



**MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES  
DU LOTISSEMENT « ZA LA PIMPIE »  
AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MONTELIER**

DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

NOTICE DE PRESENTATION

Septembre 2021

## **PREAMBULE**

Le lotissement artisanal, industriel et commercial communal n°3, dénommé ZA la Pimpie, a fait l'objet d'une première autorisation en 1990 puis d'une extension en 1991 ainsi que de modifications en 1991, 1993 et 1996.

Destiné principalement à l'activité économique, son règlement permet la construction à usage d'habitation sous réserve notamment qu'elle soit strictement destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement normal des activités du lotissement. Il permet, depuis 1996, la construction à usage d'habitat locatif dans la partie Nord-Est du lotissement, située alors en zone INAA.

Son cahier des charges, qui n'a fait l'objet d'aucune évolution depuis 1991, stipule que « les acquéreurs ont l'obligation d'utiliser les lots achetés à des fins productives ». Les dispositions réglementaires d'un cahier des charges ne sont plus opposables aux autorisations d'occupation du sol relevant du Code de l'Urbanisme depuis la loi ALUR du 24 mars 2014. Toutefois, elles continuent de produire leurs effets contractuels entre les colotis, au titre du droit civil.

Cette situation peut créer des situations complexes du fait du caractère parfois incohérent voire contradictoire de certaines dispositions du cahier des charges du lotissement avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. De plus, la dualité des règles applicables entraîne une insécurité juridique pour toutes personnes souhaitant construire.

En conséquence, et en application de l'article L.442-11 du Code de l'Urbanisme, il est proposé de procéder à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement ZA la Pimpie avec le PLU de Montélier afin de clarifier et de sécuriser les conditions s'appliquant à tout projet situé dans le périmètre du lotissement et dans le respect des objectifs du PLU.

## 1- Cadre règlementaire

L'enquête porte sur le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement ZA la Pimpie, document de droit privé, avec le PLU de la commune de Montélier.

Ce dernier a été approuvé le 16 septembre 2013, modifié le 24 juillet 2014, le 10 juillet 2015, le 16 décembre 2016 et le 1<sup>er</sup> août 2019. Il a été mis en révision le 08 juin 2020.

La procédure de mise en concordance du lotissement ZA la Pimpie avec le PLU de Montélier est menée dans le cadre de l'article L.442-11 du Code de l'Urbanisme qui dispose que :

*Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.*

Au titre de l'article R.442-19, l'autorité compétente pour prononcer la modification de tout ou partie des documents est l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis d'aménager ou de déclaration préalable, c'est-à-dire le Maire.

La décision portant modification des documents d'un lotissement prend la forme d'un arrêté de mise en concordance, après enquête publique réalisée conformément aux articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'Environnement et une délibération motivée du Conseil Municipal.

Aucune évaluation environnementale n'est nécessaire pour la procédure de mise en concordance d'un cahier des charges de lotissement. En effet, cette mise en concordance n'a aucun impact sur l'environnement.

## **2- Déroulement de la procédure de mise en concordance**

### 2.1- Organisation de l'enquête publique

La commune de Montélier a sollicité la désignation d'un commissaire enquêteur auprès du Président du Tribunal Administratif de Grenoble. Celui-ci, par décision n°E21000157/38 du 08/09/2021, a nommé M. Gérard THEVENET domicilié à UPIE.

Annexe n°1 : Décision n°E21000157/38 du 08/09/2021 du Tribunal Administratif de Grenoble

Par arrêté n°2021-94 du 21/09/2021, le Maire a décidé de l'ouverture de l'enquête publique selon les modalités suivantes :

- L'enquête publique se déroulera en mairie, 10 avenue du Vercors à Montélier du 11/10/2021 au 26/10/2021 les jours et aux horaires suivants : du lundi au vendredi de 08h30 à 12h30.
- Le commissaire enquêteur recevra le public en mairie les 11/10/2021 et 26/10/2021 de 08h30 à 12h30.

Conformément à l'article L123-9 du Code de l'Urbanisme, la durée de l'enquête peut en effet être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Annexe n°2 : arrêté du Maire du 21/09/2021 relatif à l'ouverture de l'enquête publique

Pendant la durée de l'enquête, un registre sera tenu à la disposition du public pour qu'il consigne ses observations. Celles-ci pourront également être adressées au commissaire enquêteur en mairie, 10 avenue du Vercors 26120 MONTELIER ou par voie électronique à [enquete-publique-cahiers-charges@montelier.com](mailto:enquete-publique-cahiers-charges@montelier.com) (dans ce cas, un accusé de réception sera systématiquement transmis à son expéditeur).

Le dossier d'enquête sera consultable en ligne sur le site internet de la commune <https://www.montelier.com/infos-pratiques/demarches-administratives>

### 2.2- Décision pouvant être adoptée du terme de l'enquête

L'approbation de la mise en concordance des documents du lotissement avec le PLU est décidée par arrêté du Maire après délibération du Conseil Municipal.

### 2.3- Autorité compétente pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation

L'autorité compétente est M. le Maire, Commune de Montélier, 10 avenue du Vercors 26120 MONTELIER.

### 2.4- Entrée en vigueur

Les modifications apportées aux documents du lotissement seront opposables aux colotis dès la publication de l'arrêté de mise en concordance.

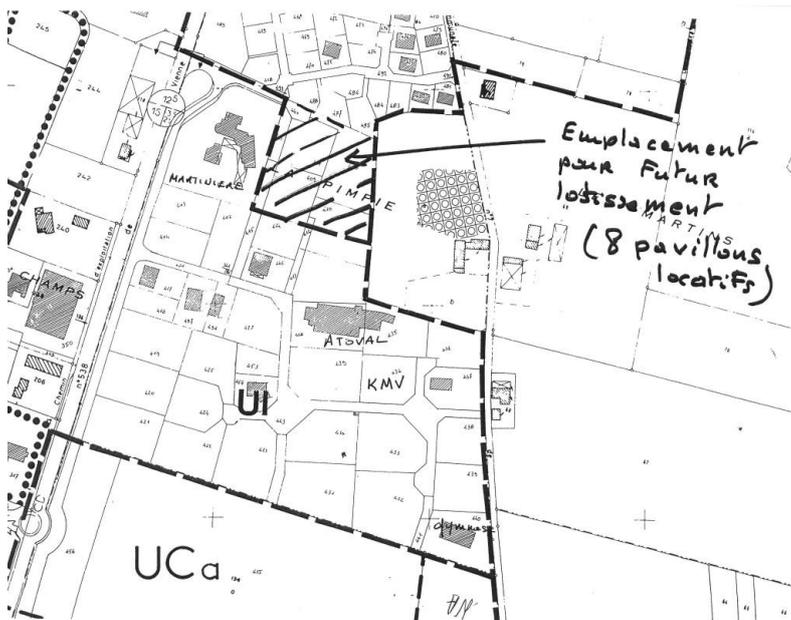


### 3.2- L'évolution des contextes urbain et réglementaire

Le lotissement ZA la Pimpie est bordé au Nord par une zone dédiée à l'habitat et à l'Est par une propriété possédant un grand parc.

