivantes :

### **Zones urbaines dites "U" :**

Elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés ou partiellement urbanisés, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. On distingue :

- La zone **UA**, qui correspond essentiellement aux parties dense et anciennes du Chef-lieu et des hameaux,
- La zone **UC**, qui correspond essentiellement aux secteurs d'habitat à majorité pavillonnaire et ses secteurs UC1 (en assainissement autonome) et UCs (inscrit dans la zone B du périmètre de protection du captage d'eau potable du Pontet),
- La zone **Ut**, qui correspond au secteur destiné à l'hébergement hôtelier et à l'activité de restauration.

### **Les zones à urbaniser dites « IIAUa » (à vocation d'habitat) et IIAUe (à vocation d'activités économiques) :**

Zones d'urbanisation future et insuffisamment équipées, elles ne pourront devenir constructibles qu'après modification ou révision du P.L.U., une fois les équipements publics nécessaires à l'accueil des constructions projetées réalisés au droit de la zone.

### Les zones à urbaniser dites "IAUa", à vocation principale d'habitat

Les zones **IAUa** ont pour objectif d'assurer un développement organisé. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants (ou en cours de réalisation) à la périphérie immédiate des zones IAUa ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de chacune des zones. Les constructions sont autorisées dans les zones IAUa lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de chacune des zones, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation (régime de la compatibilité).

### Les Zones Agricoles : dites "A".

Elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. On distingue :

- le secteur Aa inconstructible, dans l'objectif de préserver les zones principales de production et les principaux espaces agricoles qui participent à la composition du paysage de la commune, notamment observé depuis la R.D.201,
- le secteur Ah, où sont autorisés l'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants.
- le secteur A1, où sont autorisées les installations et constructions agricoles mobiles, de type poulaillers.

### Zones Naturelles dites "N"

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espace naturel.

On distingue :

- le secteur Ns, qui correspond aux périmètres de protection des captages d'eau potable,
- le secteur Nh, où sont autorisés l'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants,
- le secteur NL, à vocation d'équipements sportifs et de loisirs.
- le secteur NL1, qui correspond à un secteur où sont autorisées les activités de sport et de loisirs motorisées,
- le secteur NL2, qui correspond à la gravière inondée du lieu-dit « Les Communaux » où sont autorisés les équipements sportifs et de loisirs, et notamment ceux liés à la pratique des sports nautiques.

Une partie de la zone N est par ailleurs réservée à l'exploitation de carrières.

### **Le règlement graphique comporte aussi :**

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts,
- Les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L130-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les zones soumises à des risques naturels ou technologiques,
- Les servitudes instituées en application de l'article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme.
- En zone urbaine, les secteurs repérés sur le règlement graphique, où en application de l'article L123-1-5-9° du code de l'urbanisme, l'édification de constructions est interdite.

## **ARTICLE 5 – DEFINITIONS POUR L'APPLICATION DES TITRES II ET III DU PRESENT REGLEMENT**

### **5.1 Annexes**

Pour l'application des dispositions des titres II, III, IV et V du présent règlement, sont tenues pour des annexes les constructions dont la destination **est du domaine fonctionnel** de la construction principale : garage, abri de jardin, pool house...

Pour le présent règlement : les piscines sont considérées comme des annexes. Toutefois, lorsque dans certaines zones, une surface de plancher maximale d'annexes est fixée, la surface des piscines ne sera pas comptabilisée dans le total des surfaces d'annexes.

### **5.2 Ouvrages de faibles importances**

On entend par ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, par exemple : les transformateurs EDF,... Un motif technique justifiant un recul différent de ces constructions par rapport aux limites peut être lié à la nature même de la construction (on comprend qu'un abri bus pourra difficilement se situer loin de la route) ou lié à son fonctionnement (proximité du réseau pour un transformateur EDF, en entrée de lotissement par exemple).

## **ARTICLE 6 – RISQUES NATURELS**

### **Plans d'indexation en Z (P.I.Z.)**

Pour les zones où un risque a été identifié dans le cadre d'une étude spécifique (P.I.Z.), ce document a été traduit dans le règlement graphique du P.L.U par un graphisme spécifique identifiant la présence d'un risque :

Pour toutes occupations et utilisations du sol situées dans des zones affichant une trame sur le règlement graphique, le pétitionnaire devra se reporter au document de P.I.Z. joint en annexe du dossier de P.L.U. pour connaître la nature exacte du risque, le niveau d'aléa et intégrer dans son projet d'occupation ou d'utilisation du sol les prescriptions définies par le P.I.Z.

En cas de non observation de ces prescriptions ou de prescriptions issues d'études plus fines réalisées à la parcelle, l'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol sera refusée au titre de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme :

*« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à leur salubrité ou à la sécurité publique ».*

### **Risque de retrait-gonflement d'argiles**

La cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles est accessible sur le site internet suivant : [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr). Les préconisations à suivre par les maîtres d'ouvrage au regard de ce risque sont également disponibles sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).

### ***P.P.R.I. de l'Isère***

La commune, longée par l'Isère sur sa limite Sud, est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère et ses affluents (qui a valeur de Servitude d'Utilité Publique). Dans les zones soumises aux risques d'inondations, s'appliquent les règles définies par le P.P.R.I., nonobstant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol définies dans les règlements graphique et écrit du P.L.U. Pour connaître les règles d'occupation et d'utilisation du sol définies par le P.P.R.I., on se reportera au règlement du P.P.R.I. en annexes du P.L.U.

## **TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **ZONE UA**

Elle correspond aux parties historiques du Chef-lieu et des hameaux. Il s'agit d'une zone urbaine à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat, pour laquelle des prescriptions spécifiques ont été établies dans l'objectif de préserver la composition urbaine et l'architecture traditionnelle locale. La zone UA est desservie par les équipements publics existants ou en cours de réalisation. Elle est immédiatement constructible.

### ***Intégration du P.I.Z. :***

Pour les zones où un risque a été identifié dans le cadre d'une étude spécifique (P.I.Z.), ce document a été traduit dans le règlement graphique du P.L.U par un graphisme spécifique identifiant la présence d'un risque :

Pour toutes occupations et utilisations du sol situées dans des zones affichant une trame sur le règlement graphique, le pétitionnaire devra se reporter au document de P.I.Z. joint en annexe du dossier de P.L.U., pour connaître la nature exacte du risque et intégrer dans son projet d'occupation ou d'utilisation du sol les prescriptions définies par le P.I.Z. Le règlement du P.I.Z. s'applique, nonobstant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol définies dans le règlement de la zone UA.

### ***Rappels***

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les démolitions sont subordonnées à l'obtention du permis de démolir dans les secteurs où ce permis a été institué par la commune (article L421-3 du code de l'urbanisme).

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### ***Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites***

#### **Sont interdits:**

- Les constructions à usage :
  - Agricole, sauf exceptions définies à l'article UA 2,
  - Artisanal, sauf exceptions définies à l'article UA 2,
  - Forestier,
  - Industriel,
  - D'entrepôt.
- Les installations classées soumises à autorisation et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés à une construction autorisée dans la zone,
- Les caravanes isolées, les Habitations Légères de loisirs et les campings caravannings.

### **Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique,
- les constructions à usage artisanal non nuisantes pour l'habitat,
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole existantes, sous réserve de l'application de l'article L111-3 du code rural.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article UA 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **Accès et voirie**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

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.

Il peut également 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.

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

Les accès directs sur les routes départementales sous soumis à l'accord du Conseil Général.

### **Article UA 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **Eau potable :**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

## Assainissement

### **Eaux pluviales :**

Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines. En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette dans les conditions matérielles permettant d'éviter ces nuisances, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire).

### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et à une autorisation de rejet. Les effluents agricoles (purins, lisiers) ne peuvent être rejetés au réseau public et devront faire l'objet d'un traitement approprié.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement : toute demande d'autorisation de construire devra proposer une solution d'assainissement non collectif. La solution retenue devra être conforme à la réglementation en vigueur et devra être adaptée au terrain et à la nature des sols. Le dispositif d'assainissement non collectif devra être conçu pour pouvoir être mis hors circuit pour raccorder la construction ou l'installation directement au réseau public d'assainissement.

