Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

Département de la SAVOIE
LA CHAVANNE

4

PLAN LOCAL D'URBANISME
(P.L.U.)

REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération

du 23 septembre 2026

DELIBERATIONS	
Prescription :	07.12.2001
Arrêt du Projet :	09.04.2004
Approbation :	14.01.2005

EVOLUTIONS	
Date	Objet
	Déclaration de projet entraînant mise en compatibilité (DPMEC) du PLU
	23/09/2026

PHASES D'ETUDE	
Date	Objet

Elaboration : A.U.M. Architecture

DPMEC : EPODE

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

- TITRE I -

Dispositions générales

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de : **LA CHAVANNE**

Il est accompagné d'un plan de zonage.

ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES RELATIFS A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1) Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal les articles R.111.2, R.111.3.2., R.111.4, R.111.14.2, R.111.15 et R.111.21 du Code de l'Urbanisme.

2) Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.

3) Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
   les espaces naturels sensibles
   - les zones d'aménagement différé
   - le droit de préemption urbain
   - les Monuments historiques
   - les périmètres sauvegardés
   - les périmètres de restauration immobilières
   - les périmètres de résorption de l'habitat insalubre (code de la santé publique)

4) Le Livre V du Code du Patrimoine et notamment son titre II relatif à l'archéologie préventive, ainsi que l'article L.531-14 concernant les découvertes fortuites

5) La loi sur les Paysages du 8 janvier 1993 et du 9 février 1994

6) La loi sur l'Eau du 3 janvier 1992

7) La loi sur les risques naturels du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

8) La loi sur le bruit du 31 décembre 1992

9) La loi d'orientation agricole du 10 juillet 1999

10) La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 Décembre 2000

12) La loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune est divisé en zones et secteurs délimités et repérés au plan par les indices suivants :

1. **Les zones urbaines** : **U**

Sont classées en zone urbaine les zones déjà urbanisées et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zone Ua: définissant des zones de constructions anciem1es

Zone Ud: définissant des zones d'extension à vocation principale d'habitat

Zone Ue: définissant des zones à vocation d'activités économiques

Zone Uem : définissant des zones à vocation d'activités économiques (stockage et traitement des matériaux inertes)

Zone Uep: définissant des zones à vocation d'équipements publics

Zone Ut: zone correspondant au domaine autoroutier

Ces zones font l'objet des articles du **Titre** II.

2. **Les zones à urbaniser** : **AU**

Sont classées en zone à urbaniser les zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Zone AU : zone AU stricte, déblocable après modification du PLU

Zone AU indicé : déblocable par opération d'aménagement d'ensemble

Secteur AUep : en référence à la zone Uep, à vocation d'équipement public et habitat social

Ces zones font l'objet des articles du **Titre** III.

3. **Les zones agricoles** : **A**

Sont classées en zone agricole les zones, éqmpees ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Secteur As: secteur à enjeu paysager où toute nouvelle construction est interdite.

Ces zones font l'objet des articles du **Titre IV.**

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

4. Les zones naturelles et forestières : **N**

Sont classées en zone naturelle et forestière les zones, équipées 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.

Secteur Ne : secteur correspondant à la carrière, avec reconvers10n à terme à vocation naturelle

Secteur Nh : secteur pour la protection du marais

Secteur Nu : bâti isolé dans la zone agricole : seule l'évolution du bâti existant est autorisée

Ces zones font l'objet des articles du **Titre V.**

Le plan local d'urbanisme définit également :

- les **emplacements réservés** aux voies, ouvrages publics, et installations d'intérêt général. L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination et son bénéficiaire sont répertoriés sur le plan de zonage

- les **espaces boisés classés** à protéger.

ARTICLE 5 – RECIPROCITE DES RECULS AUTOUR DES SIEGES D'EXPLOITATION AGRICOLE

L'article L.111.3 du Code Rural précise :
"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 précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à /1exception des extensions de constructions existantes.
Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, 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, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme.

ARTICLE 6 – RISQUES D'ORIGINE NATURELLE

L'indice "i" signale l'existence d'un risque d'inondation lié à l'Isère.
Des zones non aedificandi sont également portées au plan.

ARTICLE 7 – Axes bruyants

L'arrêté préfectoral du 25 Juin 1999 a classé axe bruyant de type 3 l'autoroute A43.

Dans !es bandes situées de part et d'autre de cet axe repéré au plan (pièce 5.3 du P.L.U), des prescriptions d'isolement acoustique seront imposées lors de la demande de permis de construire.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

- TITRE II -

Dispositions applicables aux zones urbaines

"U"

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

CHAPITRE I - Dispositions applicables aux zones Ua

CARACTERE DES ZONES Ua

Les zones Ua sont des zones dans lesquelles les règles du P.L.U. ont pour objet de préserver le caractère traditionnel des groupements anciens de la commune tout en favorisant leur développement.

Les équipements, activités ou services compatibles avec cette orientation y sont autorisés.

Les règles ont pour objectif de :
- favoriser la réhabilitation
- permettre la rénovation dans la même emprise et volumétrie
- autoriser des constructions nouvelles qui s'inspirent des caractéristiques architecturales du groupement dans lequel elles s'intègrent.

Dans un objectif de préservation du patrimoine, le permis de démolir est exigé dans cette zone.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. L'ouverture de carrières
2. Les affouillements et exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou de travaux publics, ou aux aménagements paysagers qui y sont liés
3. Les activités économiques incompatibles avec la proximité de l'habitat (nuisances sonores, olfactives, stockage de produits inflammables ...)
4. Le stationnement isolé des caravanes
5. Les terrains de camping et caravaning
6. Les dépôts de toute nature
7. Les nouvelles installations classées
8. Les nouvelles exploitations agricoles

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les établissements artisanaux sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage.

2. Dans un souci de préservation du patrimoine, les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE Ua 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
   Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et du déneigement.

4. Voies piétonnes :
   Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, des cheminements piétons peuvent être imposés.

ARTICLE Ua 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. **Eau potable**

   Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, notamment pour la défense contre l'incendie.