Afin de répondre aux besoins et attentes de la population, la commune a décidé d'accueillir en 1996 des maisons à usage locatif social et classé la partie Nord-Est du lotissement ZA La Pimpie en zone UC du Plan d'Occupation des Sols (POS) de Montélier. C'est alors que le règlement du lotissement ZA La Pimpie a été modifié et son article 1 alinéa 1.1, contenant les types d'occupation et d'utilisation du sol admis, complété comme suit : « les constructions à usage d'habitat locatif dans la partie Nord-Est du lotissement située en zone INAa. Ces constructions seront soumises au corps des règles de la zone UC du POS approuvé de Montélier ».

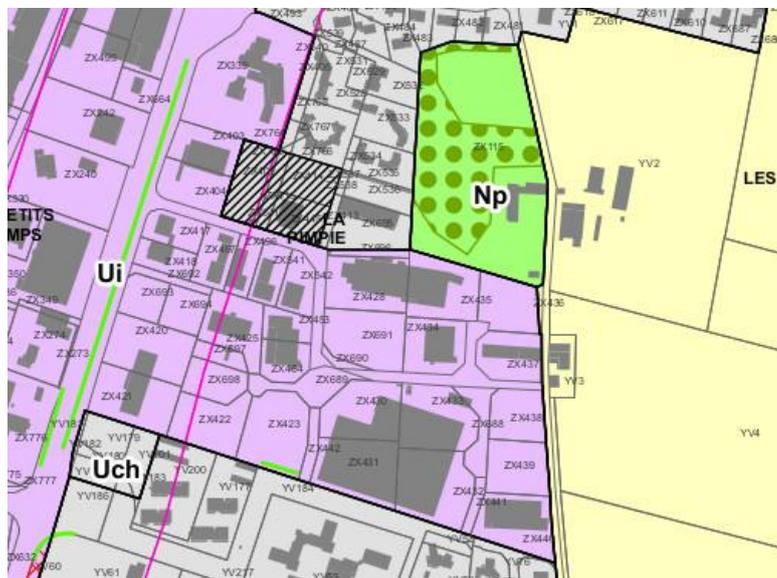
La zone concernée par l'accueil potentiel de ce type d'occupation était la suivante :



Elle a finalement accueilli 2 opérations de pavillons locatifs dénommées Résidence Jean Moulin et Résidence René Cassin pour 17 logements au total ainsi qu'une société à usage de studio d'enregistrement et de distribution de musique.

Depuis lors, cette zone a été étendue au Sud avec la construction de nouvelles opérations de logements sociaux, les résidences Les Pinsons et l'Île Rouge. La commune est en effet tenue, depuis 2014, de produire des logements sociaux afin de satisfaire les objectifs de la loi SRU : 20% de logements sociaux.

Cette partie Nord-Est étendue au Sud est désormais classée en zone UC au PLU approuvé en 2013.



### 3.3- La valeur du cahier des charges du lotissement

La loi n°86-13 du 06 janvier 1986 a introduit une règle de caducité décennale des dispositions d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, avec la possibilité pour les colotis de s'y opposer sous certaines conditions.

Cette règle est désormais reprise à l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme qui stipule :

*Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.*

*De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.*

*Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.*

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.*

Ainsi, le cahier des charges conserve une valeur contractuelle régissant de manière perpétuelle les rapports entre les colotis.

### 3.4- La nécessité de mettre le cahier des charges en compatibilité avec le PLU de Montélier

Il résulte de ce qui précède que le cahier des charges du lotissement est un document contractuel perpétuel.

Or le cahier des charges du lotissement ZA la Pimpie est un document daté de 1990, reflet de préoccupations anciennes et obsolètes et source d'insécurité juridique pour les propriétaires.

En effet, l'obtention d'une autorisation d'urbanisme par les colotis, délivrée sous réserve du droit des tiers, ne garantit pas la conformité de la construction au cahier des charges. Ainsi, des travaux ou aménagements régulièrement autorisés pourront toujours faire l'objet d'une procédure contentieuse civile tendant à la démolition des ouvrages et remise en cause des ventes intervenues en cas de non-conformité au cahier des charges.

En outre, la commune de Montélier souhaite rendre compatible le cahier des charges du lotissement ZA la Pimpie avec le PLU et notamment son règlement qui est le reflet du parti d'aménagement de la commune.

En application de l'article L.442-11 du Code de l'Urbanisme, il est donc proposé de procéder à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement la Pimpie avec le PLU.

#### 4- La mise en concordance : modifications apportées au cahier des charges

##### 4.1- Le Plan Local d'Urbanisme de Montélier

Dans le PLU, le lotissement ZA La Pimpie relève pour partie du secteur Ui qui correspond à un secteur d'accueil d'activités économiques et pour partie du secteur Uc correspondant à la couronne à dominante pavillonnaire. Ce secteur est classé comme déjà urbanisé et disposant des équipements publics nécessaires ou en capacité suffisante à cette urbanisation.

Les règles de constructibilité sont destinées à permettre une densification de ces secteurs : emprise en sol non réglementée, possibilité d'implantation sur limite séparative.

Annexe n°4 : extrait du règlement écrit du PLU.