### **Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :**

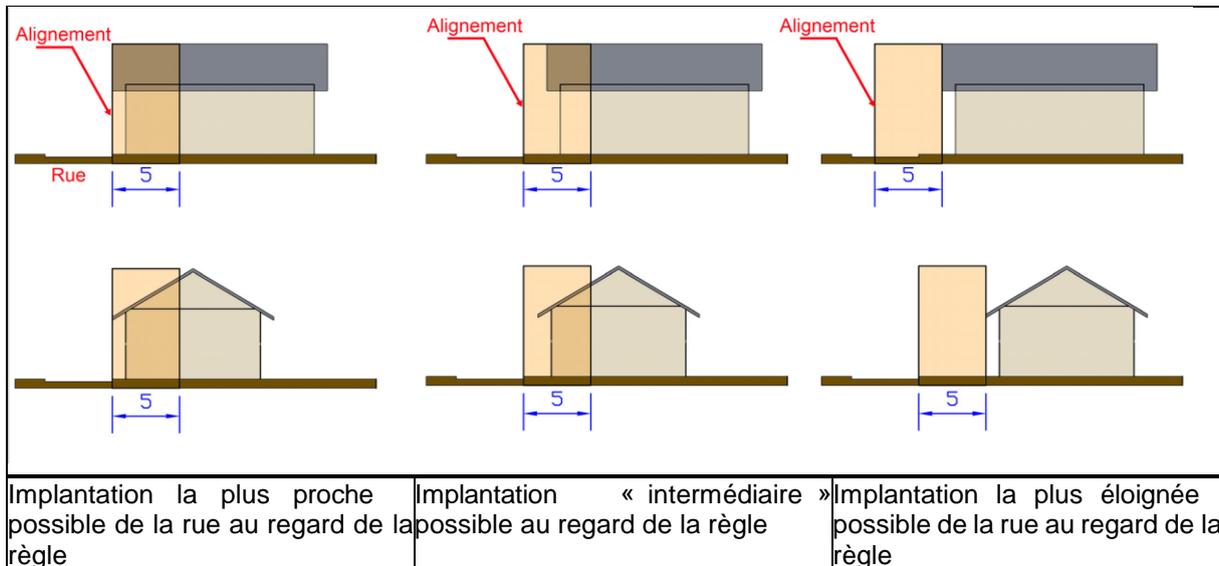
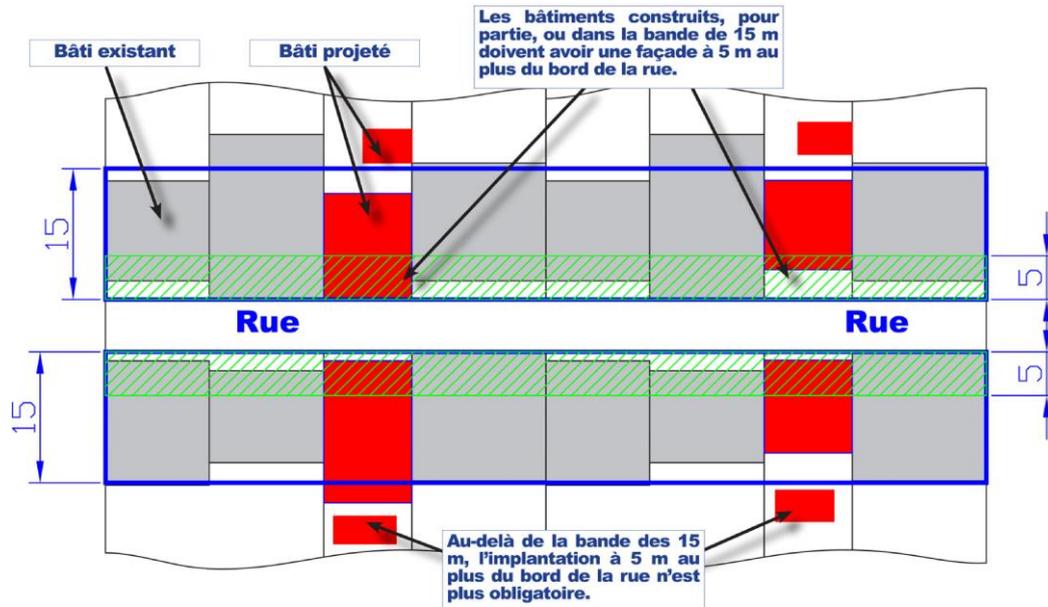
Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

## ***Article UA 5 - superficie minimale des terrains constructibles***

Dans les secteurs non desservis par le réseau public d'eaux usées, la taille et la forme des parcelles devront permettre la mise en place d'une solution d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et être adaptée au terrain et à la nature des sols. Le dispositif d'assainissement non collectif devra être conçu pour pouvoir être mis hors circuit pour raccorder la construction ou l'installation directement au réseau public d'assainissement.

## ***Article UA 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

- Les bâtiments peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Dans une bande de 15 m comptés à partir de l'alignement, tous points de la façade la plus proche de l'alignement (dépassees de toitures et balcons compris) devront être édifiés à 0 mètres au moins et à 5 mètres au plus de l'alignement :



Toutefois :

- si plusieurs façades sont bordées une voie ou une emprise publique, la règle ci-dessus ne s'applique qu'à une seule des façades,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux alinéas ci-dessus sont autorisés,
- en cas de sinistre, la reconstruction des constructions ne respectant pas les règles définies aux alinéas ci-dessus est autorisée,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

### **Article UA 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tous points de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté (dépassées de toitures et balcons compris) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

#### **Toutefois :**

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou en partie entre la limite séparative et le recul minimum imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.
- les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (comptés à partir des limites du bassin).

### **Article UA 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article UA 9 - emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **Article UA 10 - hauteur maximale des constructions**

#### **Définition :**

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tous points du bâtiment et le sol à son aplomb. La hauteur est mesurée entre :

- le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,
- le point le plus haut de la construction et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

#### **Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 11 mètres.

#### **Toutefois :**

- L'aménagement, le changement de destination et l'extension de constructions existantes ne respectant pas ces règles de hauteur sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale n'est pas réglementée.

**Article UA 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères**

**Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :**

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

**Bâtiments, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

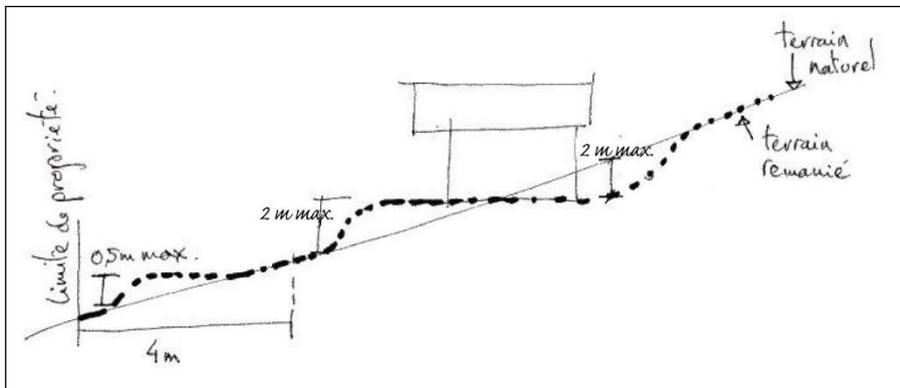
Aspect et architecture non réglementés.

**Bâtiments à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce ou artisanal :**

**Adaptation au terrain**

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Exceptés pour les accès, les mouvements de terre sont limités à 2 m au-dessus ou au-dessous du terrain naturel. Ils ne dépasseront pas 0,50 m dans une bande de 4,00 m le long des limites séparatives et se termineront à 0 mètres sur les limites de propriété.



**Façades**

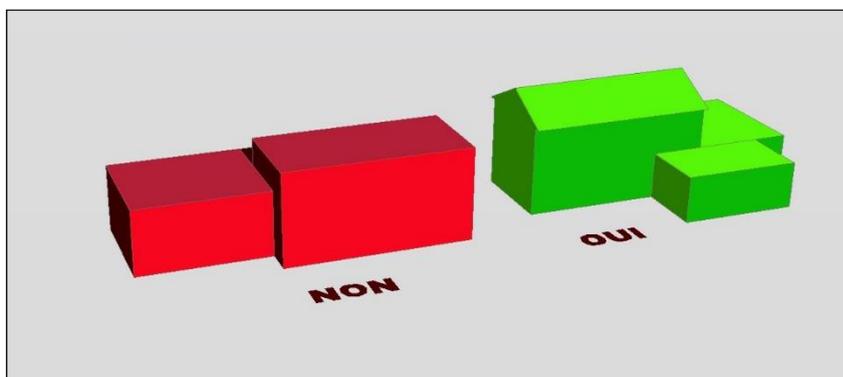
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (parpaings agglomérés etc.)
- Les façades maçonnées seront :
  - Soit revêtues d'un enduit, le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
  - Soit en pierres apparentes ou d'aspect similaire à la pierre,
- Les constructions en bois (ou d'aspect bois) sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.
- Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre), bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées.



*Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.*

### Toitures

- les pentes de toit devront être supérieures ou égales à 50 %, sauf dans le cas de l'aménagement et de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes ou pour les annexes détachées du volume du bâtiment principal.
- les toits à un pan et les toitures terrasses sont uniquement autorisés :
  - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre une limite séparative ou contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins.



### Couvertures de toitures

- Les toitures (hors toitures terrasses) seront de couleurs grises ou brunes :

*Les couleurs ci-après traduisent les principes de nuances à appliquer. Elles ne sont pas exhaustives :*



### Panneaux solaires

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires intégrés à la toiture ou sur le terrain d'assiette de la construction est autorisée.

### Clôtures

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de se clore.

Les clôtures, d'une hauteur de 1,50 mètre au maximum, peuvent être constituées par un mur

surmonté d'un grillage ou par un mur.

Le mur devra être en pierre (ou en matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit sur les deux faces. Les clôtures pourront éventuellement être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum pour les haies implantées de 0,5 m à 2 m des limites du terrain). Si les plantations font plus de 2 m de haut, elles devront être situées à 4 m au moins des limites du terrain). Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, les clôtures opaques d'une hauteur supérieure à 0,5 m seront interdites dans le cas où elles constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

#### **Article UA 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

**Pour les constructions à usage d'habitation**, il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement. Cette obligation ne s'applique pas dans le cas de la création de logements par changement de destination ou aménagement et extension d'habitations existantes.

**Pour les hôtels :**

- 2 places pour 3 chambres.

**Pour les commerces :**

- 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**

- 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

#### **Article UA 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquet seront réalisées de préférence en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées.

### **SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UA 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)**

Non réglementé.