2. **Eaux usées**

   Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximwn de 2 ans.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

Les effluents agricoles ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

3. Eaux pluviales

Cas n° 1 : **absence d'un réseau public d'évacuation des 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.
Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée draînante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Cas n° 2: existence d'un réseau public d'évacuation des 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.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

RTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les hameaux et dans l'attente de la réalisation du réseau d'assainissement collectif, une surface minimum de terrain pourra être imposée dans le cas de réalisation d'un système d'assainissement individuel. Dans ce cas, le schéma directeur d'assainissement précisera le système à mettre en place.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux.

2. Dans les secteurs où l'ordre continu prédomine, on poursuivra les alignements existants. Sinon, les constructions respecteront un recul de 1.50 m par rapport au domaine public.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
   - à la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics,
   - à la réalisation des clôtures,
   - aux ouvrages enterrés (garages...) ne dépassant pas le sol naturel de plus de 0.50 m,
   - pour l'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces règles dès lors que l'extension est implantée dans le prolongement ou en retrait de la façade sur voie.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative dans les secteurs où l'ordre continu prédomine. En particulier, la continuité d'un volume présentant une unité architecturale sera préservée.
Dans les autres cas, l'implantation des constructions est libre.

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règles particulières sauf pour le cas des rénovations qui reprendront les emprises existantes dans le cas de constructions contiguës formant une unité architecturale.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. **Bâtiment principal** :
   La hauteur des constructions devra s'harmoniser avec celle des bâtiments voisins.

2. **Annexes séparées du bâtiment principal** :

   2.1 Lorsque l'annexe est éloignée de la limite de propriété, la hauteur est mesurée :
   - par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
   - par rapport au ten-ain naturel dans le cas contraire.

   2.2 Lorsque l'annexe jouxte la limite de propriété, la hauteur est mesurée par rapport au niveau du fond voisin sur cette limite.

   2.3 Dans ces conditions, la hauteur au faîtage ne doit pas dépasser 3.50 m, sa hauteur le long de la limite séparative 2.50 m.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. **Objectifs :**

1.1 L'objectif est de prendre en compte et de s'inspirer de l'architecture locale traditionnelle et :

a) de pousser les constructions nouvelles à se fondre dans les tonalités et les caractéristiques des hameaux et villages dans lesquels elles doivent prendre place
b) de faire en sorte que les bâtiments anciens soient réhabilités dans le respect de leurs caractéristiques architecturales.

1.2 Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

1.3 Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux et à leurs annexes fonctionnelles.

1.4 Pour établir leurs projets, les constructeurs se reporteront aux recommandations insérées dans le rapport de présentation du Plan Local <l'Urbanisme.

2. **Implantation des constrnctions** :

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel.
Les mouvements de terres qui ne sont pas liés à l'accès aux constructions sont limités à 1.30 m au-dessus ou au-dessous du terrain naturel avant travaux. Ils ne dépasseront pas 0.50 m dans une bande de 4.00 m le long des limites de propriété et se termineront à 0.00 m sur les limites.

3. **Aspect des façades, murs et éléments verticaux** :

3.1 Rénovation et/ou réhabilitation de bâtiments anciens :

Les présentes règles concernent les bâtiments anciens témoignages du patrimoine architectural local traditionnel (corps de fermes, maisons d'habitations, maisons de notables...). Le vocabulaire architectural sera préservé au maximum avec:
- l'emprise des enduits ou des bardages,
- le type des menuiseries et de garde-eorps,
- les types d'occultations,
- les couleurs et les textures de tous les éléments composant la façade. En ce qui concerne les volets, des adaptations de teintes sont possibles,
- la création d'ouvertures qui sera privilégiée dans les parties non maçonnées. Sinon, la création de nouveaux percements dans les parties maçonnées est possible : elle se fera en cohérence avec la composition et les proportions des percements existants.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

3.2 Constructions neuves :

Les façades de bâtiments neufs seront enduite, avec ou sans bardage.
Les constructions d'aspect bois feront l'objet d'une étude particulière d'intégration à l'environnement bâti existant.

3.3 Couleurs et textures pour toutes les constructions :

Enduits : ils seront de couleur gris-beige nuancé (tonalités pastel et ocrées) et seront choisis en s'inspirant de **la** couleur des bâtiments anciens.

Le blanc pur, le blanc cassé et les teintes agressives sont interdits :
- en grande surface,
- en volets, menuiseries, garde-corps et portes de garages ou éléments assimilés,
- en boiseries de bardage ou de charpente,

Constructions d'aspect bois en tout ou partie :
- Les constructions seront traitées de manière contemporaine et ne feront pas référence à une architecture étrangère au lieu et notamment à l'aspect chalet,
- Les boiseries ne seront pas croisées dans les angles et en pleines façades,
- L'aspect rondins est prohibé,
- La teinte des boiseries sera brune ou bois naturel sans traitement,
- L'assise en maçonnerie des constructions sera de teinte gris beige.

4. <u>Aspect des toitures</u> :

4.1 Restauration (et extensions):

Les présentes règles concernent les bâtiments anciens témoignages du patrimoine architectural local traditionnel (corps de fermes, maisons d'habitations, maisons de notables...):

- Les restaurations de toitures devront préserver au maximum les caractéristiques des toitures d'origine tant dans leur volumétrie, dans leur implantation par rapport aux murs de façades que dans leur aspect.

- En ce qui concerne la couverture, la couleur des matériaux employés doit se rapprocher de celle de l'ardoise naturelle.

4.2 Toitures des constructions neuves :

<u>Volumétrie</u> :
Elles doivent être à deux pans minimum de pentes égales. Elles peuvent comporter des croupes.

<u>Pente:</u>

La pente de la toiture principale doit être celle de la majorité des pentes des toitures environnantes. Elle doit être comprise entre 70 % et l 00 %. Elle peut être ramenée à 50 % pour les annexes accolées aux bâtiments principaux.

Dans les terrains en pente, lorsqu'elles s'intègrent au terrain naturel, il est admis pour les annexes ne comportant pas plus d'un seul niveau, des toitures terrasses recouvertes de terre végétale engazonnée ou bien aménagées en terrasse accessible.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

Matériaux:
La couleur des matériaux employés en couverture doit se rapprocher de celle de l'ardoise naturelle.