##### 4.2- Le projet de modification du cahier des charges

Dispositions du cahier des charges du 15/05/1990 à mettre en concordance avec le PLU	Projet de mise en concordance avec le PLU
7. REALISATION DE TRAVAUX DE CONSTRUCTION Chaque propriétaire construit dans le respect du règlement du lotissement. Il construit à ses frais et risques, et ce sans préjudice de ce qui est inscrit par le règlement, en matière de clôtures et de plantations.	7. REALISATION DE TRAVAUX DE CONSTRUCTION Chaque propriétaire construit dans le respect du règlement du document d'urbanisme en vigueur sur la commune.
11. AFFICHAGE Toute publicité ou affichage est soumis à autorisation préalable du lotisseur, sous réserve des exceptions suivantes : <ul style="list-style-type: none"><li>- Pour les panneaux indiquant qu'un local est à louer ou à vendre,</li><li>- Pour les panneaux dits de chantier,</li><li>- Pour les panneaux ou plaques professionnelles.</li></ul>	11. AFFICHAGE Toute publicité ou affichage est soumis à la réglementation nationale.
19. OBLIGATION D'EXPLOITATION Les acquéreurs ont l'obligation d'utiliser les lots achetés à des fins productives. Si après un délai de 2 ans à compter de l'acte de vente, l'acquéreur ne respectait par cette obligation, le lotisseur pourrait racheter d'office le lot cédé au prix de vente initial	19. OBLIGATION D'EXPLOITATION Sans objet.

#### 5- Incidences du projet sur l'environnement

La procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU est dispensée d'évaluation environnementale.

L'article R.123-8 du Code de l'Environnement dispose qu'en l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, le dossier d'enquête publique comprend notamment un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet de mise en concordance a été retenu.

La procédure de mise en concordance a pour objectif de mettre en cohérence un ancien cahier des charges avec le PLU de Montélier. Etant donné que cette mise en concordance n'a aucun impact sur l'environnement, il n'est pas nécessaire de procéder à une évaluation environnementale.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE GRENOBLE

08/09/2021

N° E21000157 /38

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

**Décision désignation commission ou commissaire**

**CODE : 1**

Vu enregistrée le 30/08/2021, la lettre par laquelle Monsieur le maire de la commune de Montélier demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

*mise en concordance des cahiers des charges de 4 anciens lotissements communaux avec le PLU de la commune de Montélier ;*

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1** :Monsieur Gérard THEVENET est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** :Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 3** :La présente décision sera notifiée à Monsieur le maire de la commune de Montélier et à Monsieur Gérard THEVENET.

Fait à Grenoble, le 08/09/2021

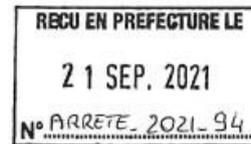
Le vice-président,



Stéphane WEGNER

République française  
Liberté – Égalité –  
Fraternité

**COMMUNE  
DE MONTÉLIER**  
Département de la Drôme  
Canton de Valence II



---

## ARRÊTÉ DU MAIRE

N° ARRETE\_2021\_94 DU 21/09/2021

---

**Objet : Enquête publique portant sur la mise en concordance des cahiers des charges de 4 anciens lotissements communaux avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune**

Le Maire de la Commune de Montélier,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment son article L.442-11,

Vu le Code de l'Environnement, et notamment ses articles L.123-1 et R.123-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montélier approuvé le 16/09/2013, modifié le 24/07/2014, le 10/07/2015, le 16/12/2016 et le 01/08/2019,

Vu le décret n°2021-699 du 01/06/2021 prescrivant les mesures générales nécessaires à la gestion de la sortie de crise sanitaire,

Vu la décision en date du 08/09/2021 de M. le Vice-Président du Tribunal Administratif de Grenoble désignant M. Gérard THEVENET en qualité de commissaire-enquêteur dans le cadre de l'enquête publique portant sur la mise en concordance des cahiers des charges de 4 anciens lotissements communaux avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montélier,

Considérant que la commune de Montélier a aménagé les zones d'activités Les Petits Champs, la Pimpie, Les Magnolias et le lotissement Les Solstices suivant des autorisations délivrées entre 1986 et 2008,

Considérant que les cahiers des charges relatifs à ces aménagements comportent des dispositions réglementaires qui s'avèrent désormais en contradiction avec le règlement du Plan Local d'Urbanisme alors qu'ils continuent de produire leurs effets contractuels entre les colotis,

Considérant que ces contradictions peuvent entraîner une insécurité juridique pour les personnes souhaitant construire,

Considérant qu'il peut être procédé à une enquête unique lorsque les enquêtes de plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public,

## ARRETE

### Article 1

Il est procédé à une enquête publique sur les projets de mise en concordance des cahiers des charges des lotissements « ZA Les Petits Champs », « ZA La Pimpie », « ZA Les Magnolias » et « Les Solstices » avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montélier. Ces procédures auront pour finalité de modifier les clauses des cahiers des charges qui ne sont plus concordantes avec les dispositions réglementaires du PLU en vigueur.

### Article 2

Cette enquête publique unique se déroulera en mairie de Montélier, située 10 avenue du Vercors, pour une durée de 15 jours consécutifs, du lundi 11 octobre 2021 à 08h30 au mardi 26 octobre 2021 à 12h30.

### Article 3

Le dossier d'enquête publique est constitué d'une notice de présentation pour chacun des 4 lotissements mentionnés ci-devant.

### Article 4

Par décision n°E21000157/38 en date du 08/09/2021, le Vice-Président du Tribunal Administratif de Grenoble a désigné M. Gérard THEVENET, Ingénieur Divisionnaire des Travaux Publics de l'Etat (IDTPE), en qualité de commissaire enquêteur.

### Article 5

Pendant la durée de l'enquête mentionnée à l'article 1, les notices de présentation des projets de mise en concordance des cahiers des charges des lotissements « ZA Les Petits Champs », « ZA La Pimpie », « ZA Les Magnolias » et « Les Solstices » avec le PLU de Montélier seront tenues à la disposition du public en mairie de Montélier, sur support papier, pendant toute cette période, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, à savoir du lundi au vendredi de 08h30 à 12h30. Pendant la durée de l'enquête, les pièces du dossier seront également consultables et téléchargeables en version numérique sur le site internet de la commune de Montélier (<https://www.montelier.com/infos-pratiques/demarches-administratives>).

Un poste informatique avec un accès gratuit à internet sera également mis à disposition du public, aux jours et heures d'ouverture ci-dessus, sauf jours fériés et jours de fermeture exceptionnelle, afin de permettre la consultation du dossier et le dépôt d'éventuelles observations ou propositions.

Pendant toute la durée de l'enquête, toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête dès la publication du présent arrêté, au siège de l'enquête.