#### **Article UA 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article UA 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## ZONE UC

Elle correspond pour l'essentiel aux secteurs d'habitat pavillonnaires récents. Il s'agit d'une zone urbaine à vocation principale d'habitat. La zone UC est desservie par les équipements publics existants ou en cours de réalisation. Elle est immédiatement constructible. On distingue :

- le secteur UC1, à assainissement non collectif.
- Le secteur UCs, inscrit dans le périmètre de protection du captage d'eau potable du Pontet (zone b du captage). *Il est rappelé à ce propos que s'applique dans les périmètres de protection des captages d'eau potable des règles spécifiques établies par l'hydrogéologue agréé.*

### **Intégration du P.I.Z. :**

Pour les zones où un risque a été identifié dans le cadre d'une étude spécifique (P.I.Z.), ce document a été traduit dans le règlement graphique du P.L.U par un graphisme spécifique identifiant la présence d'un risque.

Pour toutes occupations et utilisations du sol situées dans des zones constructibles affichant une trame sur le règlement graphique, le pétitionnaire devra se reporter au document de P.I.Z. joint en annexe du dossier de P.L.U., pour connaître la nature exacte du risque, le niveau de l'aléa et intégrer dans son projet d'occupation ou d'utilisation du sol les prescriptions définies par le P.I.Z. Le règlement du P.I.Z. s'applique, nonobstant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol définies dans le règlement de la zone UC.

### **Rappels**

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Sont interdits:**

- Les constructions à usage :
  - Agricole,
  - Forestier,
  - Artisanal,
  - Industriel,
  - D'entrepôt,
- Les installations classées soumises à autorisation et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés à une construction autorisée dans la zone,
- Les caravanes isolées, les Habitations Légères de loisirs et les campings caravannings.

**Dans les secteurs UCs situés dans le secteur b du captage d'eau potable du Pontet,** outre les occupations et utilisation du sol interdites en zone UC sont interdits aussi :

#### **Pour le captage du Pontet**

- le camping, le stationnement de caravanes les parkings.
- toute excavation supérieure à 3 mètres de profondeur.

**Article UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :**

- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique.

**SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

**Article UC 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

**Accès et voirie**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

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.

Il peut également 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.

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

Les accès directs sur les routes départementales sous soumis à l'accord du Conseil Général.

**Article UC 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

– **Eau potable :**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

– **Eaux pluviales :**

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

En l'absence du réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra réaliser sur le terrain d'assiette des bâtiments projetés les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant ...) pour limiter les rejets en eaux pluviales. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Avant tout rejet dans le réseau public, un dispositif approprié sur le fond du constructeur (tranchée drainantes, puits filtrants ...) devra être réalisé afin de limiter les rejets directs au réseau d'eaux pluviales.

– **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et à une autorisation de rejet. Les effluents agricoles (purins, lisiers) ne peuvent être rejetés au réseau public et devront faire l'objet d'un traitement approprié.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement : toute demande d'autorisation de construire devra proposer une solution d'assainissement non collectif. La solution retenue devra être conforme à la réglementation en vigueur et devra être adaptée au terrain et à la nature des sols. Le dispositif d'assainissement non collectif devra être conçu pour pouvoir être mis hors circuit pour raccorder la construction ou l'installation directement au réseau public d'assainissement.

– **Dans le secteur UC1, à assainissement non collectif :**

toute demande d'autorisation de construire devra proposer une solution d'assainissement non collectif. La solution retenue devra être conforme à la réglementation en vigueur et devra être adaptée au terrain et à la nature des sols. Le dispositif d'assainissement non collectif devra être conçu pour pouvoir être mis hors circuit pour raccorder la construction ou l'installation directement au réseau public d'assainissement.

– **Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :**

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

### ***Article UC 5 - superficie minimale des terrains constructibles***

Dans les secteurs non desservis par le réseau public d'eaux usées, la taille et la forme des parcelles devront permettre la mise en place d'une solution d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et être adaptée au terrain et à la nature des sols. Le dispositif d'assainissement non collectif devra être conçu pour pouvoir être mis hors circuit pour raccorder la construction ou l'installation directement au réseau public d'assainissement.

### Article UC 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

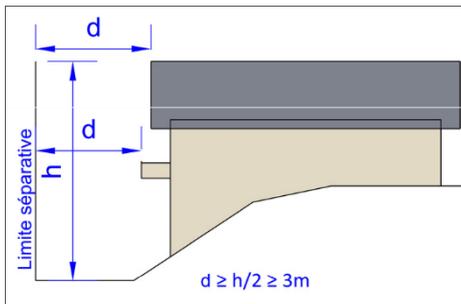
Les reculs des bâtiments définis ci-après s'entendent dépassées de toitures et balcons compris.

Les constructions devront s'implanter à 7 m au moins de l'axe des voies et emprises publiques. Ce recul est porté à 12 m au moins de l'axe des routes départementales.

Toutefois :

- dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions pourront s'implanter avec un recul inférieur par rapport aux voies internes à l'opération,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes entre l'alignement et le recul minimum imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

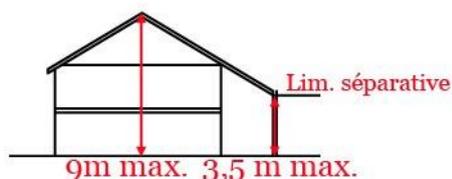
### Article UC 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



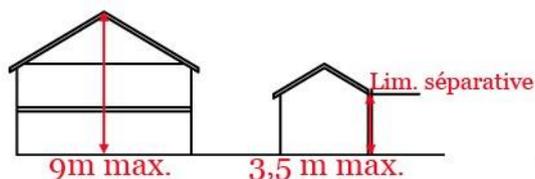
La distance comptée horizontalement de tous points de la construction au point le plus proche d'une limite séparative (dépassées de toitures et balcons compris) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois :

- L'édification simultanée de constructions mitoyennes sur deux unités foncières contigües est autorisée,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou en partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.
- les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (comptés à partir des limites du bassin),
- les constructions annexes peuvent s'implanter en limite séparative (dépassées de toitures et balcons compris) si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres au droit de la limite séparative et leurs longueurs cumulées 6 m le long de la limite séparative sur laquelle elles sont implantées :



ment principal qui s'appuie sur une limite séparative.



iment principal qui s'appuie sur une limite séparative.

même unité foncière peuvent s'établir sur les limites séparatives internes au terrain d'assiette du projet :

| CAS GÉNÉRIQUE                                  | CAS D'UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE PORTANT SUR UNE UNITÉ FONCIÈRE                                   |
|--|---|
| <p>Plusieurs unités foncières (A, B, C, D)</p> | <p>Une seule unité foncière (A)</p> <p>reculs <math>h/2</math> (3 m mini)</p> <p>Habitation</p> <p>Annexe</p> |

A gauche est présenté l'exemple d'unités foncières qui se jouxtent (A, B, C et D). Les bâtiments doivent être implantés par rapport aux limites séparatives avec un recul minimum de  $h/2$  (3 m minimum), sauf pour les annexes, qui peuvent être implantées en limites séparatives internes à l'unité foncière « A ». Dans ce cas, sur les limites séparatives si elles mesurent moins de 3,5 m de haut, les bâtiments peuvent s'implanter en limites au droit de la limite séparative ou dans le cas de limites séparatives.

*L'édification simultanée de constructions mitoyennes sur deux unités foncières contiguës.*

**Article UC 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article UC 9 - emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **Article UC 10 - hauteur maximale des constructions**

#### **Définition :**

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tous points du bâtiment et le sol à son aplomb. La hauteur est mesurée entre :

- le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,
- le point le plus haut de la construction et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

#### **Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 9 mètres. La hauteur maximale des annexes en limite séparative est fixée à 3,5 mètres.

Cette hauteur est portée à 11 m pour les bâtiments, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Toutefois :**

- l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale n'est pas réglementée.

### **Article UC 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères**

#### **Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :**

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

#### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

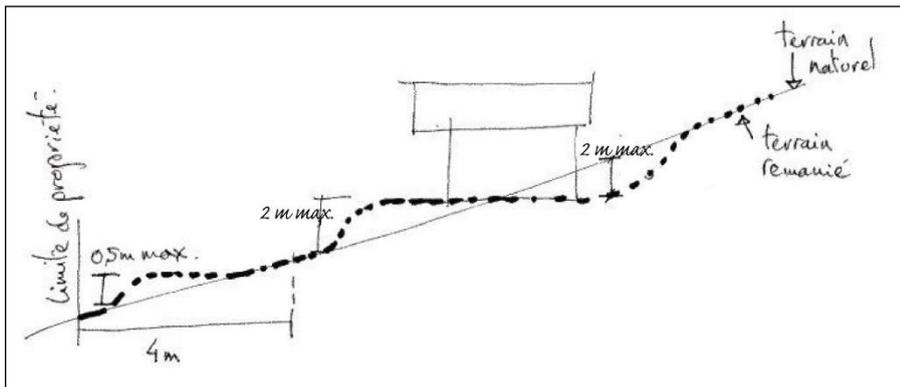
Aspect et architecture non réglementés.

#### **Bâtiments à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce :**

##### **Adaptation au terrain**

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Exceptés pour les accès, les mouvements de terre sont limités à 2 m au-dessus ou au-dessous du terrain naturel. Ils ne dépasseront pas 0,50 m dans une bande de 4,00 m le long des limites séparatives et se termineront à 0 mètres sur les limites de propriété.

