



Commune de CHOMÉRAC

Plan Local d'Urbanisme

5 // Règlement écrit

Modification n°2 approuvée le 25 septembre 2025



SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	2
1.1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE	2
1.2. PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS.....	2
1.3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
1.4. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	5
1.5. ADAPTATIONS MINEURES	7
1.6. ÉLÉMENTS A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER	7
1.7. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	7
1.8. DROIT DE PREEMPTION URBAIN	7
1.9. REGLES DE RECIPROCITE D'IMPLANTATION DES BATIMENTS AGRICOLES	7
1.10. RECONSTRUCTION APRES DESTRUCTION OU DEMOLITION.....	7
1.11. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	8
1.12. ANNEXE	8
1.13. ZONE DE CARRIERE.....	8
1.14. RISQUE INONDATION.....	8
1.15. VOIES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION.....	8
1.16. CANALISATIONS DE GAZ	8
1.17. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE.....	11
1.18. INSTALLATION DES PANNEAUX SOLAIRES.....	13
1.19. GESTION DES DECHETS.....	14
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES.....	16
2.1. ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME	16
2.2. ÉLÉMENTS BATIS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME	17
2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEIN DES SECTEURS DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR) (AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP))	20
2.4. NUANCIER DES COULEURS DE FAÇADES AUTORISEES.....	22
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	23
3.1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES	23
3.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	24
3.3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	31
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	33
4.1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES	33
4.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	34
4.3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	37
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	39
5.1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES	39
5.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	41
5.3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	43
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	45
6.1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES	45
6.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	47
6.3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	49

Chapitre 1 : dispositions générales

Le présent règlement de PLU est établi en vertu des articles L.151-1 et R.151-1, conformément aux dispositions de l'article R.151-27 du code de l'Urbanisme.

1.1. Champ d'application territoriale

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

1.2. Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations

A/ Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles suivants :

- R.111-2 : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- R.111-4. : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R.111-26 : le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- R.111-27 : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions 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.

B/ Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce PLU, les articles L.424-1, L.102-13, L.152, L132-10, et L.313-2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations qui :

- sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux :
 - soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés à ce projet ont été délimités ;
 - soit l'exécution du futur plan, lorsque la révision d'un Plan d'Occupation des Sols a été ordonnée par l'autorité administrative.
- sont à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.
- intéressent les périmètres de Zones d'Aménagement Concerté.
- ont pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur des secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce, pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur.

C/ Prévalent sur les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes d'utilité publique) et récapitulées dans une liste de servitudes. Ces deux documents (plan et liste) sont situés dans les annexes du PLU.
- Les législations relatives aux installations classées, aux carrières, et aux gravières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements.

- Le code du Patrimoine et notamment son livre V et le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7. Ces dispositions demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation. Dans cette perspective, la procédure de consultation du service régional de l'archéologie (DRAC) prévue par le décret précité, devra être notamment mise en œuvre par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, à l'intérieur de ces périmètres à sensibilité archéologique. La procédure concerne les demandes d'autorisation d'urbanisme (autorisation d'aménager, permis de construire, permis de démolir, demande d'installation et travaux divers).
- Le Règlement Sanitaire Départemental.

D/ Compatibilité des règles d'opérations d'aménagement avec celles du PLU :

Dans le cas où les dispositions du PLU sont plus restrictives que celles des opérations d'aménagement autorisées préalablement, ce sont les dispositions des opérations d'aménagements qui s'appliquent, pendant 5 ans à compter de l'arrêté du certificat d'achèvement des opérations d'aménagements. A l'issue de ce délai, les règles plus restrictives du PLU s'appliquent.

Dans le cas où les dispositions des opérations d'aménagements sont plus restrictives que celles du PLU publiées ou approuvées, ce sont les dispositions du règlement des opérations d'aménagements autorisées qui s'appliquent.

A compter du 8 juillet 1988, les règlements propres aux opérations d'aménagement cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir. Les règles du PLU en vigueur s'y substituent automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les co-lotis, ou modification du PLU décidée par le Conseil municipal.

E/ Obligations spécifiques aux réseaux de télécommunications :

Selon l'article L.332.15 du code de l'Urbanisme, le décret interministériel du 12 juin 1973 modifié par l'arrêté interministériel du 3 mai 1983, les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction du terrain aménagé ou des opérations d'aménagements, en ce qui concerne les réseaux de Télécommunications, sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, et le pré-câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non, est imposé aux constructeurs.

