

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

- ♦ Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme énumérés à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables, à savoir :
 - * Article R 111-2 concernant la sécurité et la salubrité publiques
 - * Article R 111-4 concernant les sites et les vestiges archéologique
 - * Article R 111-15 concernant le respect de l'environnement
 - * Article R 111-21 concernant le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, les sites et paysages naturels et urbains.
- ♦ Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au plan local d'urbanisme.
- ♦ **Demeurent applicables les articles du Code de l'Urbanisme concernant notamment :**
 - * la nécessité de compatibilité avec les schémas de cohérence territoriale pour les opérations foncières et les opérations d'aménagement,
 - * l'inconstructibilité au voisinage des grands axes de circulation sauf lorsque l'intégration paysagère et fonctionnelle est démontrée dans le document d'urbanisme.
- ♦ Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :
 - les servitudes d'utilité publique annexées au plan local d'urbanisme,
 - les installations classées pour la protection de l'environnement
 - le sursis à statuer
 - le droit de préemption urbain
 - les vestiges archéologiques découverts fortuitement.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

- ♦ Le territoire communal est divisé en :

Zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre II du présent règlement :

- * **Zone UA,**
- * zone UB,
- * zone UX
- * zone UXz.

Zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre III du présent règlement : Zones 1AUxz et 2 AUx1.

Zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre IV du présent règlement : Zones A avec le secteur As

Zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre V du présent règlement : Zones N avec un secteur N I (sports et loisirs) **et un secteur Ne (activités équestres).**

Ces différentes zones sont délimitées sur le plan et repérées par leurs indices respectifs.

Un graphisme particulier circonscrit les zones inondables qui concernent la zone N.

♦ Le plan Local d'Urbanisme repère également :

- * Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et programmes publics de logements. Ils sont délimités sur le plan et repérés par des numéros. Leur destination, superficie et bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
- * Les espaces boisés classés à conserver ou à créer **au titre de l'article L 113-1.**
- * les « zones humides » à préserver (**application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme**)
- * la « zone inondable » avec une trame apposée au titre de l'art. R 123-11 b du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 152-3 du Code de l'Urbanisme).

(Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée).

ARTICLE 5 - RAPPELS DES DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable au titre de l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de détruire un élément identifié par le PLU en application des articles L 151-19 et L 151-23 comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique, à l'exception de ceux qui en sont dispensés par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311-2 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par les articles R 421-26 à R421-28 du Code de l'Urbanisme.

- Au terme de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement. Voir ci-après.
- Au terme de l'article L 111-23 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11 (desserte par les réseaux), lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment

ARTICLE 6 - AMENAGEMENT AUX REGLES D'IMPLANTATION, DE HAUTEUR, ET DE DENSITE POUR CERTAINES CONSTRUCTIONS

Les règles d'implantation par rapport aux voies et limites indiquées aux articles 6 et 7 du règlement des zones ne sont pas applicables aux postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris, abris bus, etc ... dont la construction est envisagée par les services publics, leurs concessionnaires (EDF, GDF, Poste, Télécommunications, TDF, services de voirie) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

Les règles de hauteur indiquées aux articles 10 du règlement des zones ne sont pas applicables aux équipements publics d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau, relais de communication, etc ...).

III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La **zone UX** est destinée principalement à des activités :

- Artisanales
- Artisanales et aux activités commerciales qui s'y rattachent
- Industrielles
- Commerciales
- De services.

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- Les carrières,
- Les dépôts non liés aux activités de la zone,
- **Les logements,**
- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UX 2.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- ♦ Les constructions à usage artisanal, industriel, de commerces, les entrepôts, et les installations classées pour la protection de l'environnement ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- ♦ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et/ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.
- ♦ Sont admis s'ils sont en lien avec le fonctionnement de la zone :
 - ✓ Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
 - ✓ Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
 - ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement
 - ✓ Les dépôts de véhicules en lien avec les activités en place.
 - ✓ Les logements destinés au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants ou autorisés dans la zone, à condition qu'ils soient intégrés dans le même volume que le bâtiment d'activité, et dans la limite de 250 m² de surface de plancher.

- ✓ L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.

ARTICLE UX 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - LES ACCES

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ◆ Aucun nouveau raccordement direct sur la RD 1075 ne sera autorisé.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - LA VOIRIE

- ◆ Toute voie nouvelle structurante ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 11,5 mètres de large, permettant les déplacements modes doux et les espaces verts, et une chaussée d'au moins 6 mètres de largeur. Les caractéristiques des voies secondaires devront répondre aux besoins qu'elles engendrent.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

♦ Alimentation en eau potable

- ❖ Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- ❖ L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage artisanal et industriel à l'exclusion des usages sanitaires et d'alimentation humaine.
- ❖ Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

♦ Assainissement des eaux usées

- ❖ Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- ❖ L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

♦ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- ❖ Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement séparatif.
- ❖ Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- ❖ L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

Le principe demeure que :

- les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
- un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.