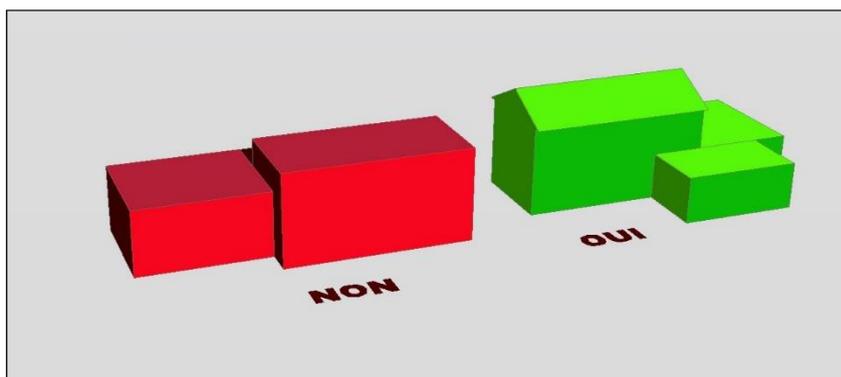


### Façades

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (parpaings agglomérés etc.)
- Les façades maçonnées seront :
  - Soit revêtues d'un enduit, le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
  - Soit en pierres apparentes ou d'aspect similaire à la pierre,
- Les constructions en bois (ou d'aspect bois) sont autorisées,
- Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre), bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées.

### Toitures

- les pentes de toit devront être supérieures ou égales à 50 %, sauf dans le cas de l'aménagement et de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes ou pour les annexes détachées du volume du bâtiment principal.
- les toits à un pan et les toitures terrasses sont uniquement autorisés :
  - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre une limite séparative ou contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins.



### Couvertures de toitures

Les toitures (hors toitures terrasses) seront de couleurs grises ou brunes :

*Les couleurs ci-après traduisent les principes de nuances à appliquer. Elles ne sont pas exhaustives :*



### Panneaux solaires

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires intégrés à la toiture ou sur le terrain d'assiette de la construction est autorisée.

### Clôtures

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de se clore. Les clôtures, d'une hauteur de 1,50 mètre au maximum, peuvent être constituées par un grillage comportant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur. Le mur devra être en pierre (ou en matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit sur les deux faces. Les clôtures pourront éventuellement être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum pour les haies implantées de 0,5 m à 2 m des limites du terrain). Si les plantations font plus de 2 m de haut, elles devront être situées à 4 m au moins des limites du terrain). Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, les clôtures opaques d'une hauteur supérieure à 0,5 m seront interdites dans le cas où elles constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

### Article UC 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

#### Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>,
- 1 place + 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m<sup>2</sup> (par exemple, 2 place pour les logements de 51 m<sup>2</sup> à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher; 3 places pour les logements de 151 m<sup>2</sup> à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher ...),
- Une des places de stationnement exigées devra être en parking privatif non clos (décroché du portail par rapport à la clôture permettant le stationnement un véhicule au moins) :



- *Principe de parking privatif non clos.*

- Toutefois, il n'est demandé qu'une place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.

**Dans le cas du réaménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant comportant déjà une partie habitable**, le nombre de places de stationnement à créer sera calculé, à partir des ratios déterminés dans les alinéas ci-dessus, sur la base de la surface de plancher relative à la partie réaménagée et/ou de la surface de plancher de l'extension à destination d'habitation.

**Pour les hôtels :**

- 2 places pour 3 chambres.

**Pour les constructions à usage commercial :**

- 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**

- 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

***Article UC 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations***

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées de préférence en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées.

Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages.

**SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL**

***Article UC 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)***

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Dans la zone UC, le COS est fixé à 0,40.
- Dans le secteur UC1, le COS est fixé à 0,25.

***Article UC 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales***

Non réglementé.

***Article UC 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques***

Non réglementé.

## **ZONE UT**

Zone à vocation principale d'hébergement touristique.

### **Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article Ut 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdits:**

- Les constructions à usage :
  - Agricole,
  - Forestier,
  - Industriel,
  - D'entrepôt,
  - D'habitation, sauf cas définis à l'article Ut2,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés à une construction autorisée dans la zone,

### **Article Ut 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :**

- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes par changement de destination de bâtiments existants.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article Ut 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

**Accès et voirie**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

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. Il peut également 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.

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

#### **Article Ut 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

- **Eau potable :**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

#### Assainissement

- **Eaux pluviales :**

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

En l'absence du réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra réaliser sur le terrain d'assiette des bâtiments projetés les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant ...) pour limiter les rejets en eaux pluviales. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Avant tout rejet dans le réseau public, un dispositif approprié sur le fond du constructeur (tranchée drainantes, puits filtrants ...) devra être réalisé afin de limiter les rejets directs au réseau d'eaux pluviales.

- **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et à une autorisation de rejet. Les effluents agricoles (purins, lisiers) ne peuvent être rejetés au réseau public et devront faire l'objet d'un traitement approprié.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement : toute demande d'autorisation de construire devra proposer une solution d'assainissement non collectif. La solution retenue devra être conforme à la réglementation en vigueur et devra être adaptée au terrain et à la nature des sols. Le dispositif d'assainissement non collectif devra être conçu pour pouvoir être mis hors circuit pour raccorder la construction ou l'installation directement au réseau public d'assainissement.

- **Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :**

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

**Article Ut 5 - superficie minimale des terrains constructibles**

Dans les secteurs non desservis par le réseau public d'eaux usées, la taille et la forme des parcelles devront permettre la mise en place d'une solution d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et être adaptée au terrain et à la nature des sols. Le dispositif d'assainissement non collectif devra être conçu pour pouvoir être mis hors circuit pour raccorder la construction ou l'installation directement au réseau public d'assainissement.

**Article Ut 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

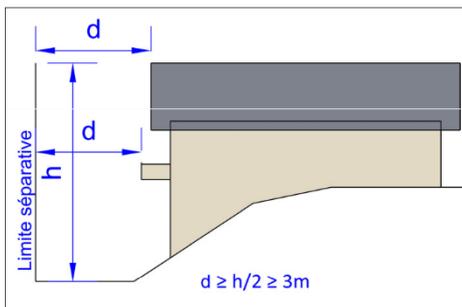
Les reculs des bâtiments définis ci-après s'entendent dépassées de toitures et balcons compris.

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 m de l'axe des voies et emprises publiques.

Toutefois :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes entre l'alignement des routes départementales et le recul minimum imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

**Article Ut 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**



Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tous points de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur lequel le bâtiment n'est pas implanté (dépassées de toitures et balcons compris) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou en partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

**Article Ut 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article Ut 9 - emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**Article Ut 10 - hauteur maximale des constructions**

**Définition :**

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tous points du bâtiment et le sol à son aplomb. La hauteur est mesurée entre :

- le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,
- le point le plus haut de la construction et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

**Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 9 mètres, toutefois, l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

Toutefois :

- L'aménagement, le changement de destination et l'extension de constructions existantes ne respectant pas ces règles de hauteur sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale n'est pas réglementée.

**Article Ut 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères**

**Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :**

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

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

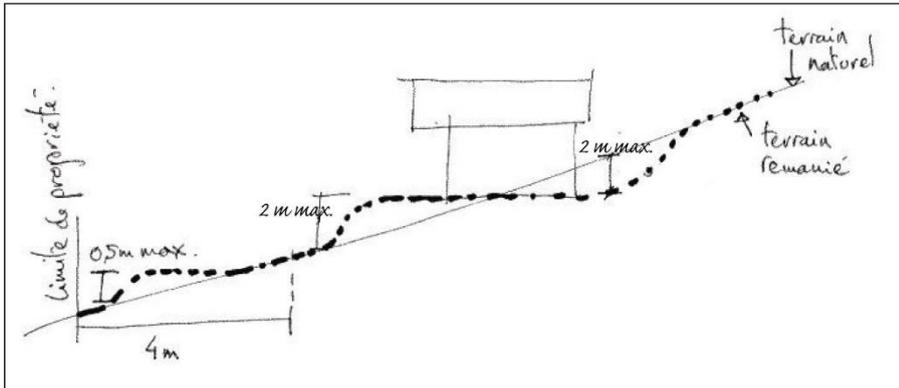
Aspect et architecture non réglementés.

## **Bâtiments à usage d'habitation ou d'hébergement hôtelier :**

### **Adaptation au terrain**

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Exceptés pour les accès, les mouvements de terre sont limités à 2 m au-dessus ou au-dessous du terrain naturel. Ils ne dépasseront pas 0,50 m dans une bande de 4,00 m le long des limites séparatives et se termineront à 0 mètres sur les limites de propriété.

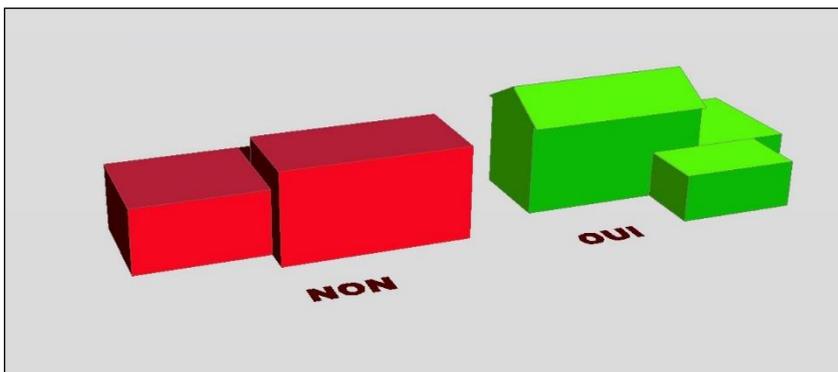


### **Façades**

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (parpaings agglomérés etc.)
- Les façades maçonnées seront :
  - Soit revêtues d'un enduit, le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
  - Soit en pierres apparentes ou matériau d'aspect similaire à la pierre.
- Les constructions en bois (ou d'aspect bois) sont autorisées,
- Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre), bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées.