Faîtages:
Le faîtage du volume principal sera disposé dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment.
Les faîtages doivent être, dans la mesure du possible, dans la direction principale de celle de l'ensemble dans lequel le bâtiment s'intègre.

Débords de toiture :
Ils mesureront au minimum 0.80 m.

4.3 Ouvertures en toitures :
Seules sont autorisées les fenêtres pour toit en pente.

5. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Quand elles sont prévues, elles sont constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie avec ou sans mur bahut.

Dans tous les cas, la hauteur totale de l'ouvrage ne peut dépasser 1,50 mètres.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée pour qu'elles ne constituent pas une gêne ou un danger.

Quelque soit leur hauteur, les murs anciens peuvent être réhabilités ou reconstruits à l'identique.

6. Murets:
Les murets traditionnels en pierre devront être préservés et restaurés.

7. Création architecturale :
Dans le cas de dispositions architecturales particulières et de recherche contemporaine, les dispositions du présent article pourront être adaptées.

ARTICLE Ua 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

2. Il est notamment exigé :

2.1 Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement
De plus, dans les ensembles de plus de trois lots, il sera imposé, en parking de surface, 1 place de stationnement visiteurs pour 4 logements.

Dans le cas de logement social financé par des prêts aidés de l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

2.2 Pour les petits commerces isolés, les ateliers artisanaux et les bureaux :
1 place pour 25 m2 de surface hors œuvre nette

2.3 Pour les restaurants et les hôtels :
1 place pour 10 m2 de salle de restaurant
2 places pour 3 chambres

Pour les hôtels-restaurants, les normes ci-dessus ne sont pas cumulatives : la règle applicable sera la plus contraignante.

3. En cas:

3.1 de difficulté technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé dans la zone U et dans un rayon de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

3.2 d'impossibilité de respecter les clauses 2 et 3.1 ci-dessus, il peut être également tenu quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3 alinéas 3.4.5. du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ua 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Obligation de réaliser des espaces plantés et des aires de jeux :

Les espaces non bâtis et non utiles à la circulation automobile doivent être paysagés.

Lorsque des plantations existent dans le périmètre d'une opération projetée, ces plantations doivent être maintenues ou remplacées.

Plantations le long des clôtures :

Les plantations le long des clôtures seront composées d'essences variées et locales (charmille, noisetier...).

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

CHAPITRE II - Dispositions applicables aux zones Ud

CARACTERE DES ZONES Ud

Les zones Ud sont des zones destinées à recevoir de l'habitat ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

ARTICLE Ud 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. L'ouverture des carrières
2. Les affouillements et exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou de travaux publics, ou aux aménagements paysagers qui y sont liés
3. Les installations classées soumises à autorisation
4. Le stationnement isolé des caravanes
5. Les dépôts de toute nature
6. Les terrains de camping ou de caravaning
7. Les nouvelles exploitations agricoles
8. Les annexes qui ne sont pas situées sur le même tènement que la construction principale

ARTICLE Ud 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. **Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après** :

   1.1 Les installations doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité.

   1.2 Dans les opérations nouvelles, des locaux à ordures accessibles de la voie publique doivent être prévus.

   1.3 Les constructions ne doivent présenter aucun risque de nuisance ou compromettre la stabilité des sols.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

2. Les constructions à usage d'annexes fonctionnelles non accolées aux constructions principales sont autorisées sous réserve :
   1. que leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 3.50 m
   2. qu'elles soient situées sur le même tènement que l'hahitation principale

ARTICLE Ud 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
   Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et du déneigement.

4. Voies piétonnes :
   Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, des cheminements piétons peuvent être imposés.

ARTICLE Ud 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

3. Eaux pluviales

Cas n° 1 : **absence d'un réseau public d'évacuation des 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.

Le construeteur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée draînante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Cas n° 2 : **existence d'un réseau public d'évacuation des 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.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

ARTICLE Ud 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE Ud 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions devront respecter un recul minimum compté depuis l'axe de la voie de 14 m pour les voies départementales.

2. Pour les autres voies, les constructions respecteront un recul de 5 m par rapport au domaine public.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

   - à la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics,
   - à la réalisation des clôtures (hors portail),
   - aux ouvrages enterrés (garages...) ne dépassant pas le sol naturel de plus de 0.50 m,
   - pour l'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces règles dès lors que l'extension est implantée dans le prolongement ou en retrait de la façade sur voie.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

ARTICLE Ud 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. <u>Implantation par rapport aux limites</u> :

1.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3.00 m.

1.2 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de projet de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite de propriété.

l.3 Annexes :

1.3.1 Dans une bande de 3.00 m le long des limites séparatives, les annexes fonctionnelles autorisées, accolées ou non à une construction principale, peuvent être implantées sans condition de recul sous réserve que leur longueur en regard de chaque limite ne dépasse pas 7 m.

1.3.2 En dehors de la bande de 3.00 m le long des limites séparatives, la règle d'implantation est celle de l'alinéa 1.1 du présent article.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'à la réalisation des clôtures.

ARTICLE Ud 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE Ud 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE Ud 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Bâtiment principal :

1.1 Définition : la hauteur est prise à l'égout de la toiture principale. Les croupes, lucarnes ne sont pas prises en compte.

Elle est mesurée :
- par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- par rapport au terrain naturel dans le cas contraire.

1.2 Hauteur absolue : cette hauteur ne doit pas dépasser 6.00 m.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

2. Annexes séparées du bâtiment principal :

2.1 Lorsque l'annexe est éloignée de la limite de propriété, la hauteur est mesurée :
- par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
  par rapport au terrain naturel dans le cas contraire.

2.2 Lorsque l'annexe jouxte la limite de propriété, la hauteur est mesurée par rapport au niveau du fond voisin sur cette limite.

2.3 Dans les deux cas, la hauteur au faîtage ne doit pas dépasser 3.50 m, sa hauteur le long de la limite séparative 2.50 m.