♦ Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
RD 1075	25 mètres minimum par rapport à l'axe de la chaussée
Autres voies	5 m minimum par rapport à l'axe de la chaussée.

- Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées

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

- Le long des biefs, les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'axe du ruisseau (boisement existant à préserver, zone submersible).
- Excepté le long des biefs, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ avec $D \geq 3$).

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

Non réglementé.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à une proportion de la surface totale du tènement égale à 0,50.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ♦ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol pré-existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au sommet du bâtiment.
- ♦ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ♦ La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.
- ♦ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Une partie de la zone UX a fait l'objet d'une démarche de projet urbain au titre **des articles L 111-6 et suivants** du code de l'urbanisme. La recherche de la qualité urbaine et des paysages est donc une priorité.

(Voir les précisions dans les Orientations d'aménagement et de programmation)

L'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

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

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions édictées ci-dessous.

♦ Implantation et volume :

- ❖ L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- ❖ La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

♦ Eléments de surface :

- ❖ Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- ❖ L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- ❖ Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.

♦ Clôtures :

- ❖ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ❖ Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- ❖ Les clôtures peuvent être constituées :
 - ✓ d'un grillage,
 - ✓ d'un treillis soudé plastifié,
 - ✓ de murets pleins servant d'assise surmonté d'un grillage ou d'éléments en bois.
 Elles peuvent être doublées de haies vives.
- ❖ Leur hauteur est limitée à 2,00 mètres.
- ❖ L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- ❖ La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

♦ Tenue des parcelles :

- ❖ Les constructions, qu'elle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
- ❖ La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel lorsqu'ils sont autorisés, ainsi que les constructions légères ou provisoires, et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé, ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

♦ Le mobilier urbain et la signalétique :

L'entrée de la zone sera traitée pour être lisible et d'un aspect agréable : signalétique commune.

Les enseignes annonçant la présence des entreprises du secteur seront regroupées de manière à en éviter leur prolifération.

De même, les publicités et enseignes ne pourront concerner que les entreprises exerçant une activité sur le site.

Les enseignes seront apposées sur le corps principal du bâtiment lui-même et sur des parties pleines de la façade, et en aucun cas au-dessus de l'acrotère. Aucun élément de publicité ne sera toléré hors des façades des bâtiments à l'exclusion des murs qui accompagnent éventuellement les portails d'entrée.

♦ Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des énergies renouvelables, sont autorisés :

- * Les serres et capteurs solaires en toitures
- * Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- * Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

ARTICLE UX 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de l'emprise des voies publiques ou de desserte collective.
- ♦ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.
- ♦ Tout m² de surface de plancher commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :

- ❖ **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services** : 1 place par tranche indivisible de 25 m² de surface de plancher.
- ❖ **Pour les activités artisanales et industrielles** : 1 place pour deux emplois plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service.
- ❖ **Pour les constructions à usage commercial** :
 - Si la surface de plancher totale est inférieure à 50 m² : 1 place de stationnement par tranche indivisible de 25 m² de surface de plancher.
 - Si la surface de plancher est supérieure à 500 m² : 1 place par tranche indivisible de 20 m² de surface de plancher.
- ❖ **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration** :
 - destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés
 - appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de surface de plancher
 - destinées à l'hébergement : 1 place par tranche de 2 chambres
 - destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de surface de plancher cumulées de bars, salles de café, restaurants ...
- ♦ La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- ♦ En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

ARTICLE UX 13 – REALISATION DE PLANTATIONS

Une partie de la zone UX a fait l'objet d'une démarche de projet urbain **au titre de l'article L111-6 et suivants du code de l'urbanisme**. La recherche de la qualité urbaine et des paysages est donc une priorité.

(Voir les précisions dans les Orientations d'aménagement et de programmation)

- ❖ Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (exemples : charmillles, buis, noisetiers ...), et leur variété sont recommandés.

- ❖ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- ❖ Excepté pour les besoins des accès, les haies existantes en bordure du chemin des Carronnières doivent être maintenues.
- Végétalisation des marges de reculement :
 - ✓ En bordure du chemin des Carronnières, une bande de 5 mètres à partir de la chaussée doit être engazonnée et végétalisée.
 - ✓ En bordure des biefs, les plantations existantes doivent être conservées ou valorisées par des essences locales.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 10 places dans une disposition libre.
- ❖ Des rideaux de végétation mixte (feuillus et persistants) doivent être plantés afin de masquer les stockages nécessaires aux activités ou certains bâtiments ou installations admis dans la zone mais dont l'impact visuel peut être négatif.

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.