### **Toitures**

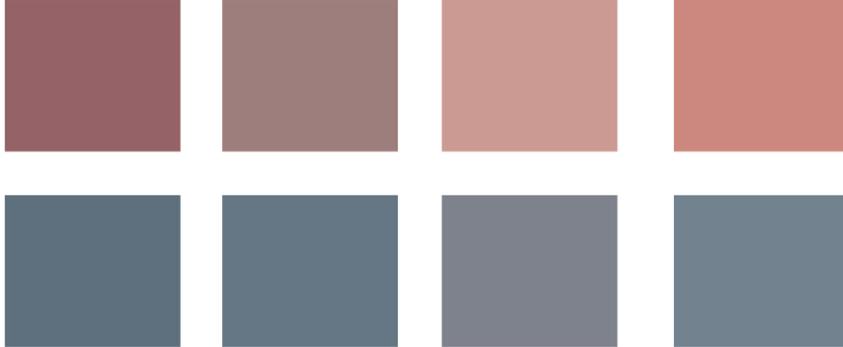
- les pentes de toit devront être supérieures ou égales à 50 %, sauf dans le cas de l'aménagement et de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes ou pour les annexes détachées du volume du bâtiment principal.
- les toits à un pan et les toitures terrasses sont uniquement autorisés :
  - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre une limite séparative ou contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins.



### Couvertures de toitures

- Les toitures (hors toitures terrasses) seront de couleurs grises ou brunes :

*Les couleurs ci-après traduisent les principes de nuances à appliquer. Elles ne sont pas exhaustives :*



### Panneaux solaires

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires intégrés à la toiture ou sur le terrain d'assiette de la construction est autorisée.

### Clôtures

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de se clore. Les clôtures, d'une hauteur de 1,50 mètre au maximum, peuvent être constituées par un grillage comportant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur.

Le mur devra être en pierre (ou en matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit sur les deux faces. Les clôtures pourront éventuellement être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum pour les haies implantées de 0,5 m à 2 m des limites du terrain. Si les plantations font plus de 2 m de haut, elles devront être situées à 4 m au moins des limites du terrain). Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, les clôtures opaques d'une hauteur supérieure à 0,5 m seront interdites dans le cas où elles constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

### **Article Ut 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

#### **Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :**

- 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>,
- 1 place + 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> pour les logements d'une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> (par exemple, 2 place pour les logements de 51 m<sup>2</sup> à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher ; 3 places pour les logements de 151 m<sup>2</sup> à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher ...),

**Pour les constructions à destination d'hôtel-restaurant :**

- 1 place de stationnement par chambre d'hôtel.
- Dans le cas d'un restaurant intégré à un hôtel, il sera créé en plus des plus des places créées pour les chambres, 5 places de stationnement par tranche comprise entre 0 et 100 m<sup>2</sup> de surface de salle de service de restaurant.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

***Article Ut 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations***

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées de préférence en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées.

Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages.

**SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL**

***Article Ut 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)***

Non réglementé.

***Article Ut 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales***

Non réglementé.

***Article Ut 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques***

Non réglementé.

## **TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## **ZONE IAUa**

Zone à vocation principale d'habitat. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone. Les constructions sont autorisées sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation dans un principe de compatibilité, c'est à dire qu'elles ne doivent pas être contraires aux principes fondamentaux de ces orientations et contribuer, même partiellement, à leur réalisation.

Dans un objectif de mixité sociale et en application de l'article L123-1-5-16° du code de l'urbanisme, dans les zones IAUa de Montailloset et du Chef-lieu, les programmes de logements devront comporter un pourcentage minimum de logements locatifs aidés.

### **Intégration du P.I.Z. :**

Pour les zones où un risque a été identifié dans le cadre d'une étude spécifique (P.I.Z.), ce document a été traduit dans le règlement graphique du P.L.U par un graphisme spécifique identifiant la présence d'un risque.

Pour toutes occupations et utilisations du sol situées dans des zones affichant une trame sur le règlement graphique, le pétitionnaire devra se reporter au document de P.I.Z. joint en annexe du dossier de P.L.U., pour connaître la nature exacte du risque, le niveau d'aléa et intégrer dans son projet d'occupation ou d'utilisation du sol les prescriptions définies par le P.I.Z. Le règlement du P.I.Z. s'applique, nonobstant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol définies dans le règlement de la zone IAUa.

### **Rappels**

- ▶ l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article IAUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Sont interdits**

- Les constructions à usage :
  - Agricole,
  - Forestier,
  - Artisanal,
  - Industriel,
  - Hôtelier,
  - D'entrepôt.
  - D'habitation, de bureaux, de services ou de commerce sauf cas autorisés à l'article IAUa 2,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés à une construction autorisée
- dans la zone,
- Les caravanes isolées, les Habitations Légères de loisirs et les campings caravannings.

**Article IAUA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Sont autorisés**

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- les constructions à usage de services et de bureaux, les constructions à usage de commerce et leurs annexes,

**Sous réserve :**

- que les constructions soient réalisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone, compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation,
- que dans la zone IAUA de Montailloset et que dans la zone IAUA du Chef-lieu (sous Côte Veuillen), les programmes de logements comportent au moins 25 % de logements locatifs aidés (l'application du pourcentage sera arrondie à l'entier le plus proche en nombre de logements),
- dans la zone IAUA du Chef-lieu (Chenaviers), que le programme de logement comporte au moins 40 % de logements locatifs aidés (l'application du pourcentage sera arrondie à l'entier le plus proche en nombre de logements).

**Sont également autorisés hors conditions définies aux alinéas ci-dessus, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation :**

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes, les annexes des constructions existantes, y compris les piscines,
- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.

**SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

**Article IAUA 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

**Accès et voirie**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

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.

Il peut également 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.

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

Les modalités d'accès et de desserte des zones IAUA devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les accès sur les routes départementales sous soumises à l'accord du Conseil Général.

#### **Article IAUA 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

##### Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

##### Assainissement :

- **Eaux pluviales :**

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, les eaux pluviales seront traitées globalement par rejet dans un réseau interne à la zone qui conduira ces eaux dans un dispositif de rétention et/ou d'infiltration suffisamment dimensionné pour ne pas générer de débordement à l'aval de l'exutoire du dispositif. Préalablement au rejet dans ce réseau et en fonction des possibilités des terrains d'assiette des bâtiments, on infiltrera sur ces terrains d'assiette un maximum des eaux pluviales.

- **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et à une autorisation de rejet. Les effluents agricoles (purins, lisiers) ne peuvent être rejetés au réseau public et devront faire l'objet d'un traitement approprié.

##### Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

#### **Article IAUA 5 - superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

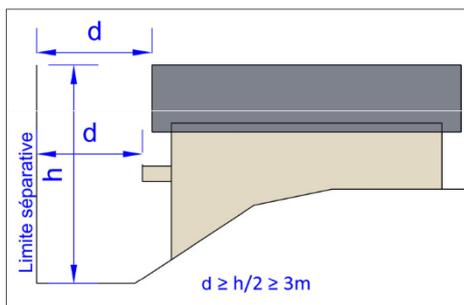
#### **Article IAUA 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Les reculs des bâtiments définis ci-après s'entendent dépassées de toitures et balcons compris.*

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de l'axe des voies et emprises publiques actuelles ou futures.

**Toutefois :**

- Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, les constructions pourront s'implanter avec un recul inférieur par rapport aux voies internes à l'opération.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

**Article IAUA 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tous points de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté (dépassées de toitures et balcons compris) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

**Toutefois :**

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.
- les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (comptés à partir des limites du bassin).

**Article IAUA 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article IAUA 9 - emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**Article IAUA 10 - hauteur maximale des constructions****Définition :**

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tous points du bâtiment et le sol à son aplomb. La hauteur est mesurée entre :

- le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,
- le point le plus haut de la construction et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

**Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 9 mètres. Cette hauteur maximale est portée à 11 m dans les zones IAUA du Chef-lieu et de Montailloset.

**Toutefois**, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale n'est pas réglementée.

**Article IAUA 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères**

**Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :**

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

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

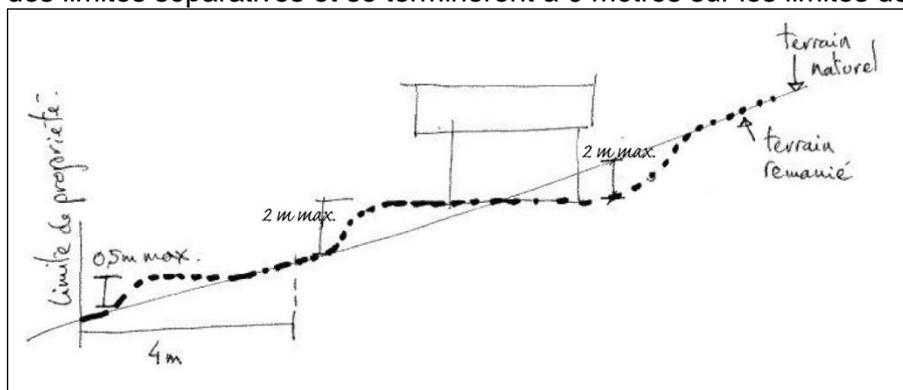
Aspect et architecture non réglementés.

**Bâtiments à usage d'habitation, de bureaux, de commerce ou artisanal :**

**Adaptation au terrain**

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Exceptés pour les accès, les mouvements de terre sont limités à 2 m au-dessus ou au-dessous du terrain naturel. Ils ne dépasseront pas 0,50 m dans une bande de 4,00 m le long des limites séparatives et se termineront à 0 mètres sur les limites de propriété.