### Article 6

Les observations et les propositions du public portant sur les projets de mise en concordance des cahiers des charges des lotissements « ZA Les Petits Champs », « ZA La Pimpie », « ZA Les Magnolias » et « Les Solstices » avec le PLU de Montélier pourront être, du lundi 11 octobre 2021 à 08h30 au mardi 26 octobre 2021 à 12h30 :

- Consignées dans le registre d'enquête à feuilles non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, tenu à la disposition du public en mairie de Montélier,
- Adressées par voie postale à destination de M. le Commissaire Enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de Montélier – Enquête publique mise en concordance des lotissements – 10 avenue du Vercors – 26120 MONTELIER,
- Déposées par courriel à l'adresse [enquete-publique-cahiers-charges@montelier.com](mailto:enquete-publique-cahiers-charges@montelier.com).

Les observations et les propositions transmises par voie postale ou par courriel au siège de l'enquête seront portées à la connaissance du public dans les meilleurs délais dans le registre mis à disposition en mairie.

#### Article 7

Le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition des personnes intéressées et recevra les observations et propositions sur les projets de mise en concordance des cahiers des charges des lotissements « ZA Les Petits Champs », « ZA La Pimpie », « ZA Les Magnolias » et « Les Solstices » avec le PLU de Montélier en mairie de Montélier aux dates et heures fixées ci-après :

- Lundi 11 octobre 2021 de 8h30 à 12h30,
- Mardi 26 octobre 2021 de 8h30 à 12h30.

#### Article 8

Dans le contexte de l'épidémie de covid19, les mesures sanitaires en vigueur relatives à l'accueil du public en mairie devront être respectées, tant pour la consultation du dossier d'enquête, la manipulation du registre d'enquête que pour les permanences avec le Commissaire Enquêteur.

Ainsi, il sera demandé à tous de :

- Porter obligatoirement un masque,
- Se désinfecter les mains (par gel hydro alcoolique à disposition ou lavage des mains) avant manipulation du dossier d'enquête et du registre d'enquête,
- Respecter la distance réglementaire d'un mètre entre chaque personne ainsi que le sens de circulation à l'intérieur du bâtiment.

#### Article 9

Un avis d'enquête publique unique sera publié en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci dans le Dauphiné Libéré.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête, avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

15 jours au moins avant le début de l'enquête, le même avis sera affiché en mairie et publié sur le site internet de la commune.

L'accomplissement de ces mesures de publicité fera l'objet d'un certificat en mairie.

#### Article 10

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera transmis sans délai au commissaire enquêteur et clos par lui. Il examinera les observations et propositions consignées ou annexées au registre. Après mise en œuvre des mesures prévues par l'article R123-18 du Code de l'Environnement en vue de recueillir les observations éventuelles du Maire à l'issue de l'enquête, le Commissaire Enquêteur disposera d'un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête pour remettre au Maire le dossier d'enquête avec son rapport relatant le déroulement de l'enquête et examinant les observations et propositions recueillies ainsi que ses conclusions motivées dans un document séparé.

Le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur seront transmis au Président du Tribunal Administratif de Grenoble.  
Ceux-ci seront tenus à la disposition du public pendant un an après la clôture de l'enquête en mairie de Montélier aux jours et heures habituels d'ouverture, sauf les jours fériés et jours de fermeture exceptionnelle, ainsi que sur le site de la commune de Montélier.

#### Article 11

A l'issue de l'enquête publique, les projets de mise en concordance des cahiers des charges des lotissements « ZA Les Petits Champs », « ZA La Pimpie », « ZA Les Magnolias » et « Les Solstices » avec le PLU de Montélier pourront éventuellement être modifiés pour tenir compte des observations et propositions du public, du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur. Il sera ensuite soumis à délibération du Conseil Municipal de Montélier en vue de son approbation.

#### Article 12

M. le Maire de Montélier et M. le Commissaire Enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont ampliation sera soumise à Mme le Préfet de la Drôme, M. Le Président du Tribunal Administratif de Grenoble et M. le Commissaire Enquêteur.

#### Article 13

Le présent arrêté peut être contesté :

- Soit par recours gracieux auprès du Maire de Montélier adressé par écrit dans un délai de deux mois. Cette démarche interrompt les délais de recours contentieux. Le délai de deux mois pour saisir le tribunal administratif recommencera à courir en cas de rejet de ce recours de manière expresse ou implicite par la commune ;
- Soit en saisissant le Tribunal Administratif de Grenoble d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la date de la dernière formalité le rendant exécutoire. Cette possibilité peut être exercée soit par voie postale, soit par l'application Télérecours Citoyens.

Fait à Montélier, le 21/09/2021

Le Maire



Bernard VALLON





Annexe n°4 : extrait du règlement écrit du PLU.

et 167

axes	930	Publie et enregistré à la Conservation des Hypothèques de VALENCE (1 <sup>er</sup> Bureau) le 14 JUN 1990 Dépôt N° 8906 Volume 990 P N° 4684 Reçu : ville créée Graves T.V.A. versée sur déclaration
Salaires	100	
Total	1030	

à recueillir

Le Conservateur

**ACTE ADMINISTRATIF DE DEPOT**

Monsieur Maurice MORIN, Maire de la Commune de MONTELIER, agissant au nom et pour le compte de ladite Commune, déposons ce jour en Mairie de MONTELIER, les pièces du dossier du Lotissement Artisanal, Industriel et Commercial Communal n° 3 et notamment :

- l'arrêté municipal du 15 mai 1990
- le cahier des charges du lotissement
- le règlement du lotissement

qui seront reprises intégralement dans cet acte.

**IDENTITE DU PROPRIETAIRE**

Le propriétaire est la Commune de MONTELIER

**DESIGNATION DE L'IMMEUBLE**

trois chiffres rayés, lire 327 au lieu de 237

Partie de la parcelle ZX ~~237~~ 327 La Pimpie 11ha 00a 40ca pour une surface de 7 ha 20 a

Le Maire



**ORIGINE DE PROPRIETE**

La parcelle appartient à la Commune de MONTELIER

**ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

Cette parcelle appartient à la Commune de MONTELIER pour l'avoir acquise au terme d'un acte administratif en date du 27 septembre 1988 aux Consorts CHARRIN.  
Acte publié et enregistré à la conservation des Hypothèques de Valence (1er bureau) le 27 octobre 1988 volume 5204 n° 36.

## ARRETE

Le Maire,

Vu la demande d'autorisation de lotir sus-visée.  
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles R.315-1 et suivants,  
Vu le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 04/11/87.  
Vu le délibération du Conseil Municipal en date du 16/01/90 demandant la création dudit lotissement.  
Vu le dossier annexé à cette demande

## ARRETE

La division en lots et l'édification des constructions devront se conformer aux règles définies par les pièces jointes en annexe au présent arrêté.