Dans les ensembles pavillonnaires (opérations d'aménagements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser à leur charge les ouvrages de télécommunications en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

1.3. Division du territoire en zones

Selon l'article R.151-17 du code de l'Urbanisme, les documents graphiques font apparaître des zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles définies par le présent texte.

ZONES URBAINES

Article R.151-18 : Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

ZONES A URBANISER

Article R.151-20 : Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

ZONES AGRICOLES

Article R.151-22 : Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 151-23, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

ZONES NATURELLES

Article R.151-24 : Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

1.4. Destinations et sous-destinations

Les destinations de constructions sont :

1. Exploitation agricole et forestière ;
2. Habitation ;
3. Commerce et activités de service ;
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Ces destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :

1. Pour la destination " exploitation agricole et forestière " :

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

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

2. Pour la destination " habitation " :

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

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

3. Pour la destination " commerce et activités de service " :

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

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

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

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

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

La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale.

4. Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " :

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

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

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

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

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

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

5. Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " :

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

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

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

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

1.5. Adaptations mineures

Selon l'article L.152-3 du Code l'Urbanisme : « *Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :*
1° *Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;*

2° *Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »*

Par "adaptations mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisme et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Aucune adaptation mineure ne peut être apportée aux interdictions et autorisation sous condition des occupations et utilisations du sol du règlement de chaque zone.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

1.6. Éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier

Le cas échéant, sont identifiés et localisés au document graphique les éléments de paysage, et sont délimités les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, en application de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme. Les prescriptions figurent dans le règlement (voir chapitre 2).

1.7. Servitudes d'utilité publique

Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique de la commune de Chomérac figurant en annexe du PLU.

1.8. Droit de préemption urbain

Il est applicable sur le territoire de Chomérac sur les zones U et AU du PLU.

1.9. Règles de réciprocité d'implantation des bâtiments agricoles

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et constructions habituellement occupées par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. Par dérogation à ces dispositions, une distance d'éloignement inférieur peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.

1.10. Reconstruction après destruction ou démolition

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et que la construction n'est pas interdite en raison de risques naturels.

1.11. Hauteur des constructions

En dehors des secteurs concernés par les risques naturels, la hauteur des constructions est mesurée :

- par rapport au terrain naturel à son aplomb
- par rapport au terrain naturel à son aplomb si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux
- par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux.

La hauteur hors tout signifie la hauteur totale de la construction : au faitage en cas de toit pentu ou à l'acrotère en cas de toit terrasse.

1.12. Annexe

Bâtiment ou installation accessoire de la destination du bâtiment principal et présentant un lien fonctionnel avec ce dernier : garage, atelier, abri à vélos, locaux techniques, dépendances diverses, abri de jardin, piscine, serre d'agrément ...

1.13. Zone de carrière

En application de l'article R.151-34 2°, des secteurs ont été protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol (carrières). Ces derniers ont été délimités au document graphique par une trame déterminée dans la légende.

Dans ces secteurs sont autorisées les occupations et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à autorisation préfectorale.

1.14. Risque inondation

Les terrains situés dans le lit majeur des cours d'eau, repéré dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de la Payre en vigueur depuis le 17 octobre 2006, sont inconstructibles afin de prévenir les risques d'inondation.

Les constructions devront observer un recul de 15 mètres par rapport aux ruisseaux et fossés.

1.15. Voies classées à grande circulation

La Route Départementale n°2 est classée à grande circulation. Selon l'article L.111-6 du Code l'Urbanisme : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation* ».

Sont reportés sur le plan de zonage les secteurs faisant l'objet d'une bande d'inconstructibilité en l'absence d'étude dite de « projet urbain » selon la réglementation Loi Barnier.

1.16. Canalisations de gaz

Sont admis, dans l'ensemble des zones sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage :

Dans le cas général, est associée à l'ouvrage ALLEX - AUBENAS, une bande de servitude, libre passage (non constructible et non plantable) de 4 mètres de largeur totale (3 mètres à droite et 1 mètre à gauche de l'axe de la canalisation en allant de LIVRON SUR DROME vers PRIVAS).

Dans le cas général, est associée à l'ouvrage Alimentation ST-BAUZILLE CI, une bande de servitude, libre passage (non constructible et non plantable) de 3 mètres de largeur totale (2 mètres à droite et 1 mètre à gauche de l'axe de la canalisation en allant du piquage sur Antenne de Privas vers Poste de Livraison Ets CECA).