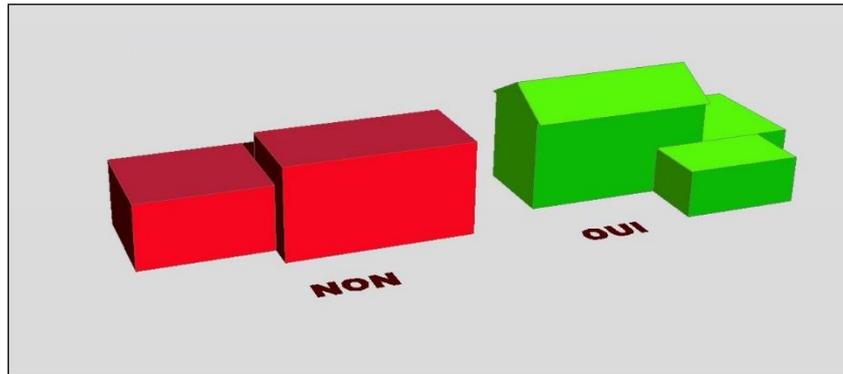


**Façades**

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (parpaings agglomérés etc.)
- Les façades maçonnées seront :
  - Soit revêtues d'un enduit, le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
  - Soit en pierres apparentes ou matériau d'aspect similaire à la pierre.
- Les constructions en bois (ou d'aspect bois) sont autorisées,
- Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre), bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées.

**Toitures**

- les pentes de toit devront être supérieures ou égales à 50 %, sauf dans le cas de l'aménagement et de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes ou pour les annexes détachées du volume du bâtiment principal.
- les toits à un pan et les toitures terrasses sont uniquement autorisés :
  - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre une limite séparative ou contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins,



### Couvertures de toitures

Les toitures (hors toitures terrasses) seront de couleurs grises ou brunes :

*Les couleurs ci-après traduisent les principes de nuances à appliquer. Elles ne sont pas exhaustives :*



### Panneaux solaires

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires intégrés à la toiture ou sur le terrain d'assiette de la construction est autorisée.

### Clôtures

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de se clore. Les clôtures, d'une hauteur de 1,50 mètre au maximum, peuvent être constituées par un grillage comportant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur.

Le mur devra être en pierre (ou en matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit sur les deux faces. Les clôtures pourront éventuellement être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum pour les haies implantées de 0,5 m à 2 m des limites du terrain). Si les plantations font plus de 2 m de haut, elles devront être situées à 4 m au moins des limites du terrain). Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, les clôtures opaques d'une hauteur supérieure à 0,5 m seront interdites dans le cas où elles constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

### **Article IAUA 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

**Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :**

- 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>,
- 1 place + 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m<sup>2</sup> (par exemple, 2 place pour un logement de 51 m<sup>2</sup> à 150 m<sup>2</sup> ; 3 places pour un logement de 151 m<sup>2</sup> à 250 m<sup>2</sup>...)
- Une place en parking commun de surface pour 3 logements.
- Toutefois, il n'est demandé qu'une place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.

**Pour les constructions à usage commercial :**

- 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**

- 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

**Article IAUA 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées de préférence en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées.

Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages.

**SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL**

**Article IAUA 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)**

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les autres cas, le COS est fixé à 0,50.

**Article IAUA 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article IAUA 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## **ZONE IIAUA**

Cette zone est insuffisamment équipée pour accueillir des bâtiments. Ses conditions d'urbanisation et ses modalités d'équipement seront définies par des études spécifiques qui feront l'objet d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

### **Intégration du P.I.Z. :**

Pour les zones où un risque a été identifié dans le cadre d'une étude spécifique (P.I.Z.), ce document a été traduit dans le règlement graphique du P.L.U par un graphisme spécifique identifiant la présence d'un risque.

Pour toutes occupations et utilisations du sol situées dans des zones affichant une trame sur le règlement graphique, le pétitionnaire devra se reporter au document de P.I.Z. joint en annexe du dossier de P.L.U., pour connaître la nature exacte du risque, le niveau d'aléa et intégrer dans son projet d'occupation ou d'utilisation du sol les prescriptions définies par le P.I.Z. Le règlement du P.I.Z. s'applique, nonobstant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol définies dans le règlement de la zone IIAUa.

### **Rappel**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### ***Article IIAUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites***

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'article IIAU 2.

### ***Article IIAUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières***

Les ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### ***Article IIAUa 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public***

Non réglementé.

### ***Article IIAUa 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement***

Non réglementé.

**Article IIAUa 5 - superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

**Article IIAUa 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

**Article IIAUa 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tous points de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

Toutefois :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

**Article IIAUa 8 à IIAUa 16**

Non réglementés.

## **ZONE IIAUE**

La zone IIAUe est une zone à vocation d'urbanisation future destinée à l'accueil d'activités économiques.

Cette zone est insuffisamment équipée pour accueillir des bâtiments. Ses conditions d'urbanisation et ses modalités d'équipement seront définies par des études spécifiques qui feront l'objet d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

### **Intégration du P.I.Z. :**

Pour les zones où un risque a été identifié dans le cadre d'une étude spécifique (P.I.Z.), ce document a été traduit dans le règlement graphique du P.L.U par un graphisme spécifique identifiant la présence d'un risque.

Pour toutes occupations et utilisations du sol situées dans des zones constructibles affichant une trame sur le règlement graphique, le pétitionnaire devra se reporter au document de P.I.Z. joint en annexe du dossier de P.L.U., pour connaître la nature exacte du risque, le niveau d'aléa et intégrer dans son projet d'occupation ou d'utilisation du sol les prescriptions définies par le P.I.Z. Le règlement du P.I.Z. s'applique, nonobstant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol définies dans le règlement de la zone IIAUe.

### **Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article IIAUe 1- Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'article IIAU 2.

### **Article IIAUe 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article IIAUe 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé.

**Article IIAUe 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Non réglementé.

**Article IIAUe 5 - superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

**Article IIAUe 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Hors routes départementales, les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 m de l'axe des voies et emprises publiques.
- De part et d'autre des routes départementales, le recul minimum des bâtiments est fixé à 20 m de l'axe des voies.

Toutefois :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes entre l'alignement des routes départementales et le recul minimum imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

**Article IIAUe 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tous points de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

**Articles IIAUe 8 à IIAUe 16**

Non réglementés.

## **TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## **ZONE A**

Sont classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

On distingue :

- le secteur Aa, inconstructible dans l'objectif de préserver les principaux espaces agricoles de production, qui participent en outre à la composition du paysage de la commune.
- les secteurs Ah, secteurs bâtis de la zone A dans lesquels l'aménagement, le changement de destination et l'extension des bâtiments existants sont autorisés (sous réserve notamment que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet).
- le secteur A1, où sont autorisées les installations et constructions agricoles mobiles, de type poulaillers.

### **Intégration du P.P.R.I. :**

Une partie de la zone agricole est concernée par les zones inondables définies par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation ((P.P.R.I.) de l'Isère. Ce P.P.R.I. a défini des règles d'occupation et d'utilisation du sol afin de prévenir les risques d'inondation.

Le P.P.R.I, a valeur de servitude d'Utilité Publique, c'est-à-dire que les règles d'occupation et d'utilisation du sol qu'il définit prévalent sur celles du P.L.U. Le règlement du P.P.R.I. s'applique donc dans les zones inondables, nonobstant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol définies dans le règlement de la zone A.

Pour connaître les règles d'occupation et d'utilisation du sol définies par le P.P.R.I., on se reportera au règlement du P.P.R.I. en annexes du P.L.U.

### **Intégration du P.I.Z. :**

Pour les zones où un risque a été identifié dans le cadre d'une étude spécifique (P.I.Z.), ce document a été traduit dans le règlement graphique du P.L.U par un graphisme spécifique identifiant la présence d'un risque.

Pour toutes occupations et utilisations du sol situées dans des zones constructibles affichant une trame sur le règlement graphique, le pétitionnaire devra se reporter au document de P.I.Z. joint en annexe du dossier de P.L.U., pour connaître la nature exacte du risque, le niveau d'aléa et intégrer dans son projet d'occupation ou d'utilisation du sol les prescriptions définies par le P.I.Z. Le règlement du P.I.Z. s'applique, nonobstant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol définies dans le règlement de la zone A.

## **Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage :

- De bureaux,
- De commerce,
- D'habitation non liées et nécessaires à l'exploitation agricole, sauf exceptions définies à l'article A2,
- Forestier,
- Industriel,
- Artisanal,
- Hôtelier,
- D'entrepôt,
- Les caravanes isolées, les Habitations Légères de loisirs et les campings caravannings.

#### **Intégration du risque lié à la canalisation de transport de gaz :**

Dans les secteurs de la zone agricole situés dans les zones de dangers de la canalisation haute pression de transport et de distribution de gaz, nonobstant les conditions d'occupation et utilisation du sol autorisées en zone agricole, il pourra être fait application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme :

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

### Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### **Zone A :**

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, stations d'épuration ...) non destinées à l'accueil de personnes.
- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole.
- Seulement si l'exploitation agricole l'exige, les constructions à usage d'habitation dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sous réserve que l'habitation soit intégrée ou accolée au bâtiment d'exploitation.
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole déjà existantes, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bâti initial+extension).