Le nombre maximum de lots constructibles est de 19 lots.

La surface hors oeuvre nette maximale constructible sur l'ensemble du lotissement est de : 47 200 m<sup>2</sup>.

Les travaux dont le programme est défini dans l'annexe jointe au présent arrêté devront être commencés avant le 01/11/91 et achevés avant le 01/05/93.

A défaut de commencement des travaux dans ce délai, le présent arrêté sera caduc.

Il prendra nom de lotissement : ZONE ARTISANALE "LA PIMPIE".

Les réserves et prescriptions suivantes devront être strictement respectées.

Les installations relatives aux télécommunications devront avoir reçu l'accord du Centre de construction des lignes, 179 avenue Victor Hugo B.P. 2117 26021 VALENCE.

L'alimentation en énergie électrique devra être assurée conformément aux prescriptions des services E.D.F. dans la note 05/03/90 dont ci-joint photocopie.

La défense incendie du lotissement devra être assurée conformément aux prescriptions des services d'Incendie et de Secours Préfecture de la Drôme 26026 VALENCE.

Le pétitionnaire est informé que le terrain, assiette de l'opération, est situé dans un périmètre recelant des vestiges archéologiques.  
Le pétitionnaire prendra donc l'attache de la Direction des Antiquités Historiques de la Région Rhône-Alpes, 23 rue Roger Radisson, 69005 LYON, tél. 78.25.87.62., laquelle assumera la responsabilité scientifique des reconnaissances archéologiques.

Les résultats de ces sondages pourront soit remettre en cause la constructibilité du terrain, soit modifier le déroulement des travaux, ou encore entraîner des prescriptions spéciales à définir par le service des Antiquités Historiques (conformément à l'article R 111.3.2. du Code de l'Urbanisme et à la loi du 27 Septembre 1941, validée en 1945).

Les agents de la force publique sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont une ampliation sera déposée à la Mairie avec un exemplaire du projet, conformément aux dispositions de l'article R 315-27 du Code de l'Urbanisme.

Il a été procédé à la transmission au représentant de l'Etat de la présente décision en application de l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme.

Fait à MONTELIER, le 15 mai 1990

Le Maire,



Maurice MORIN

N O T A : La présente décision peut faire l'objet, pour les tiers, d'un recours en annulation devant la juridiction administrative dans un délai d'un mois à compter de l'achèvement des formalités de publicité.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L-421-2-4 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception.

## CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT

La Commune de MONTELIER est propriétaire des terrains sur lesquels se réalise le lotissement et agit au titre de lotisseur.

### 1. OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges a pour objet :

- de fixer les règles de caractère privé du lotissement. Ces règles s'ajoutent aux dispositions contenues dans le règlement du lotissement.

- de fixer les conditions générales des ventes ou des locations qui seront consenties par le lotisseur, de même que les conditions de reventes ou de locations successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

## 2. FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

2.1. Les règles visées au paragraphe 1 s'imposeront :

- dans les rapports du lotisseur et des propriétaires des lots,
- dans les rapports des propriétaires entre eux et ce sans limitation de durée,
- au propriétaire de la parcelle qui a été détachée et destinée à recevoir un hôtel

Le présent cahier des charges est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, même, à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou locations successives.

2.2. Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement.

En cas de transgression et de différend, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition et allouer tous dommages intérêts.

2.3 Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Par suite, tout litige entre propriétaires doit se vider directement entre eux, sans que, jamais et sous aucun prétexte, le lotisseur en tant que tel puisse être mis en cause.

## 3. EQUIPEMENTS COMMUNS

Le lotissement comporte des équipements à usage commun :

- voies de desserte
- réseaux divers d'eau, d'électricité et de télécommunication
- réseau d'assainissement

Ces équipements sont représentés sur les plans faisant partie du dossier de lotissement approuvé et déposé conformément à la loi.

## 4. CREATION DES EQUIPEMENTS - OBLIGATION DU LOTISSEUR

La création des équipements est à la charge du lotisseur. Ils sont achevés dans les conditions prévues par l'arrêté préfectoral approuvant le lotissement.

Le lotisseur est tenu de mettre les dits équipements en état de conformité avec les plans et le programme de travaux susvisés et également avec les règles de l'art.

## 5. PROPRIETE DES EQUIPEMENTS

Le sol des voies du lotissement est destiné à être incorporé à la voirie communale dès la réalisation terminée.

Il en est de même de tous les équipements qui seront intégrés aux réseaux et équipements communaux.

## 6. AGGRAVATION DES CHARGES

Toute création ou aggravation des charges, provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire, est supportée exclusivement par lui.

Cette disposition est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux équipements lors des opérations de construction par un propriétaire lequel en sera personnellement responsable à l'égard de la Commune, sans préjudice de ses recours, le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

## 7. REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Chaque propriétaire construit dans le respect des dispositions du règlement du lotissement. Il construit à ses frais et risques, et ce sans préjudice de ce qui est inscrit par le règlement, en matière de clôtures et de plantations.

## 8. ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement. Les enduits ou peintures des murs de façade doivent être périodiquement refaits.

## 9. ECOULEMENT DES EAUX

Il est interdit de modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement et plus spécialement d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fonds supérieur.

## 10. ARBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes ou créées seront maintenues et protégées quelles que soient leurs distances aux limites séparatives.

Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants sur son lot, qu'ils aient ou non été plantés par lui, et ne peut se prévaloir en cas de dommages, d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, orage, foudre ou tempête.

Lors d'un abattage, il prend les précautions nécessaires pour éviter tous dommages aux lots voisins et les réparer, s'il est en cause.

## 11. AFFICHAGE

Toute publicité ou affichage est soumis à autorisation préalable du lotisseur, sous réserve des exceptions suivantes :

- pour les panneaux indiquant qu'un local est à louer ou à vendre
- pour les panneaux dits de chantier
- pour les panneaux ou plaques professionnelles

## 12. SERVITUDES IMPOSEES A CHAQUE LOT

Une servitude non aedificandie est prévue sur certains lots pour le passage du collecteur des eaux usées, de la canalisation d'eau potable, du réseau d'irrigation et des réseaux d'électricité et de télécommunications. Ces servitudes seront précisées à l'acquéreur lors de la vente du lot.