ARTICLE Ud 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. <u>Objectifs :</u>

1.1 L'objectif est de prendre en compte et de s'inspirer de l'architecture locale traditionnelle et :

a) de pousser les constructions nouvelles à se fondre dans les tonalités et les caractéristiques des hameaux et villages dans lesquels elles doivent prendre place

b) de faire en sorte que les bâtiments anciens soient réhabilités dans le respect de leurs caractéristiques architecturales.

1.2 Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

1.3 Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux et à leurs annexes fonctionnelles.

1.4 Pour établir leurs projets, les constructeurs se reporteront aux recommandations insérées dans le rapport de présentation du Plan Local <l'Urbanisme.

2. <u>Implantation des constructions</u> :

Les constructions, par leur composition et lenr accès, doivent s'adapter au terrain naturel.
Les mouvements de terres qui ne sont pas liés à l'accès aux constructions sont limités à 1.30 m au-dessus ou au-dessous du terrain naturel avant travaux. Ils ne dépasseront pas 0.50 m dans une bande de 4.00 m le long des limites de propriété et se termineront à 0.00 m sur les limites.
Les enrochements seront limités afin de minimiser leur impact dans le paysage.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

3. Aspect des facades :

3.1 Constructions neuves :

Les façades de bâtiments neufs seront enduites, avec ou sans bardage.
Les constructions d'aspect bois feront l'objet d'une étude particulière d'intégration à l'environnement bâti existant.

3.2 Couleurs et textures pour toutes les constructions :

Enduits : ils seront de couleur gris-beige nuancé et seront choisis en s'inspirant de la couleur des bâtiments anciens.

Le blanc pur, le blanc cassé et les teintes agressives sont interdits :
- en grande surface,
- en volets, menuiseries, garde-corps et portes de garages ou éléments assimilés,
- en boiseries de bardage ou de charpente,

Constructions d'aspect bois en tout ou partie :
- Les constructions seront traitées de manière contemporaine et ne feront pas référence à une architecture étrangère au lieu et notamment à l'aspect chalet,
- Les boiseries ne seront pas croisées dans les angles et en pleines façades,
- L'aspect rondins est prohibé,
- La teinte des boiseries sera brune ou bois naturel sans traitement,
- L'assise en maçonnerie des constructions sera de teinte gris beige.

4. Aspect des toitures :

Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, les règles qui s'appliquent sont les suivantes :

4.1 Volumétrie : Elles doivent être à deux pans mm1mum de pentes égales. Elles peuvent comporter des croupes.

4.2 Ouvertures :

Seules sont autorisées :
- les jacobines à raison d'une unité au maximum par pan de toiture
- les fenêtres pour toit en pente.

4.3 Pente:

La pente de la toiture principale doit être comprise entre 60 % et 100 %. Elle peut être ramenée à 30 % pour les annexes accolées aux bâtiments principaux.

4.4 Couleurs :

Les couvertures devront être d'une teinte se rapprochant de celle de l'ardoise naturelle.

4.5 Faîtages :

Le faîtage du volume principal sera disposé dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment.
Les faîtages doivent être, dans la mesure du possible, dans la direction principale de celle de l'ensemble dans lequel le bâtiment s'intègre.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

5. **Aspect des clôtures** :

Les clôtures, d'une hauteur de 1.50 m au maximum seront constituées de grilles ou grillages, accompagnées ou non de plantations.

Toutefois, et pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefours, courbes, etc...).

Dans tous les cas, une zone de dégagement sera réalisée au départ de l'accès au bâtiment : cette zone permettra le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

6. **Création architecturale** :
Dans le cas de dispositions architecturales particulières et de recherche contemporaine, les dispositions du présent article pourront être adaptées.

ARTICLE Ud 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

2. Il est notamment exigé :
Pour les constructions à usage d'habitation :
3 places par logement dont au moins une couverte
De plus, dans les ensembles de plus de trois lots, il sera imposé, en parking de surface, 2 places de stationnement visiteurs pour 4 logements.

ARTICLE Ud 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

1. Obligation de planter :

   1.1 Les espaces non bâtis et non utilisés pour la circulation automobile doivent être plantés ou engazonnés.

   1.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places de stationnement.

2. Plantations le long des clôtures :
Les plantations le long des clôtures seront composées d'essences variées et locales (charmille, noisetier. ..).

ARTICLE Ud 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.30.

2. En application de l'article L 123-1-5° du Code de l'Urbanisme, l'aménagement ou la reconstruction des constructions existantes est autorisée, non obstant la règle fixée au §1 ci-dessus.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

CHAPITRE III - Dispositions applicables aux zones Ue

CARACTERE DES ZONES Ue

Les zones Ue sont des zones destinées à recevoir des activités et installations, classées ou non, de recyclage et concassage de matériaux et de fabrication d'agglomérés et d'enrobés).

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

2. Toutes installations sans rapport avec le caractère de la zone.

3. Les constructions à usage d'habitation, exceptés les logements de fonction liés et nécessaires aux activités et intégrés dans le même bâtiment.

4. Les activités commerciales.

5. Les carrières.

6. Dans les zones non aedificandi reportées le long de l'Isère, compte tenu de l'aléa fort d'inondation, sont interdits toutes constructions et tout affouillement de sol.

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Les installations doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité.

2. Les constructions ne doivent présenter aucun risque de nuisance ou compromettre la stabilité des sols.

3. Les opérations d'aménagement ou de construction ne doivent pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduire à la destruction d'espaces boisés représentant une valeur économique ou écologique, ni représenter un risque de nuisance pour les nappes phréatiques.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

4. Les constructions à usage d'activité, de commerce, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, ne sont admis que dans la mesure où, par leur nature, leur étendue ou leur fréquentation induite ainsi que par les bruits, odeurs, nuisances de toute nature qu'elles peuvent produire, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

5. Risques d'inondation :
   L'indice "i" signale l'existence d'un risque d'inondation lié à l'Isère. Dans ces secteurs, des prescriptions spéciales pourront être imposées.

ARTICLE Ue 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
   Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et du déneigement.

4. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

5. Les accès directs sur la voie sur berge sont interdits.
   Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux règles de desserte et à la circulation des véhicules de service liée à l'activité de la zone.