#### **Secteur A1 :**

Seules sont autorisées les installations et constructions agricoles mobiles, de type poulaillers, sous les conditions suivantes :

- le caractère non pérenne de ces installations ou constructions mobiles
- le caractère réversible de cet usage des sols
- leur bonne insertion paysagère.

**Secteur Ah :**

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, stations d'épuration ...) non destinées à l'accueil de personnes.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Sous réserve de l'application de l'article L 111-4 du code de l'urbanisme (c'est-à-dire sous réserve que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet) et sous réserve, en l'absence de réseau d'assainissement, que soit mis en place un système d'assainissement non collectif adapté au projet et à la nature des sols, sont autorisés :
- l'aménagement et l'extension des bâtiments existants dans la limite de 50 % de la surface de plancher initiale, sous réserve que la surface de plancher initiale soit supérieur à 30 m<sup>2</sup>. En outre, quelle que soit la surface initiale de la construction, la surface de l'extension + la surface initiale du bâtiment devra rester inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Le changement de destination des constructions existantes, sous réserve que la surface de plancher initiale soit supérieur à 30 m<sup>2</sup>,
- les annexes aux constructions existantes sur le même îlot de propriété, y compris les piscines. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Secteur Aa :**

- A l'exception des éoliennes, les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, stations d'épuration ...) non destinées à l'accueil de personnes.

**SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

***Article A 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public***

**Accès**

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas d'accès dangereux, le permis de construire pourra être refusé ou assujettis à des conditions prescriptions spécifiques.

Les accès sur les routes départementales sont soumis à l'accord du Conseil Général.

**Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

**Article A 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Pour toutes les occupations et utilisations du sol non desservies par le réseau public d'adduction d'eau potable, l'utilisation d'un captage d'eau potable privé doit respecter les dispositions du Décret 2001-1220 relatif aux eaux de consommation humaine.

Assainissement :

**Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines. En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette dans les conditions matérielles permettant d'éviter ces nuisances, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire).

**Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et à une autorisation de rejet. Les effluents agricoles (purins, lisiers) ne peuvent être rejetés au réseau public et devront faire l'objet d'un traitement approprié.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement : toute demande d'autorisation de construire devra proposer une solution d'assainissement non collectif. La solution retenue devra être conforme à la réglementation en vigueur et devra être adaptée au terrain et à la nature des sols. Le dispositif d'assainissement non collectif devra être conçu pour pouvoir être mis hors circuit pour raccorder la construction ou l'installation directement au réseau public d'assainissement.

**Article A 5 - superficie minimale des terrains constructibles**

Dans les secteurs non desservis par le réseau public d'eaux usées, la taille et la forme des parcelles devront permettre la mise en place d'une solution d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et être adaptée au terrain et à la nature des sols. Le dispositif d'assainissement non collectif devra être conçu pour pouvoir être mis hors circuit pour raccorder la construction ou l'installation directement au réseau public d'assainissement.

### **Article A 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les reculs des bâtiments définis ci-après s'entendent dépassées de toitures et balcons compris.

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 75 m de l'axe de la RD 1090,
- Toutefois, pour la RD 1090, le recul est ramené à 35 m de l'axe de la voie pour les constructions à usage agricole. En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises à un recul particulier :
  - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
  - les constructions liées aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - les réseaux d'intérêt public.

Par ailleurs, la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 20 m de l'axe des R.D 201, R.D 201a et R.D.201b.
- 10 m de l'axe des voies et emprises publiques communales. Ce recul est ramené à 6,5 m de l'axe dans les terrains dont la pente moyenne est supérieure à 10%.

Toutefois, pour les voies et emprises publiques communales comme pour les R.D.201, R.D.201a et R.D.201b :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

### **Article A 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tous points de la construction (dépassées de toitures et balcons compris) au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

**Article A 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article A 9 - emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**Article A 10 - hauteur maximale des constructions**

**Définition :**

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tous points du bâtiment et le sol à son aplomb. La hauteur est mesurée entre :

- le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,
- le point le plus haut de la construction et le terrain naturel dans le cas contraire.

**Pour les constructions à usage agricole**

La hauteur maximale est fixée à 12 m.

**Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes**

La hauteur maximale est fixée à 9 m.

**En secteur A1**, la hauteur des constructions et installations est limitée à 3 mètres au maximum

**Toutefois**

- l'aménagement, le changement de destination et l'extension de constructions existantes et ne respectant pas ces règles de hauteurs sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale n'est pas réglementée.

**Article A 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères**

**Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :**

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

**CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

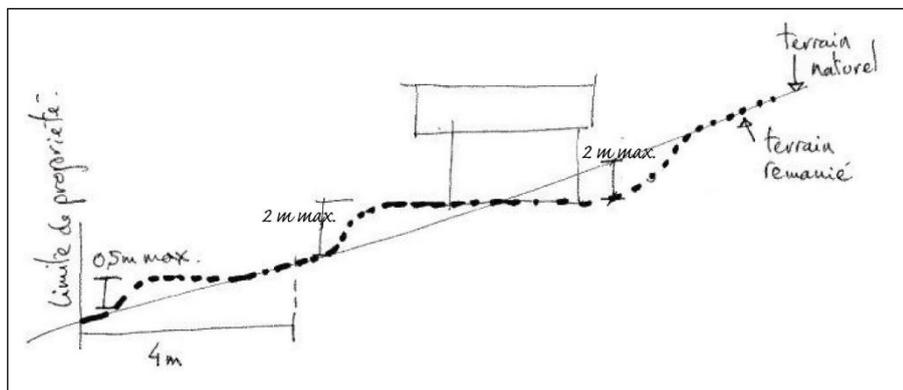
Aspect et architecture non réglementés

## CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

### Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Exceptés pour les accès, les mouvements de terre sont limités à 2 m au-dessus ou au-dessous du terrain naturel. Ils ne dépasseront pas 0,50 m dans une bande de 4,00 m le long des limites séparatives et se termineront à 0 mètres sur les limites de propriété.

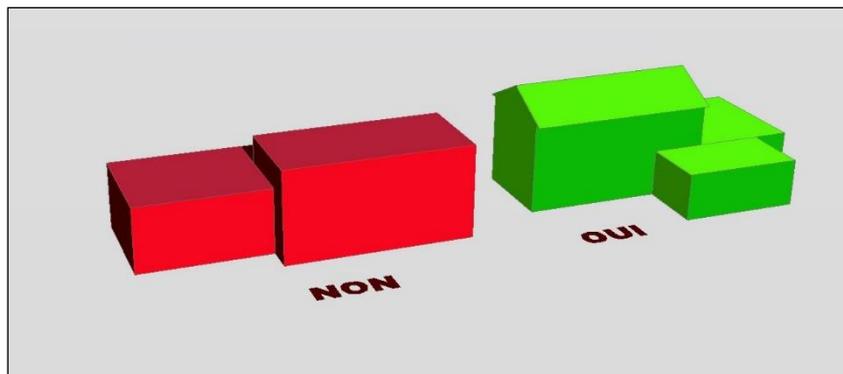


### Façades

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (parpaings agglomérés etc.)
- Les façades maçonnées seront :
  - Soit revêtues d'un enduit, le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
  - Soit en pierres apparentes ou matériau d'aspect similaire à la pierre.
- Les constructions en bois (ou d'aspect bois) sont autorisées,
- Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre), bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées.

### Toitures

- les pentes de toit devront être supérieures ou égales à 50 %, sauf dans le cas de l'aménagement et de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes ou pour les annexes détachées du volume du bâtiment principal.
- les toits à un pan et les toitures terrasses sont uniquement autorisés :
- lorsqu'ils viennent s'appuyer contre une limite séparative ou contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins,



### Couvertures de toitures

Les toitures (hors toitures terrasses) seront de couleurs grises ou brunes :

*Les couleurs ci-après traduisent les principes de nuances à appliquer. Elles ne sont pas exhaustives :*



### Panneaux solaires

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires intégrés à la toiture ou sur le terrain d'assiette de la construction est autorisée.

### Clôtures

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de se clore. Les clôtures, d'une hauteur de 1,50 mètre au maximum, peuvent être constituées par un grillage comportant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur.

Le mur devra être en pierre (ou en matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit sur les deux faces. Les clôtures pourront éventuellement être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum pour les haies implantées de 0,5 m à 2 m des limites du terrain). Si les plantations font plus de 2 m de haut, elles devront être situées à 4 m au moins des limites du terrain). Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, les clôtures opaques d'une hauteur supérieure à 0,5 m seront interdites dans le cas où elles constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

### **BATIMENTS AGRICOLES**

- les façades et les matériaux de couverture devront être mat, le blanc est proscrit.
- Les toitures (hors toitures terrasses) seront de couleurs grises ou brunes :

*Les couleurs ci-après traduisent les principes de nuances à appliquer. Elles ne sont pas exhaustives :*



- à l'instar des bâtiments agricoles anciens, il est conseillé de fractionner les volumes.

#### **Article A 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

#### **Article A 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées de préférence en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées. Les bâtiments d'élevage et les hangars agricoles devront être accompagnés de haies végétales mélangées d'essences locales parallèles aux façades du bâtiment (en gouttereau au moins).

### **SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)**

Non réglementé.