Dans cette bande de terrain (zone non aedificandi et non sylvandi) aussi appelée « bande étroite » ou « bande de servitudes fortes», GRTgaz est autorisé à enfouir dans le sol les canalisations avec les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation ou leur protection, à construire en limite de parcelle cadastrale les bornes de délimitation et les ouvrages de moins d'un mètre carré de surface nécessaires à leur fonctionnement et à procéder aux enlèvements de toutes plantations, aux abattages, essartages et élagages des arbres et arbustes nécessités pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires.

Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètres de profondeur sont interdites. De même, la pose de branchements en parallèle à nos ouvrages dans la bande de servitude est interdite.

Dans une bande appelée également «bande large» ou «bande de servitudes faibles», dans laquelle est incluse la bande étroite, GRTgaz est autorisé à accéder en tout temps au dit terrain notamment pour l'exécution des travaux nécessaires à la construction, l'exploitation, la maintenance et l'amélioration continue de la sécurité des canalisations. Cette bande peut aller jusqu'à 40 mètres.

Servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation :

En application du Code de l'Environnement, chapitre V du Titre V et du Livre V, l'arrêté préfectoral n°BCL-DLPLCL-2-03-2016-08 du 02/03/2016 instaure des servitudes d'utilité publique (SUP) d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation associées aux ouvrages de transport de gaz naturel haute pression.

Les servitudes portent sur les terrains situés à proximité des canalisations et de leurs installations annexes jusqu'aux distances figurant dans les tableaux suivants :

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)	Zone SUP 1 (m)	Zone SUP 2 (m)	Zone SUP 3 (m)
ALLEX - AUBENAS	150	67.7	50	5	5
Alimentation ST-BAUZILLE CI	100	67.7	30	5	5

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

Nom Installation annexe	Zone SUP 1 (m)	Zone SUP 2 (m)	Zone SUP 3 (m)
CHOMERAC SECT DP	35	6	6

En application des dispositions de l'article R.555-30 du code de l'environnement, les règles de servitude sont les suivantes:

Zone SUP n°1 : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité.

Ainsi, cette analyse de compatibilité, mentionnée à l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, doit faire état de la compatibilité du projet de construction ou d'extension de l'ERP ou de l'IGH concerné, avec l'étude de dangers fournie par le gestionnaire de la canalisation (CERFA N°15016*01: Formulaire de demande des éléments utiles de l'étude de dangers d'une canalisation de transport en vue d'analyser la compatibilité d'un projet d'établissement recevant du public (ERP) ou d'un projet d'immeuble de grande hauteur (IGH) avec cette canalisation).

La procédure d'analyse de la compatibilité de la construction ou de l'extension de l'ERP ou de l'IGH avec la canalisation est conduite en amont du dépôt de la demande du permis de construire. Il appartient en effet au demandeur d'obtenir les avis requis au titre de cette procédure. L'analyse de compatibilité jointe à la demande de permis de construire doit ainsi être accompagnée de l'avis favorable du transporteur. Cet avis peut être favorable sous réserve de réalisation de mesures de protection de la canalisation à la charge du pétitionnaire.

En cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement sera requis.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 modifié.

L'article R.555-31 du code de l'environnement précise que : « Lorsque l'analyse de compatibilité prévoit des mesures particulières de protection de la canalisation, le maire ne peut autoriser l'ouverture de l'établissement recevant du public ou l'occupation de l'immeuble de grande hauteur qu'après réception d'un certificat de vérification de leur mise en place effective fourni par le transporteur concerné ».

Zone SUP n°2 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

Zone SUP n° 3 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

En application des dispositions de l'article R.555-30-1 du Code de l'environnement, le maire doit informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans la zone SUP1.

GRTgaz conseille d'étendre cette pratique à tout projet de travaux relevant d'une simple déclaration préalable dès lors qu'il prévoit une extension de construction ou des terrassements en direction d'un ouvrage GRTgaz, afin de détecter une éventuelle incompatibilité avant l'envoi par le responsable de projet des DT-DICT imposées par le code de l'environnement (Livre V - Titre V - Chapitre IV).

Il en va de même pour les autorisations de travaux, au titre des articles R.122-22 et R.123-22 du code de la construction et de l'habitation.

Implantation d'installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à proximité des ouvrages

Dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire pour une ICPE, le Maître d'ouvrage de l'ICPE doit tenir compte, notamment dans l'étude de dangers, de l'existence des ouvrages de transport de gaz et prévoir toutes dispositions afin qu'un incident ou un accident au sein de l'ICPE n'ait pas d'impact sur les ouvrages GRTgaz.