## 13. SERVITUDES IMPOSEES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS

Le lotisseur se réserve le droit d'utiliser les voiries, réseaux et ouvrages de génie civil du lotissement pour des usages autres que ceux des propriétaires, dans la limite de leur capacité.

## 14. OBLIGATIONS DE CONTRACTER ASSURANCES

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie et recours des voisins pour les bâtiments construits sur leur parcelle.

## 15. GARANTIE

Les ventes seront faites avec garantie solidaire de la part des vendeurs de tous troubles et empêchements quelconques.

Sans préjudice des dispositions contraires du présent cahier des charges, en son paragraphe 4, les acquéreurs prendront les immeubles à eux vendus dans l'état où ils se trouveront avec leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans garantie de l'état du sol ou du sous-sol, non plus que des vices apparents ou cachés ou des communautés ou mitoyennetés pouvant exister...

## 16. MESURAGE ET BORNAGE

Le lotisseur devra, préalablement à la mise en vente des lots, faire procéder au mesurage et au bornage des lots par un Géomètre-Expert aux frais des acquéreurs.

Un plan régulier de chaque lot sera dressé par le dit Géomètre-Expert aux frais de l'acquéreur, et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

Dès que l'acquéreur d'un lot deviendra propriétaire, il deviendra de ce fait entièrement responsable des bornes qui le concernent et qui pourraient être déplacées par la suite.

Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive et devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.

Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra à ses frais faire vérifier le plan et le bornage de son lot. Aucune réclamation ne sera admise après la signature de l'acte de vente.

Les frais de mesurage et de bornage des lots, ainsi que les frais d'établissement des plans de vente seront avancés par le lotisseur et lui seront remboursés par les acquéreurs lors de la signature des actes ou des promesses de vente.

## 17. SERVITUDES

Les acquéreurs souffriront des servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, sauf à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe, à leurs risques et périls sans recours contre les vendeurs et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

## 18. PROPRIETE - JOUISSANCE

Les acquéreurs seront propriétaires des lots qu'ils auront acquis à compter du jour de la vente.

L'entrée en jouissance sera fixée lors de chacune des ventes.

La revente des lots acquis ne pourra se faire qu'avec l'accord du lotisseur qui se réserve le droit de rachat prioritaire en tout temps. Pendant une durée de cinq ans le prix de vente du lot sera égal au prix de vente initial.

Au delà de la 5ème année, le prix de rachat sera égal au prix de vente initial majoré de l'évolution de l'indice du coût de la construction (base 100 au 4ème trimestre 1953).

La revente à un tiers ne pourra s'exécuter qu'à un prix inférieur ou égal au prix d'achat initial et ce dans les mêmes conditions qu'au paragraphe précédent. Le preneur devra être agréé par le lotisseur.

## 19. OBLIGATION D'EXPLOITATION

Les acquéreurs ont l'obligation d'utiliser les lots achetés à des fins productives. Si après un délai de 2 ans à compter de l'acte de vente, l'acquéreur ne respectait pas cette obligation, le lotisseur pourrait racheter d'office le lot cédé au prix de vente initial.

## 20. LOCATION

Le lotisseur ou tout autre acquéreur peut louer le ou les lots dont il est propriétaire. Le montant maximum de la location sera fixé par le lotisseur en fonction du prix d'achat initial.

## 21. CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les lots à eux vendus seront et pourront être assujettis, à compter du jour qui sera fixé pour leur entrée en jouissance, et notamment l'impôt foncier l'année de la cession sera réparti au prorata du temps entre les deux propriétaires successifs. Les droits de branchement aux réseaux existents, le règlement de la participation aux frais d'équipement, demeureront à la charge des acquéreurs.

## 22. FRAIS ET HONORAIRES

Au moment de la signature de son contrat d'acquisition, chaque acquéreur devra payer en sus et sans diminution de son prix, les frais, droits et honoraires de son acte de vente et le coût du plan qui sera annexé, ainsi que sa quote-part dans les frais de publication du règlement et du cahier des charges.

## 23. SOLIDARITE

Si plusieurs personnes se rendent conjointement acquéreurs d'un lot, il y aura solidarité entre elles et les droits et actions, tant personnels que réels des vendeurs seront indivisibles à leur égard, comme aussi à l'égard de leurs héritiers et représentants.  
Les mêmes solidarités et indivisibilités existeront entre les acquéreurs et tous commandants qu'ils se seraient substitués.

## 24. PUBLICATION

Une expédition du présent cahier des charges sera publiée au Bureau des Hypothèques de VALENCE au plus tard en même temps que la première des ventes qui sera réalisée.

## 25. MODIFICATION DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Toutes modifications seront soumises aux dispositions de l'article L. 315.3 de Code de l'Urbanisme.

Fait à MONTELIER, le 22 JANVIER 1990

# REGLEMENT DU LOTISSEMENT

## 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **1.1. Types d'occupation et d'utilisation du sol admis**

- Les constructions à usage artisanal, industriel et commercial
  - . à usage d'équipement collectif
  - . à usage de bureaux et de services
  - . à usage d'entrepôt
- Les constructions liées à des réseaux d'infrastructure

### **1.2. Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales**

- Les aires de dépôt sous conditions d'être liées directement à une activité existante sur la zone

- Les installations et travaux divers sous réserve qu'ils ne compromettent pas les aménagements futurs du lotissement
- Les constructions à usage d'habitation sous réserves :
  - . qu'elles soient strictement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire (gardiennage, entretien) pour assurer le fonctionnement normal des activités du lotissement.
  - . que leur surface ne dépasse pas 50 % de la surface à usage d'activité avec dans tous les cas un plafond de 150 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.
  - . que dans le cas d'implantation artisanale, le logement ne soit pas dans le même volume que la construction à usage d'activité.

### 1.3. Remarques

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation (article L 441.1 du code de l'urbanisme).
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (article R 443.1 à 5)
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (article R 442.2)

## 2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### 2.1. Accès

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle manière que les véhicules automobiles puissent entrer et sortir sans manoeuvre.

### 2.2. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau - le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau potable.

Toutefois, les ressources en eaux industrielles peuvent être trouvées en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

Irrigation - tous les lots seront raccordés au réseau d'irrigation du canal de la Bourne.

Assainissement - le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire. Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés suivant les normes en vigueur.

Eaux pluviales - le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services municipaux. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 - 641 du code civil).

Electricité - Téléphone et réseaux câblés - la nature des réseaux sera définie par le lotisseur en accord avec les concessionnaires.