ARTICLE Ue 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. **Eau potable**

   Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. **Eaux usées**

   Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

3. Eaux pluviales

- **Cas n°1** : **absence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales**
  Des mesures devront être prises pour limiter ! 'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

  Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée draînante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

  Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qm doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- **Cas n° 2: existence d'un réseau public d'évacuation des 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.

  Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

- Dans tous les cas, en raison des zones d'aléas fort d'inondation, tous affouillements de sol sont interdits dans les secteurs non aedificandi repérés au plan de zonage.

4. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour prendre en compte les risques potentiels d'inondation du lit majeur de l'Isère, une cote minimale d'implantation de 267.50 m devra être respectée pour les dalles de premier niveau en référence aux coordonnées IGN 69.

ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

l. Les constructions seront implantées avec un recul de :
- 50 m par rapport à l'axe de l'autoroute,
- 20 m par rapport à l'axe de la route départementale,
- 1 0 m par rapport à l'axe des routes communales.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

2. Les reculs sont mesurés au nu du mur de la construction, compte non tenu des débords de toitures, saillies, corniches, oriels, pergolas et balcons dans la limite de 1 mètre.

3. Des dispositions différentes pourront être appliquées pour la construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 m, avec une tolérance de 1 m pour les corniches et débords de toitures.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
   - à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
   - à la réalisation des clôtures
   - à la réhabilitation des constructions existantes

ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 60 % du terrain d'assiette.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des installations techniques est limitée à 18 mètres au point le plus haut de l'édifice, mesurée à partir de la cote IGN définie à l'article 5.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Adaptation au terrain naturel :

Afin d'assurer une bonne adaptation au terrain, les mouvements de terre devront être limités et les merlons paysagés.

L'implantation des constructions devra tenir compte des caractéristiques du terrain et de son environnement (accès, vue, vent...).

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

Aspect général des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une uuité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire ou de l'autorisation.

Les clôtures :

Les clôtures d'une hauteur de 2 mètres maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur-bahut. Elles seront accompagnées de plantations.

Toutefois, et pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, leur hauteur peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

ARTICLE Ue 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION 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.

ARTICLE Ue 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ou installation, et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne, doivent être paysagées.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural sera obligatoirement assujettie à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Les haies accompagnant les clôtures seront constituées d'essences variées.

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

CHAPITRE IIIbis - Dispositions applicables aux zones Uem

La zone Uem est une zone destinée à recevoir des activités et installations (classées ou non) en vue de la valorisation des matériaux inertes issus des chantiers du BTP : stockage, tri, recyclage, concassage...

ARTICLE Uem 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :
Toutes celles non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE Uem 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules sont autorisées dans la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- L'industrie et l'entrepôt, en lien avec l'orientation de la zone, et notamment les activités de stockage et de traitement des matériaux inertes et minéraux
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles répondent aux activités listées ci-dessus
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- Les affouillements et les exhaussements de sol nécessaires aux activités autorisées dans la zone
- Les occupations et installations doivent tenir compte et préserver les éléments repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :
  - Les alignements d'arbres : le défrichement et les coupes rases sont interdits de principe, sauf si l'existence d'un risque sanitaire ou sécuritaire avéré le justifie, dans ce cas, les arbres supprimés doivent être replantés en même nombre et via des essences diversifiées et adaptées au contexte.
  - La zone humide : toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de détruire ou modifier la zone humide sont interdites.

    Pour rappel, la zone est concernée par le PPRi de l'Isère (servitude d'utilité publique), toutes occupations et installations doit se conformer au règlement du PPRi en vigueur.

ARTICLE Uem 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et du déneigement.
- Les accès directs sur la voie sur berge sont interdits.
- Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux règles de desserte et à la circulation des véhicules de service liée à l'activité de la zone.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

ARTICLE Uem 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERR PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
L'évacuation des eaux usées liées aux activités industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

3. Eaux pluviales

- Cas n°1 : absence d'un réseau public d'évacuation des 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.
Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée draînante, puits filtrant…) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.
Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Cas n° 2 : existence d'un réseau public d'évacuation des 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.
Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

- Dans tous les cas, en raison des zones d'aléas fort d'inondation, tous affouillements de sol sont interdits dans les secteurs non aedificandi repérés au plan de zonage.

4. Electricité - téléphone – câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

ARTICLE Uem 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE Uem 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions seront implantées avec un recul de :

- 50 m par rapport à l'axe de l'autoroute,
- 20 m par rapport à l'axe de la route départementale,
- 10 m par rapport à l'axe des routes communales.

2. Les reculs sont mesurés au nu du mur de la construction, compte non tenu des débords de toitures, saillies, corniches, oriels, pergolas et balcons dans la limite de 1 mètre.

3. Des dispositions différentes pourront être appliquées pour la construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

ARTICLE Uem 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 m.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- à la réalisation des clôtures
- à la réhabilitation des constructions existantes

ARTICLE Uem 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE Uem 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 80 m².

ARTICLE Uem 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Uem 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE Uem 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE Uem 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ou installation, et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne, doivent être paysagées.
La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural sera obligatoirement assujettie à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.
Les haies accompagnant les clôtures seront constituées d'essences variées.

ARTICLE Uem 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

CHAPITRE IV- Dispositions applicables aux zones Uep

CARACTERE DES ZONES Uep

Les zones Uep sont des zones destinées à des installations touristiques ou sportives, des équipements de loisirs existants ou projetés, des équipements publics divers.

ARTICLE Uep 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles directement liées aux activités de la zone
2. Toutes les ouvertures de carrières
3. Les dépôts de toute nature
4. Les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des bâtiments ou à l'aménagement des espaces de loisirs
5. Toutes installations et constructions sans rapport avec le caractère de la zone

ARTICLE Uep 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Les installations doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

ARTICLE Uep 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. **Accès:**

1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne à la circulation publique, et offrir des garanties suffisantes de sécurité publique pour les manœuvres des véhicules.

2. **Voiries:**

2.1 Toute construction nouvelle ou installation doit être desservie par des v01es publiques ou privées déneigées en période hivernale.

2.2 Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile et au déneigement.