Obligation d'informer GRTgaz :

Il est rappelé l'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de leurs ouvrages.

Réglementation anti-endommagement :

Les collectivités territoriales sont un acteur clé de la prévention de l'endommagement des réseaux lors de travaux et peuvent être concernées à plusieurs titres, notamment :

- exploitant de réseaux en propre ;
- maître d'ouvrage lorsque vous avez des projets de travaux ;
- exécutant de travaux lorsque vos services techniques entreprennent eux-mêmes la réalisation de travaux.

Pour plus d'information sur cette réglementation, merci de consulter le site internet du guichet unique des réseaux : www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr

Il est également à noter que chaque mairie doit fournir un accès internet au guichet unique des réseaux, ou tenir à disposition de ses administrés qui n'auraient pas de connexion internet, une liste exhaustive et les coordonnées des exploitants d'ouvrages implantés sur son territoire (service offert par le guichet unique sur demande de la mairie).

Plus particulièrement, le Code de l'Environnement - Livre V - Titre V - Chapitre IV impose à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le Guichet Unique des réseaux (téléservice www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr) afin de prendre connaissance des noms et adresses des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT).

Les exécutants de travaux doivent également consulter le Guichet Unique des réseaux et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet une Déclaration d'intention de Commencement de Travaux (DICT).

Conformément à l'article R.554-26 du Code de l'Environnement, lorsque le nom de GRTgaz est indiqué en réponse à la consultation du Guichet Unique des réseaux, les travaux ne peuvent être entrepris tant que GRTgaz n'a pas répondu à la DICT et repéré ses ouvrages lors d'un rendez-vous sur site.

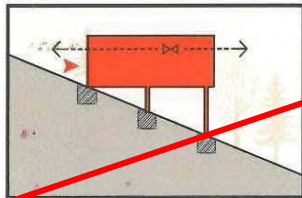
1.17. Implantation des constructions dans la pente

Les déblais et remblais devront être minimisés au maximum. Les recommandations ci-après devront être suivies :

Illustration de principe - Comment réduire les remblais et déblais ?

3 attitudes où la construction s'adapte au terrain

SE SURÉLEVER DU SOL
en porte-à-faux ou perché sur des pilotis

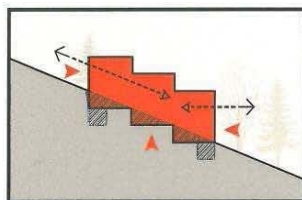


AVANTAGES
 respect du terrain naturel / impact minimum
 volume faible des déblais
 dégagement des vues / prise d'altitude
 ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes
 espace résiduel utilisable
 adaptation aisée aux pentes extrêmes et aux terrains complexes

CONTRAINTES
 accès direct limité / accès au terrain plus complexe
 technicité ou coût éventuel du système porteur
 exposition au vent
 volumétrie éventuelle

INTERDIT SUR CHOMÉRAC

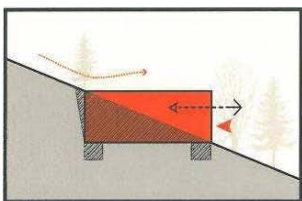
ACCOMPAGNER LA PENTE
en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison



AVANTAGES
 respect du terrain naturel
 volume des déblais
 ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes
 accès directs multiples possibles à tous les niveaux

CONTRAINTES
 circulation intérieur

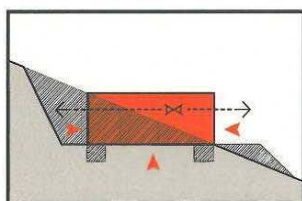
S'ENCASTRER
s'enterrer, remblai et déblai



AVANTAGES
 respect du terrain naturel
 impact visuel faible / volumétrie
 isolation thermique / exposition au vent
 l'espace du toit peut être utilisable (attention sécurité/ accessibilité)
 intimité éventuelle

CONTRAINTES
 volume des déblais/remblais
 accès direct limité / accès au terrain plus complexe
 ouverture et cadrage limité des des vues / orientation

DÉPLACER LE TERRAIN
poser à plat sur un terrassement



AVANTAGES
 accès direct et accessibilité au terrain
 ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes

CONTRAINTES
 non respect du terrain naturel
 impact visuel / volumétrie du terrain remanié
 volume des déblais/remblais
 création d'ouvrage de soutènement / instabilité des talus et remblais