#### **Article A 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article A 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## **TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## ZONE N

Il s'agit de zones naturelles et forestières qui correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

On distingue :

- Le secteur Ns, qui correspond aux périmètres de protection de captages d'eau potable. *Il est rappelé à ce propos que s'applique dans les périmètres de protection des captages d'eau potable des règles spécifiques établies par l'hydrogéologue agréé.*
- les secteurs Nh, secteurs bâtis de la zone N dans lesquels l'aménagement, le changement de destination et l'extension des bâtiments existants sont autorisés, (sous réserve notamment que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet).
- le secteur NL, à vocation d'équipements sportifs et de loisirs,
- le secteur NL1, qui correspond à un secteur où sont autorisées les activités de loisirs motorisés,
- le secteur NL2, qui correspond à la gravière inondée du lieu-dit « Les Communaux » où sont autorisés les équipements sportifs et de loisirs, et notamment ceux liés à la pratique des sports nautiques.

Sur une partie de la zone N, une trame spécifique indique un secteur dans lequel l'exploitation de carrières est autorisée.

### **Intégration du P.P.R.I. :**

Une partie de la zone naturelle est concernée par les zones inondables définies par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation ((P.P.R.I.) de l'Isère. Ce P.P.R.I. a défini des règles d'occupation et d'utilisation du sol afin de prévenir les risques d'inondation.

Le P.P.R.I, a valeur de servitude d'Utilité Publique, c'est-à-dire que les règles d'occupation et d'utilisation du sol qu'il définit prévalent sur celles du P.L.U. Le règlement du P.P.R.I. s'applique donc dans les zones inondables, nonobstant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol définies dans le règlement de la zone N.

Pour connaître les règles d'occupation et d'utilisation du sol définies par le P.P.R.I., on se reportera au règlement du P.P.R.I. en annexes du P.L.U.

### **Intégration du P.I.Z. :**

Pour les zones où un risque a été identifié dans le cadre d'une étude spécifique (P.I.Z.), ce document a été traduit dans le règlement graphique du P.L.U par un graphisme spécifique identifiant la présence d'un risque.

Pour toutes occupations et utilisations du sol situées dans des zones constructibles affichant une trame sur le règlement graphique, le pétitionnaire devra se reporter au document de P.I.Z. joint en annexe du dossier de P.L.U., pour connaître la nature exacte du risque, le niveau d'aléa et intégrer dans son projet d'occupation ou d'utilisation du sol les prescriptions définies par le P.I.Z. Le règlement du P.I.Z. s'applique, nonobstant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol définies dans le règlement de la zone N.

### **Rappels**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Zone N et secteurs NL, NL1 et NL2 :**

Sont interdits, les constructions à usage :

- D'habitation, sauf exceptions définies à l'article N2, pour le secteur Nh,
- De commerce,
- Agricole,
- De bureaux,
- Artisanal,
- Industriel,
- Hôtelier,
- D'entrepôt,
- Les caravanes isolées, les Habitations Légères de loisirs et les campings caravannings.

#### **Secteur Ns :**

A l'intérieur des périmètres de protection immédiats des captages d'eau potable, sont interdites toutes activités à l'exception de celles d'entretien des ouvrages et des périmètres de protection. A l'intérieur des périmètres de protection rapprochés, outre les occupations et utilisation du sol interdites en zone N sont interdits :

#### **Pour le captage du Pontet**

- le camping, le stationnement de caravanes les parkings.
- En outre dans le sous-secteur A : toute excavation ; toute construction
- Dans le sous-secteur B : toute excavation supérieure à 3 mètres de profondeur.

#### **Pour les captages du Mollard Dessous et Pré de la Tour :**

- tout dépôt, épandage, rejet, installation et activité, à l'exception de l'exploitation forestière (sans déboisement à blanc, sans traitement, sans descente de bois - traînage du bois sur le sol- sans création ou élargissement de chemin).

**Dans le secteur de la zone N (repéré au règlement graphique par une trame spécifique) où l'exploitation des carrières est autorisée. Sont interdites, sauf exceptions définies à l'article N2, les constructions à usage :**

- De bureaux,
- De commerce,
- Agricole,
- D'habitation,
- Industriel,
- Artisanal,
- Hôtelier,
- D'entrepôt.

### **Intégration du risque lié à la canalisation de transport de gaz :**

Dans les secteurs de la zone naturelle situés dans les zones de dangers de la canalisation haute pression de transport et de distribution de gaz, nonobstant les conditions d'occupation et utilisation du sol autorisées en zone agricole, il pourra être fait application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme :

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

## **Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Zone N**

Les ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique.

### **Secteurs Ns**

Les ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique.

### **Secteurs NL :**

- Les ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique.
- Les aménagements liés à la fonction sportive et de loisirs : terrains de plein air, aire de jeux, chemins de randonnées/pistes cyclables..., sous réserve d'une bonne intégration paysagère et environnementale. Dans la zone NL du Chef-lieu, les aménagements devront être réversibles.

### **Secteurs NL1 :**

- Les ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la pratique d'activités sportives et de loisirs motorisées.

### **Secteurs NL2 :**

- Les ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique.
- Les aménagements, les affouillements et exhaussements nécessaires à la pratique d'activités sportives nautiques de loisirs, *sous réserve que les occupations et utilisations du sol soient compatibles avec la protection de la ressource en eau du forage des Bassins.*

## Secteur Nh

Sous réserve de l'application de l'article L 111-4 du code de l'urbanisme (c'est-à-dire sous réserve que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet) et sous réserve, en l'absence de réseau d'assainissement, que soit mis en place un système d'assainissement non collectif adapté au projet et à la nature des sols, sont autorisés :

- l'aménagement et l'extension des bâtiments existants dans la limite de 50 % de la surface de plancher initiale, sous réserve que la surface de plancher initiale soit supérieur à 30 m<sup>2</sup>. En outre, quelle que soit la surface initiale de la construction, la surface de l'extension + la surface initiale du bâtiment devra rester inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Le changement de destination des constructions existantes, sous réserve que la surface de plancher initiale soit supérieur à 30 m<sup>2</sup>,
- les annexes aux constructions existantes sur le même îlot de propriété, y compris les piscines. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Sont autorisés dans la zone N où l'exploitation des carrières est autorisée (repérée au règlement graphique par une trame spécifique) :**

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, stations d'épuration...) non destinées à l'accueil de personnes,
- Les bâtiments, constructions et installations nécessaires à l'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### *Article N 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public*

#### Accès

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas d'accès dangereux, le permis de construire pourra être refusé ou assujettis à des conditions prescriptions spécifiques.

Les accès sur les routes départementales sont soumis à l'accord du Conseil Général.

#### Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

### *Article N 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement*

#### Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Pour toutes les occupations et utilisations du sol non desservies par le réseau public d'adduction d'eau potable, l'utilisation d'un captage d'eau potable privé doit respecter les dispositions du Décret 2001-1220 relatif aux eaux de consommation humaine.

Assainissement :

**Eaux pluviales :**

Tout bâtiment, construction ou installation susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines. En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette dans les conditions matérielles permettant d'éviter ces nuisances, ou si l'infiltration sur place est de nature à altérer la stabilité des sols, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire).

**Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et à une autorisation de rejet. Les effluents agricoles (purins, lisiers) ne peuvent être rejetés au réseau public et devront faire l'objet d'un traitement approprié.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement : toute demande d'autorisation de construire devra proposer une solution d'assainissement non collectif. La solution retenue devra être conforme à la réglementation en vigueur et devra être adaptée au terrain et à la nature des sols. Le dispositif d'assainissement non collectif devra être conçu pour pouvoir être mis hors circuit pour raccorder la construction ou l'installation directement au réseau public d'assainissement.

**Article N 5 - superficie minimale des terrains constructibles**

Dans les secteurs non desservis par le réseau public d'eaux usées, la taille et la forme des parcelles devront permettre la mise en place d'une solution d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et être adaptée au terrain et à la nature des sols. Le dispositif d'assainissement non collectif devra être conçu pour pouvoir être mis hors circuit pour raccorder la construction ou l'installation directement au réseau public d'assainissement.

**Article N 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Les reculs des bâtiments définis ci-après s'entendent dépassées de toitures et balcons compris.*

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 75 m de l'axe de la RD 1090,
- Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises à un recul particulier :
  - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
  - les constructions liées aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - les réseaux d'intérêt public.

Par ailleurs :

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.
- pour les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 20 m de l'axe des R.D 201, R.D 201a et R.D.201b.
- 10 m de l'axe des voies et emprises publiques communales.

Toutefois, pour les voies et emprises publiques communales comme pour les R.D.201, R.D.201a et R.D.201b :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

#### **Article N 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tous points de la construction au point le plus proche d'une limite séparative (dépassées de toitures et balcons compris) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

#### **Article N 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **Article N 9 - emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **Article N 10 - hauteur maximale des constructions**

#### **Définition :**

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tous points du bâtiment et le sol à son aplomb. La hauteur est mesurée entre :

- le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,
- le point le plus haut de la construction et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

#### **Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 9 mètres. **Toutefois :**

- La hauteur des constructions n'est pas réglementée dans le secteur où l'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières sont autorisés (repéré au règlement graphique par une trame spécifique),
- L'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale n'est pas réglementée.

### **Article N 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères**

#### **Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :**

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

#### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Aspect et architecture non réglementés.

#### **Clôtures**

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de se clore. Les clôtures, d'une hauteur de 1,50 mètre au maximum, peuvent être constituées par un grillage comportant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur.

Le mur devra être en pierre (ou en matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit sur les deux faces. Les clôtures pourront éventuellement être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum pour les haies implantées de 0,5 m à 2 m des limites du terrain). Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, les clôtures opaques d'une hauteur supérieure à 0,5 m seront interdites dans le cas où elles constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

### **Article N 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

***Article N 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations***

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées de préférence en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées.

**SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL**

***Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)***

Non réglementé.

***Article A 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales***

Non réglementé.

***Article A 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques***

Non réglementé.