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

2.4 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3. **Voies réservées aux piétons et aux bicyclettes** :

3.1 Les voies publiques ou privées à usage exclusif des piétons et bicyclettes sont autorisées avec des caractéristiques plus faibles.

3.2 Dans le cas d'opérations d'ensemble, des cheminements piétonniers peuvent être imposés.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

ARTICLE Uep 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. **Eau potable** :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes, notamment pour la défense contre l'incendie.

2. **Assainissement** :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagements par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif, eaux usées - eaux pluviales.

L'évacuation des effluents doit se faire par des canalisations souten-aines raccordées aux collecteurs publics s'ils existent.

2.1 Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. Le constructeur doit réaliser les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Tout aménagement nouveau ne devra pas aggraver les conditions d'écoulement et de concentration des eaux par rapport à l'état initial de chaque parcelle.

3. **Electricité, téléphone, câble :**

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité et de téléphone et les réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE Uep 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

ARTICLE Uep 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions respecteront un recul de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

2. Les distances sont mesurées au nu du mur de la construction, compte non tenu des saillies, débords de toitures et balcons, dans la limite de 1 mètre.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
   - à la construction des ouvrages teclmiques nécessaires au fonctionnement des services publics
   - à la réalisation des clôtures.
   - dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant ou de reconstruction dans son volume d'origine, ni à son extension dès lors que l'extension est implantée dans le prolongement ou en retrait de la façade sur la voie existante.

ARTICLE Uep 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

   Une tolérance de 1 mètre est admise pour les corniches, débords de toiture, balcons, oriels et pergolas.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ainsi qu'à la réalisation de clôtures.

ARTICLE Uep 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas prévu de distance minimale entre constructions.

ARTICLE Uep 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE Uep 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

ARTICLE Uep 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

ARTICLE Uep 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE Uep 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

1. Toute opération doit s'intégrer dans l'environnement dans lequel elle s'insère. Les modifications apportées au milieu naturel ne sont admises que si l'aménagement porte également sur l'environnement.

2. Les espaces libres de toute construction et non utilisés à la circulation automobile seront traités en espaces libres engazonnés ou plantés.

3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places de stationnement.

4. Les surfaces terrassées et remodelées pour la construction, la réalisation des équipements sportifs doivent être réengazonnées. Les arbres de haute tige existants doivent être conservés et toutes mesures doivent être prises pour leur protection en cours de chantier, à l'exception de ceux qui sont compris dans l'emprise d'un équipement ou d'une construction.

   Dans ce cas, les arbres abattus doivent être obligatoirement remplacés.

ARTICLE Uep 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles Uep 3 à Uep 13.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

CHAPITRE V- Dispositions applicables aux zones Ut

CARACTERE DES ZONES Ut

Les zones Ut sont des zones correspondant à l'autoroute A43 et ses dépendances associées.

ARTICLE Ut 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ut 2 sont interdites.

ARTICLE Ut 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions, les installations, les dépôts et les travaux de toute nature, nécessaires au fonctionnement du service autoroutier.

- Les constructions, installations et dépôts liés à l'exercice d'activités du service autoroutier

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE Ut 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès et voiries privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

ARTICLE Ut 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. **Eau potable** :

   Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. **Eaux usées** :

   Toute construction ou installation, y compris classée, requérant un assainissement, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

   A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avérerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel, en conformité avec la réglementation en vigueur, est admis : il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

   L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

3. **Eaux pluviales** :

   Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

   En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

ARTICLE Ut 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE Ut 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE Ut 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

ARTICLE Ut 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ut 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ut 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ut 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou bâtis.

ARTICLE Ut 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE Ut 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ut 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

-- TITRE III -

Dispositions applicables aux zones à urbaniser "AU"

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

Commune de La Chavanne (Savoie)

Aménagement et Urbanisation
Zone AUep du P.L.U: "Le Plan Champ" :

Construction d'un groupe scolaire - terrain multisport et programme de logements en accession et locatifs

---

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

4. Les opérations d'aménagement ou de construction ne doivent pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduire à la destruction d'espaces boisés représentant une valeur économique ou écologique, ni représenter un risque de nuisance pour les nappes phréatiques.

ARTICLE AU "indicé" 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les règles qui s'appliquent sont celles de la zone urbaine de référence :
- Uep pour le secteur AUep

Pour le secteur AUep, une liaison piétonne sera imposée entre le village et les lotissements.

ARTICLE AU "indicé" 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les règles qui s'appliquent sont celles de la zone urbaine de référence:
- Uep pour le secteur AUep

En particulier, le ·raccord au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

ARTICLE AU "indicé" 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE AU "indicé" 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux.

2 Le document graphique indique les lignes d'implantation. Les parties de constructions non enterrées, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

3 En l'absence de ligne d'implantation, les constructions seront implantées avec un recul de O à Sm par rapport aux limites de références indiquées au document graphique.

A l'intérieur du secteur AUep, l'implantation des constructions est libre.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

4. Des dispositions différentes pourront être appliquées pour la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AU "indicé" 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur AUep, la construction en limite séparative est possible. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4.00 m.

ARTICLE AU "indicé" 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE AU "indicé" 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE AU "indicé" 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur AUep, la hauteur des constructions est mesurée à l'égout de la toiture principale (les croupes, lucarnes et autres dispositifs ne sont pas pris en compte) par rapport au sol avant travaux :

- bâtiment principal : dans ces conditions, la hauteur du bâtiment principal ne doit pas dépasser 8 mètres
- annexes : dans les mêmes conditions, la hauteur des annexes séparées du bâtiment principal ne doit pas dépasser 3 mètres le long des limites privatives.

ARTICLE AU "indicé" 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur,

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Sans pour autant « copier» le bâti ancien, les constructions nouvelles s'inspireront de l'architecture locale en ce qui concerne :

- la volumétrie: la taille du volume sera à l'échelle du bâti environnant; ses proportions seront équilibrées par rapport à son soubassement, sa toitures, ses annexes.

Le mur gouttereau doit être plus long que le mur long-pan.

- la toiture : le volume de toiture sera important avec des débords au dessus des façades et des balcons, au minimum de 0,8 men façade et pignons pour les bâtiments principaux.