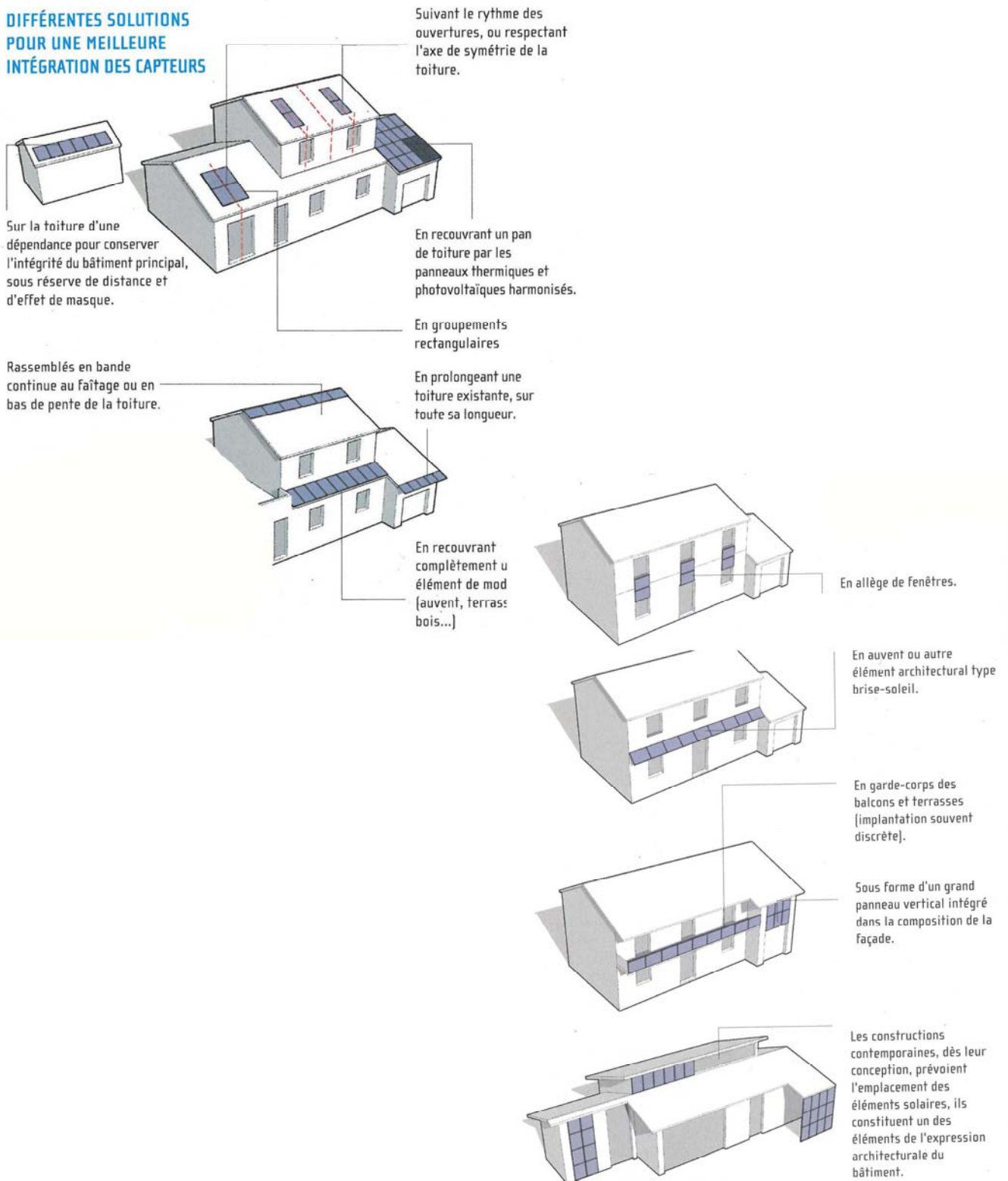
Sauf cas exceptionnel cette solution n'est pas à retenir. Elle accompagne souvent la construction de maisons non conçues pour les terrains qui les reçoivent. Elle déforme les terrains et s'accompagne de la réalisation presque obligatoire d'enrochements ou de murs de soutènement de grande hauteur, pour la stabilisation des talus, qui dénaturent le paysage. D'une manière générale, la construction de soutènement de plus de 1 niveau est à éviter.

1.18. Installation des panneaux solaires

Suivre les recommandations ci-dessous:

Illustration de principe - Comment intégrer les panneaux solaires au bâti ?