### 2.3. Surface des parcelles

Les parcelles doivent avoir une superficie minimum de 1000 m<sup>2</sup>.

## **2.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux voies**

La distance entre un bâtiment quelconque et la limite séparative de la parcelle doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 m.

Les postes de transformation pourront être implantés en limite de l'alignement (en dehors de l'emprise de la voie).

La marge d'isolement en limite du lotissement doit avoir une largeur minimum de 4m. L'aménagement des aires de stationnement des véhicules est autorisé dans cette marge d'isolement.

## **2.5. Emprise au sol**

La surface occupée par les constructions ne doit pas dépasser 80 % de la surface totale de l'unité foncière.

## **2.6. Hauteur des constructions**

La hauteur absolue des constructions ne doit pas dépasser 12m sauf dans le cas d'installations techniques spéciales.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques et en limite séparative ne doit pas dépasser 1,75m.

## **2.7. Aspect extérieur**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les teintes des matériaux utilisés devront recevoir l'approbation du lotisseur pour une bonne harmonisation des constructions.

## **2.8. Obligation de réaliser du stationnement**

Pour les constructions à usage de bureaux : la surface affectée au stationnement est au moins égale à 20 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble.

Pour les établissements industriels et artisanaux : obligation de créer une place de stationnement par 80m<sup>2</sup> de la surface hors oeuvre de la construction.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200m<sup>2</sup> de la surface hors oeuvre si la densité d'occupation des locaux industriels ou artisanaux est inférieure à une emploi par 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements commerciaux : la surface affectée au stationnement est au moins égale à 40 % de la surface du plancher hors oeuvre nette de l'établissement.

## 2.9. Obligation de réaliser des espaces verts

Les façades de terrains affectées à des dépôts doivent être plantées de haies vives.

La marge d'isolement en limite de lotissement doit être plantée avec des arbres de haute tige ou avec des haies vives.

Fin du règlement.

### PUBLICATION

La Commune de MONTELIER fera publier à ses frais au bureau des Hypothèques de VALENCE une expédition des présentes.

### ELECTION DE DOMICILE

Monsieur le Maire de la Commune de MONTELIER fait élection de domicile en Mairie de cette Commune.

### DONT ACTE ADMINISTRATIF

Fait et déposé en Mairie de MONTELIER le dix sept mai mil neuf cent quatre vingt dix.



Le Maire

Maurice MORIN

## Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

**La zone Uc comporte un secteur Uch au titre de l'article L.127.1 du code de l'urbanisme**

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

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- 4 - Les constructions à usage :
  - Agricole et forestier
  - d'entrepôts
  - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Uc2.
  - d'activité industrielle
  - d'activités artisanales, sauf celles autorisées à l'article Uc2
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
  - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

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

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Uc 1. Dans les secteurs identifiés au document graphique comme étant soumis au risque d'inondation se référer à l'article 6 des dispositions générales.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public
- La zone Uc est soumise dans son intégralité à l'article L123.1.5§16 du code de l'urbanisme: à ce titre dans tout programme collectif de plus de 3 logements ou de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements créés et pour toute opération de plus de 3 lots, 25 % au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements et ces lots devront représenter au minimum 25% de la surface de plancher du programme.
- Dans les secteurs S1 identifiés au document graphique au titre de l'article L123.1.5§16 du code de l'urbanisme 25 % au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements et ces lots devront représenter au minimum 25% de la surface de plancher du programme. Dans le secteur S2 cette proportion est portée à 50% (sur les parcelles ZX 341, 402, 415, 414, et 445.)

- Dans le secteur identifié au document graphique au titre de l'article L128-1 du code de l'urbanisme, un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols résultant du plan local d'urbanisme est autorisé dans la limite de 20% pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

### Article Uc 3- Accès et voirie

#### ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre l'arrêt du véhicule hors du domaine public.



En cas de divisions parcellaires, l'accès des parcelles issues de la division doit être unique pour l'ensemble des parcelles issues de la division parcellaire, y compris l'accès de la parcelle d'origine.

#### VOIRIE :

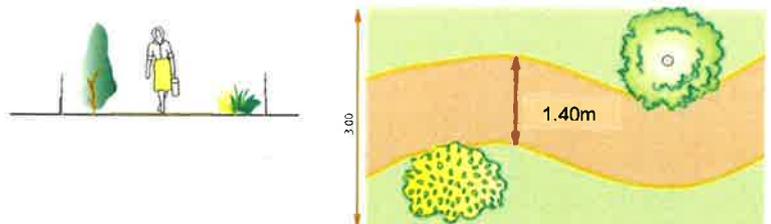
Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### CHEMINEMENTS PIETONNIERS

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.40 m dégagée de tout obstacle.

Les parcours piétonniers qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.40 m dégagée de tout obstacle, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m.



#### Article Uc 4 - Desserte par les réseaux

##### 1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### 2 - Assainissement :

###### Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales). Les eaux de piscines doivent être traitées avant rejet et infiltrées sur le tènement

###### Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Les eaux de ruissellement devront être infiltrées sur la parcelle.

##### 3 - Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, tous les réseaux devront être enfouis jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

#### Article Uc 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue :

- Soit à l'alignement des voies actuelles ou futures
- Soit avec un retrait minimal de 4 m des voies actuelles ou futures

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

En cas d'extension, d'aménagement de surélévation de constructions édifiées avec un autre retrait, des implantations sont admises soit en continuité de l'existant soit à l'alignement.

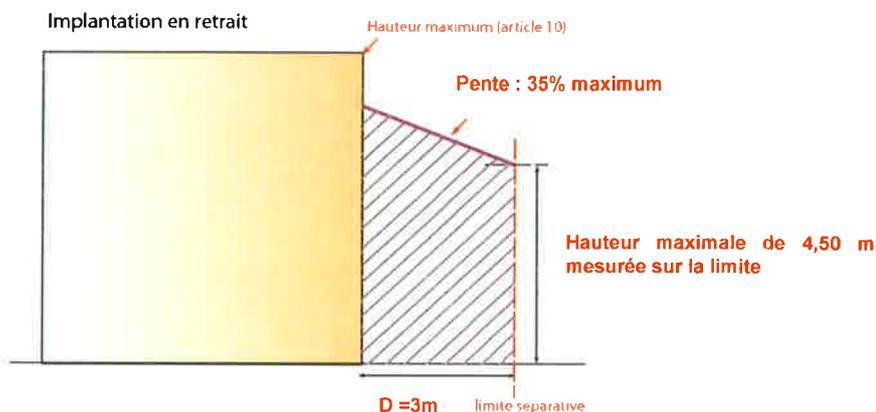
Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 2 m. La distance est comptée à partir du nu intérieur du bassin.