Les toitures décentrées sont autorisées.

La toiture sera à 2 pans et leur pente comprise entre 50 et l 00%. Le toit végétalisé ou en terrasse est autorisé s'il s'inscrit dans un projet de qualité et dans un ensemble architectural.
Les panneaux solaires sont autorisés, voire encouragés en couverture. Ils sont encastrés et non en saillie et de même pente que la toiture.

- les façades :
Les colonnes sont interdites.

Le bois de couleur naturelle peut être utilisé en bardage de planches verticales.

Le blanc pur est interdit sur les ouvertures et les boiseries.

- le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

- les annexes bâties devront être traitées avec les même matériaux et les même coloris que le bâtiment principal

ARTICLE AU "indicé" 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

2. Il est notamment exigé :

   Pour les constructions à usage d'habitation :
   2 places par logement dont au moins une couverte

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

De plus, il sera imposé, en parking de surface, 1 place de stationnement visiteurs pour 4 logements.

ARTICLE AU "indicé" 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les règles qui s'appliquent sont celles de la zone urbaine de référence :
- Uep pour le secteur AUep

TI sera réalisé, pour une surface au moins équivalente à 10 % du terrain d'assiette de la zone, une ou deux aires de détente.

Limites séparatives : les haies linéaires basées sur une seule essence sont interdites. On préférera les haies libres composées de plusieurs espèces avec essences locales principalement. On privilégiera les essences à feuilles caduques.

ARTICLE AU "indicé" 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En secteur AUep, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.40.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

CIIAPITRE II - Dispositions applicables aux zones AU "strict"

CARACTERE DES ZONES AU "strict"

Les secteurs AU "strict" sont des secteurs à caractère naturel de la commune réservés à une urbanisation future.

Ils devront faire l'objet d'étude d'ensemble permettant d'en contrôler l'urbanisation.

Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs AU "strict", toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article 2 ci-dessous est interdite.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Dans les secteurs AU "strict", sont admis, dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone:

- les constructions et installations teclmiques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- la réalisation d'abris de jardins dans la zone AU(i) de la Bassée
- l'extension mesurée des constructions existantes

2. Les conditions d'ouverture à l'urbanisation :

2.1 Un projet d'ensemble doit porter sur l'ensemble de la zone.
Devront être définis : le programme, les conditions d'insertion dans le site et les modalités de financement des équipements publics engendrés par l'opération, les réseaux (assainissement et gestion des eaux pluviales).

2.2 Pour la zone AU(i) de la Bassée, les orientations d'aménagement doivent être respectées, en particulier :
l'intégration architecturale et paysagère (effet vitrine en sortie d'autoroute et proximité du Pont Morens classé)
les activités autorisées : industrie, services liés, activités commerciales de type hôtellerie et restauration exclusivement
la préservation des jardins

2.3 La zone AU(i) de la Peyrouse est destinée à accueillir des activités liées à la zone Uei qu'elle prolonge.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

3. Conditions spéciales liées :

3.1 au risque d'inondation :

L'indice (i) signale que ces secteurs sont en partie soumis à un risque d'inondation. Leur ouverture à l'urbanisation reste conditionnée à l'élaboration du PPRI.

3.2 à l'amendement "Dupont" sur les entrées de ville :

Dans une bande de 100 mètres mesurés à partir de l'axe de l'autoroute, les constructions et installations sont interdites en application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

La réflexion sur la zone AU concernée intégrera la réalisation du projet urbain permettant de lever l'inconstructibilité.

ARTICLES AU 3 à AU 14

Sans objet

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

- TITRE IV -

Dispositions applicables aux zones agricoles

" A "

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

CHAPITRE I - Dispositions a,pplic!(bles a.ux zones A

CARACTERE DES ZONES A

Les zones A sont des zones correspondant à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont autorisées :
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole

Dans ces zones, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics (voirie, eau, assainissement).

Elles comprennent :
- un secteur As à enjeu paysager où toute nouvelle construction est interdite

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les nouvelles constructions non liées à l'activité agricole ou non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont interdites.

2. Les installations et travaux divers prévus à l'article R.442.2 sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements de sols strictement nécessaires à l'activité agricole.

3. En secteur As, toute nouvelle construction est interdite.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Les constructions et installations reconnues indispensables à l'activité agricole, et notamment:

   - Les habitations indispensables à l'exploitation agricole. Un seul logement par exploitant est autorisé. Ce logement devra être intégré dans le volume de l'activité.

   - Le camping à la ferme et les aires naturelles de camping.

   - Les gîtes ruraux et fermes auberges ou les annexes tounst1ques des exploitations agricoles, à condition qu'ils soient aménagés sous le même toit que le logement de l'exploitant ou dans des bâtiments existants.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

L'autorisation de construire sera refusée pour les projets dont les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie

L'ouverture de toute voie pnvee, non destinée à desservir une construction ou une installation autorisée, est interdite.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au brancardage, au déneigement.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

La création de voie privée devra respecter les unités agricoles existantes, en évitant de les morceler.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes.

Toutefois, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible suivant les dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par le code de la santé, le décret n°89-3 du 3 janvier 1989 modifié, l'arrêté du 24 mars l 998.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur.

Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

Les effluents agricoles ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

3. 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.

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée draînante, puits filtrant. ..) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le collecteur des eaux usées ou sur la voirie.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Une surface minimnm de terrain pourra être imposée dans les secteurs où un assainissement individuel est demandé. Dans ce cas, le schéma directeur d'assainissement le précise.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions devront respecter un recul minimum compté depuis l'axe de la voie de :
   - 14 m pour les voies communales
   - 20 m pour les voies départementales
   - 50 m pour les autoroutes

2. Des dispositions différentes pourront être appliquées pour la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que pour la réalisation des clôtures.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Des dispositions différentes pourront être appliquées pour la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des se1vices publics ainsi que pour la réalisation des clôtures.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

li n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Bâtiments agricoles : la hauteur des bâtiments et annexes agricoles n'est pas limitée.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

I. <u>Objectifs :</u>

1.1 L'objectif est de prendre en compte et de s'inspirer de l'architecture locale traditionnelle et :

a) de pousser les constructions nouvelles à se fondre dans les tonalités et les caractéristiques des hameaux et villages dans lesquels elles doivent prendre place
b) de faire en sorte que les bâtiments anciens soient réhabilités dans le respect de leurs caractéristiques architecturales.