DIFFÉRENTES SOLUTIONS POUR UNE MEILLEURE INTÉGRATION DES CAPTEURS

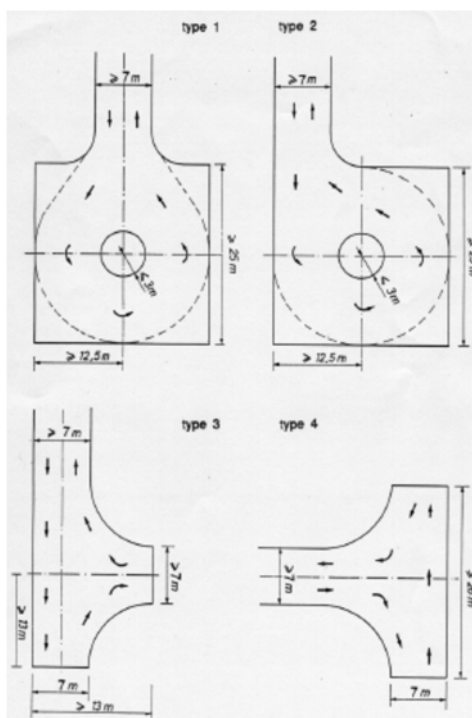


1.19. Gestion des déchets

A/ VOIES D'ACCES

La collecte est effectuée en marche avant pour assurer la sécurité du personnel, des usagers et des riverains selon les recommandations de la réglementation R 437 de la CRAM. Dans tous les cas, le regroupement des bacs devra être privilégié en bordure de voirie publique afin d'optimiser leur collecte.

Les véhicules de collecte ne circulent sur une voie que si celle-ci permet une circulation sans marche arrière, ou si les impasses comportent à leur extrémité une aire de retournement conforme à l'une des aires types définies ci après.



Des marches arrière ne seront effectuées, par le véhicule de collecte, que sur les aires de retournement types 3 et 4.

Dans tous les cas, les conditions listées ci-après devront être respectées :

1. L'entrée n'est fermée par aucun obstacle (portail, barrière, borne...) ;
2. Le véhicule de collecte peut circuler suivant les règles du Code de la route, en marche avant ;
3. Sa largeur de voie est au minimum de 4,5 m hors obstacles (trottoirs, bac à fleurs, bornes...) ;
4. La structure de la chaussée supporte le passage d'un véhicule poids lourd dont la charge est de 13 tonnes par essieu ;
5. La chaussée ne présente pas de forte rupture de pente ou d'escaliers ;
6. La chaussée n'est pas entravée de dispositifs type « gendarmes couchés », coussins berlinois, etc... ;
7. La chaussée n'est pas glissante ou encombrée par tout type d'objet ou dépôt ;
8. Les obstacles aériens sont placés hors gabarit routier, soit à une hauteur supérieure ou égale à 4,2 m ;
9. La chaussée ne présente pas un virage trop prononcé, ne permettant pas au véhicule de tourner. Le rayon externe des virages ne sera pas inférieur à 12,5 m, hors stationnement ;
10. Les pentes longitudinales des chaussées sont inférieures à 12 % dans les tronçons où le véhicule de collecte ne doit pas s'arrêter pour collecter et à 10% lorsqu'il est susceptible de collecter ;
11. La circulation sur cette voie n'est pas entravée par le stationnement gênant de véhicule ou par la présence de travaux ;

12. Les arbres et les haies sont correctement élagués de manière à permettre le passage du véhicule de collecte, soit une hauteur supérieure ou égale à 4,20 m ;
13. La chaussée est toujours maintenue en bon état d'entretien (sans nid de poule, ni déformation), et son revêtement ne doit pas être friable ;
14. En cas de travaux, rendant l'accès impossible ou dangereux pour le véhicule et/ou le personnel de collecte, le maître d'œuvre sera tenu de laisser un ou plusieurs accès sécurisés permettant au personnel de collecte d'approcher les contenants. L'arrêté de circulation devra être transmis au service par la commune concernée. Dans le cas où ce type d'accès serait impossible, le maître d'œuvre sera tenu d'apporter à un point de collecte desservi les contenants autorisés non accessibles, puis de ramener les bacs roulants à leur point initial.

B/ AIRES DE STOCKAGE DES BACS

➤ Ordures ménagères

En l'absence de trottoir, ils seront placés sur un sol goudronné ou bétonné, plat, à un emplacement ne gênant pas les circulations piétonne, cycliste et automobile.