### Article Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter selon les règles ci-après :

Construction réalisée en limite de propriété :

- la hauteur des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 4,50m est autorisée.
- Entre la limite de propriété et un retrait de 3 m de ladite limite, la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone défini au schéma ci-après.
- En cas d'aménagement ou de reconstruction de bâtiments dépassant la hauteur de 4,50 m, l'implantation sur la limite séparative ne pourra dépasser la hauteur existante sur limite.



Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

- Un retrait minimal de 3 m est exigé.

**Dispositions particulières :**

Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 2 m de la limite. La distance est comptée à partir du nu intérieur du bassin.

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

Si la construction la plus haute est de 1 niveau sur rez-de-chaussée, la distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 6 m ; si la construction la plus haute est de 2 niveaux (ou plus) sur rez-de-chaussée, la distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 8m.

### Article Uc 9 - Emprise au sol

Non réglementé

### **Article Uc 10 - Hauteur maximum des constructions**

#### En zone Uc :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus élevé de la construction (hors éléments techniques) ne pourra excéder 8 m.

#### En zone Uch :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus élevé de la construction (hors éléments techniques) ne pourra excéder 12 m.

#### Dans les zones Uc et Uch :

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.

La hauteur des clôtures est définie à l'article 11

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article Uc 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### **Article Uc 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction.

Il est exigé :

Pour les logements neufs et les logements créés par réhabilitation, aménagement ou changement de destination : 2 places au minimum par logement sur le tènement de l'opération. De plus il est exigé 1 place visiteur pour 3 logements.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les hébergements hôteliers, il est exigé une place par chambre.

Pour les commerces : une place pour 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les opérations de construction de logements, à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher créé, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires à raison d'un emplacement par logement.

**Article Uc 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations**

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre pour 3 places à l'emplacement des stationnements.

Il est imposé, pour chaque construction, un coefficient de pleine terre plantée qui s'applique aux unités foncières telles qu'elles étaient moment de la présente modification n°1.

Surface du terrain initial	Coefficient minimal d'espace non imperméabilisé	Surface non imperméabilisée minimale exigée
0-500 m <sup>2</sup>	35%	0 à 175 m <sup>2</sup>
Plus de 500 m <sup>2</sup> à 1000 m <sup>2</sup>	40%	200 à 400 m <sup>2</sup>
Plus de 1000 m <sup>2</sup> à 1500 m <sup>2</sup>	45%	450 à 675 m <sup>2</sup>
Plus de 1500 m <sup>2</sup>	60%	900 m <sup>2</sup> et plus

Dans les ensembles d'habitations (à partir de 15 logements ou de 15 lots), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs et espaces libres plantés...) autres que les voies de desserte et les stationnements, à raison d'au moins 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte. Les bassins de rétention peuvent faire partie de ce pourcentage s'ils sont plantés et intégrés dans un espace paysagé.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront plantés.

**Article Uc 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé

**Article Uc 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article Uc 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

## Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

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

- 1) Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2) Les constructions à usage :
  - Agricole ou forestier
  - Piscines,
  - d'habitation,
  - d'annexes à l'habitation,
  - de stationnement non liés aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article Ui2,
- 3) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- 4) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la réglementation SEVESO,
- 5) Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les garages collectifs de caravanes
- 6) L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

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

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public

### Article Ui 3 - Accès et voirie

#### ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les accès automobiles devront être aménagés de façon à permettre l'arrêt du véhicule hors du domaine public, avec un retrait minimal de 5m à compter de l'alignement de la voie.

## VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **Article Ui 4 - Desserte par les réseaux**

#### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales). Les eaux de piscines doivent être traitées avant rejet et infiltrées sur le tènement

##### **Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Les eaux de ruissellement devront être infiltrées sur la parcelle.

#### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, tous les réseaux devront être enfouis jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

### **Article Ui 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article Ui 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul ou d'alignement, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 4m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.

Une bande de 3m depuis l'alignement de la voie ne recevra ni stockage ni dépôt et devra être traitée soit en aire de stationnement, soit dans un espace paysagé.

### **Article Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- La construction en limite est autorisée à l'intérieur de la zone Ui.
- Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative le retrait est au minimum de 4m.
- En limite de zone Ui, un retrait minimal de 4m est imposé.

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

Non réglementé

**Article Ui 9 - Emprise au sol**

Non réglementé

**Article Ui 10 - Hauteur maximum des constructions**

- La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 12m.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur des clôtures est définie à l'article 11

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

**Article Ui 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

**Article Ui 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction.

Il est exigé :

Pour les commerces : une place pour 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les hébergements hôteliers : 1 place par chambre.

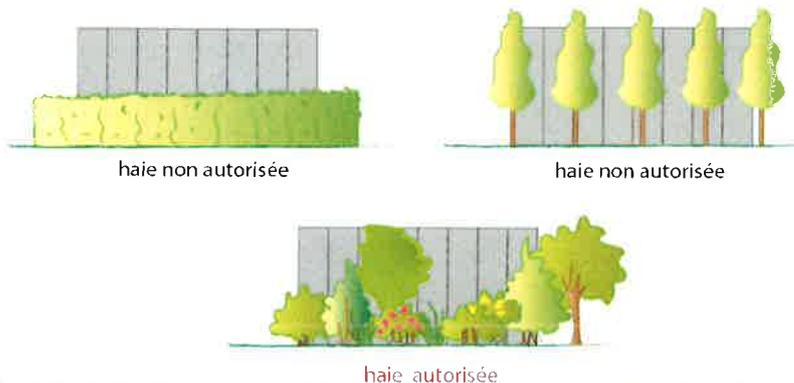
Pour les autres constructions : une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Il est exigé des stationnements abrités pour deux roues à raison de 4 places pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Article Ui 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre pour 3 places à l'emplacement des stationnements.

Les stockages de plein air devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages.



Les ouvrages en plein air de rétention des eaux pluviales seront intégrés dans un espace paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront végétalisés et plantés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Une bande de 3m à compter de l'alignement de la voie devra faire l'objet de plantations ou être traité en aire de stationnement.

#### **Article Ui 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé

#### **Article Ui 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;**

Non réglementé

#### **Article Ui 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.