1.2 Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines.

1.3 Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux et à leurs annexes fonctionnelles.

1.4 Pour établir leurs projets, les constructeurs se reporteront aux recommandations insérées dans le rapport de présentation du Plan Local <l'Urbanisme.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

2. **Implantation des constructions** :
   Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

3. **Bâtiment d'exploitation agricole:**
   Il sera fait application de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme.
   Ces bâtiments feront l'objet d'une étude particulière d'intégration dans leur environnement.

   Afin d'assurer une bonne adaptation au terrain, les mouvements de terre qui ne sont pas liés à la construction ou à sa desserte sont limités à 1.50 m au-dessus ou au-dessous du terrain naturel.
   Les façades pourront associer des murs en maçonnerie enduite de teinte gris beige et des parois de teinte brune ou en bois naturel.
   Les couvertures seront de teinte gris ardoise.

4. **Réhabilitation dn patrimoine bâti** :
   Les règles qui s'appliquent sont celles de la zone Ua.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

1. Les plantations existantes (arbres de haute tige, en alignement, bosquets, bois) doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2. Les éléments ruraux du paysage (terrasses, haies de bocage...) doivent être préservés.

3. Les espaces non bâtis et non utilisés par la circulation automobile ou les cours de service doivent être plantés et engazonnés.

4. Espaces boisés classés (EBC) :
   Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
   Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

- TITRE V -

Dispositions applicables aux zones naturelles "N"

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

CBAPITRE I - Dispositions applicables aux zon.es N

CARACTERE DES ZONES N

Les zones N correspondent à des zones naturelles et forestières, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison de :

- 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.

Elles comprennent :

- un secteur Ne correspondant à la carrière

- un secteur Nh pour la protection du marais

- un secteur Nu : bâti isolé dans la zone agricole : seule l'évolution du bâti existant est autorisée

Dans ces zones, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics (voirie, eau, assainissement).

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas mentionné dans l'article 2 est interdit.

<u>En particulier en secteur Nh</u> :
Les occupations et utilisations du sol néfastes au caractère et à l'équilibre de la zone de marais, en particulier les mises en culture ou en boisement ainsi que les interventions de toute nature contribuant à l'assèchement, sont interdits ainsi que les drainages et remblaiements sauf ceux liés à la gestion écologique justifiée.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1.1 Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et travaux d'infrastructures.

  Les constructions et équipements directement liés et nécessaires à l'activité forestière.

1.2 Un bâtiment agricole désaffecté dont la sauvegarde est souhaitable peut être réaffecté à l'habitation dans la mesure où :

- son alimentation en eau potable est possible par le réseau public ou par une source privée répondant aux normes de salubrité publique.
  son assainissement est possible.
  il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée.
  son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture.
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée doit être assuré en dehors des voies publiques.
  le bâtiment et son accès ne sont pas soumis à des risques naturels.

1.3 En secteur Nu, sont seuls autorisés :

- les restaurations dans le volume
- les annexes à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale.

1.4 En secteur Ne, est autorisée l'activité carrière de sable et gravier, avec requalification à terme à vocation naturelle.

2. Les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne devront pas :

2.1 avoir des conséquences dommageables pour l'environnement et le paysage.

2.2 conduire à la destruction d'espaces boisés, réserve faite pour la création de servitudes d'entretien des berges.

2.3 présenter un risque de nuisance ou compromettre la stabilité des sols.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

L'article R.111.4 du Code de l'urbanisme est applicable.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. **Eau potable** :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes, notamment pour la défense contre l'incendie.

2. **Eaux usées :**

Dans les secteurs d'assainissement collectif:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

Dans les secteurs d'assainissement autonome :

Le schéma directeur d'assainissement précise le système à mettre en place.

3. **Eaux pluviales :**

Cas n° l : **absence d'un réseau public d'évacuation des 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.
Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée draînante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qm doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

Cas n° 2 : existence d'un réseau public d'évacuation des 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.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4. **Electricité, téléphone, câble** :

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité et de téléphone et les réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de surface minimum de terrain.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions est libre.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I. **Implantation par rapport aux limites** :
La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- à la réalisation des clôtures.
- dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant ou de reconstruction dans son volume d'origine.

2. **Implantation par rapport aux ruisseaux** :
En bordure de ruisseau, toute construction nouvelle doit avoir un recul de 10 mètres minimum au sommet des berges.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas prévu de distance minimale entre constructions.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I. **Intervention sur les bâtiments existants :**
Les extensions ne pourront dépasser la hauteur du volume existant

2. Constructions neuves :
La hauteur ne dépassera pas 6 mètres à l'égout de toiture

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Objectifs :

I.1 L'objectif est de prendre en compte et de s'inspirer de l'architecture locale traditionnelle et :

a) de pousser les constructions nouvelles à se fondre dans les tonalités et les caractéristiques des hameaux et villages dans lesquels elles doivent prendre place

b) de faire en sorte que les bâtiments anciens soient réhabilités dans le respect de leurs caractéristiques architecturales.

1.2 Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

1.3 Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux et à leurs annexes fonctionnelles.

2. Implantation des constructions :

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

Afin d'assurer une bonne adaptation au terrain, les mouvements de terre qui ne sont pas liés à la construction ou à sa desserte sont limités à 1,50 mètres au-dessus ou au-dessous du terrain naturel. En limite de parcelle, le talutage sera au maximum de 1,00 mètre de haut sur 2,00 mètres de large.

3. L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme est applicable.

4. Réhabilitation du patrimoine bâti:

Les règles qui s'appliquent sont celles de la zone Ua.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 073-217300821-20260923-DEL2026_23-DE

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

1. Réglementation de boisements :
   les plantations respecteront la réglementation de boisement en vigueur.

2. Les éléments ruraux du paysage (terrasses, haies de bocages...) doivent être préservés.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.