Dans les habitats collectifs, ainsi que dans les lotissements de plus de 8 logements, des bacs à usage collectifs seront déposés sur une aire de stockage en bordure de voirie publique. La surface minimale de stockage sera définie en fonction du nombre de bacs prévus.

La CAPCA impose les règles techniques suivantes pour la construction d'une aire de stockage adaptée à la collecte, sécurisée et hygiénique :

- La limite de l'aire doit être matérialisée au minimum par un marquage au sol ;
- Si nécessaire, un abaissement de trottoir est aménagé pour permettre la descente des bacs ;
- L'accès doit être possible et facile depuis la voie desservie par le camion de collecte ;
- Une zone restera libre pour permettre la manipulation d'un bac roulant sans déplacement des autres, l'ouverture de l'aire minimum devra être de 1,40 m ;
- L'aire de stockage doit être imperméable, stabilisée, revêtues, d'entretiens aisés et plats.

➤ Tri sélectif

Pour la construction d'immeubles ou de logements de plus de 100 habitations, il est recommandé de prévoir un point de tri sélectif comprenant trois flux : le verre, les papiers et les emballages plastiques et métalliques.

Leur implantation est obligatoirement à définir avec le service déchets de la CAPCA.

Pour connaître le fonctionnement de la gestion des déchets sur le territoire de la CAPCA et dimensionner correctement les aires de stockages, il convient de se référer au document présent en annexe qui contient les données quant aux dimensions des bacs, aux fréquences de collecte des communes et à la production moyenne d'ordures ménagères par personne.

Chapitre 2 : Dispositions applicables à toutes les zones

2.1. Éléments remarquables du paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Le PLU peut identifier, au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation.

Sur la commune de Chomérac, les éléments du paysage à protéger constituant la trame verte et bleue ont été identifiés au plan de zonage et correspondent :

- aux continuités hydrographiques regroupant les zones humides ainsi que les ripisylves des cours d'eau de la trame bleue,
- aux haies bocagères et boisements de la trame verte.

A/ Continuités hydrographiques

Les ripisylves, zones humides et cours d'eau clairement identifiés comme éléments du patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L.151-23 ne doivent pas être détruits. Ces éléments ne devront être ni comblés, ni drainés, ni être le support d'une construction. Ils ne pourront faire l'objet d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration des milieux, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Les continuums végétaux ne doivent pas être détruits, toutefois et de façon dérogatoire, une destruction partielle peut-être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoire par des nécessités techniques, phytosanitaires ou dans le cadre de la réduction des risques.

Pour les zones humides protégées au titre de l'article L 151-23 :

- Ne pas détourner les eaux reçues sur l'espace utile :
 - pour les eaux pluviales : rejet ou infiltration dans l'espace utile de la zone humide, à l'exception des eaux utilisées pour des usages domestiques et rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou dans l'assainissement individuel
 - pour les eaux provenant des fonds supérieurs : rejet dans la zone humide ou dans la zone humide
- En cas de drainage des fonds supérieurs, rejeter les eaux drainées dans la zone humide.

B/ Boisements et haies bocagères

Les boisements et haies bocagères identifiés comme éléments du patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L.151-23 ne doivent pas être détruits. De façon dérogatoire, une destruction partielle peut-être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques, phytosanitaires ou dans le cadre de la réduction des risques. Ainsi, pour toute intervention sur ces éléments ainsi identifiés il sera fait application des articles R.421-17 (d) et R.421-23 (h) du code de l'Urbanisme qui imposent une demande de déclaration préalable.

Concernant plus particulièrement les haies bocagères protégées, en cas d'intervention (abattage partiel) les continuités des haies devront être reconstituées par une replantation. Elles ne devront pas être totalement détruites sauf de façon dérogatoire en cas de travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques.

En cas de destruction, elles devront être replantées à proximité en respectant les préconisations suivantes :

- Les haies comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les lauriers cerise, et les conifères et plus particulièrement les thuyas et cyprès strictement proscrits) :
 - une strate herbacée,
 - une strate arbustive comportant au moins trois espèces différentes d'essences,
 - une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences.
- Les espèces suivantes sont recommandées :

Essences préconisées	
Strate arbustive	Strate arborescente
Noisetier (<i>Corylus avellana</i>)	Sorbier des oiseaux (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)	Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)
Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)	Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)
Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>)	Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)
Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)	Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)
Fusain (<i>Euonymus europaeus</i>)	Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>)
Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>)	Saule marsault (<i>Salix caprea</i>)
Eglantier (<i>Rosa canina</i>)	Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)
Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)	Hêtre commun (<i>Fragus sylvatica</i>)
Houx (<i>Ilex aquifolium</i>)	Érable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i>)	Pin maritime (<i>Pinus pinaster</i>)
Genévrier cade (<i>Juniperus oxycedrus</i>)	Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>)
Buis (<i>Buxus sempervirens</i>)	Tilleul à grandes feuilles (<i>Tilia platyphyllos</i>)
Sureau à grappe (<i>Sambucus racemosa</i>)	Murier blanc (<i>Morus alba</i>)
Chèvrefeuille d'Étrurie (<i>Lonicera etrusca</i>)	
Amélanchier (<i>Amelanchier ovalis</i>)	

2.2. Éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

En référence à l'article R.151-41 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L.151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. »

À ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains éléments du petit patrimoine bâti et des bâtiments d'intérêt architectural sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques.






Les règles applicables aux occupations du sol intervenant sur un élément bâti identifié par le Plan Local d'Urbanisme sont les suivantes :







a) Sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, conformément aux articles R.421-17 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

b) Sont autorisés, les travaux d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, que s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques, ou dans le cadre d'un projet contemporain dont les éléments architecturaux, même de natures et de styles différents du bâtiment d'origine, participeront à leur mise en valeur.

c) Sont également autorisés, les travaux d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique.

Éléments remarquables protégés au titre de l'article L.151-19 :

N°	Description	Localisation	N° parcelle	Photo
1	Réservoir communal	Route de Privas	ZI 142	
2	Lavoir	Rue de la Vérone	ZI 132	
3	Pont Sicard	Rue du Pont Sicard	Domaine public	
4	Ancienne chapelle	Rue de l'Ancien Hospice	F 875	
5	Portail accès ancienne chapelle	Rue de l'Ancien Hospice	F 955	

6	Lavoir des Sabatas	Sabatas	ZA 93 / domaine public	
7	Source de Sabatas	Sabatas	B 307	
8	Puits maçononné du Charrond	Le Charrond	Domaine public	
9	Aqueduc de la Payre	Plan du Poux	ZD 52	
10	Pont de Basse-Guérin	Le Vernas-Est	Domaine public	
11	Lavoir et source de Gratenas	Gratenas	Domaine public	

2.3. Dispositions applicables au sein des secteurs du Site Patrimonial Remarquable (SPR) (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP))

A/ Rappel des règles concernant la consultation et l'accord requis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF)

Conformément au code du patrimoine, tous travaux, à l'exception des travaux sur un monument historique classé, ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente mentionnée au code de l'urbanisme.

Cette autorisation peut être assortie de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement de l'aire.

L'autorité compétente transmet le dossier à l'architecte des Bâtiments de France. A compter de sa saisine, l'architecte des Bâtiments de France statue dans un délai d'un mois. En cas de silence à l'expiration de ce délai, l'architecte des Bâtiments de France est réputé avoir approuvé le permis ou la décision de non-opposition à déclaration préalable, qui vaut alors autorisation préalable.

Dans le cas contraire, l'architecte des Bâtiments de France transmet son avis défavorable motivé ou sa proposition de prescriptions motivées à l'autorité compétente.

En cas de désaccord avec l'avis ou la proposition de l'architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente transmet le dossier accompagné de son projet de décision au préfet de région qui instruit le projet.

À compter de sa saisine, ce dernier statue :

- dans un délai de quinze jours s'il s'agit d'une autorisation spéciale ou d'une déclaration préalable ;
- dans un délai d'un mois s'il s'agit d'un permis et, après avoir entendu, le cas échéant, l'instance consultative.

En cas de silence à l'expiration des délais précités, le préfet de région est réputé avoir approuvé le projet de décision.

Toutefois, le ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés peut évoquer les dossiers relevant d'un intérêt national dont le préfet de région est saisi. Dans ce cas, il émet, dans un délai de quatre mois à compter de l'enregistrement de la demande d'autorisation préalable, une décision qui s'impose à l'autorité compétente pour la délivrance de ladite autorisation.

Cette décision ne peut être contestée que par voie juridictionnelle. À défaut, le silence gardé par le ministre vaut approbation implicite de la demande d'autorisation.

Selon le Code de l'Urbanisme, tout dossier de demande d'autorisation de travaux doit contenir un plan de situation une notice décrivant le site, un plan de l'état actuel du site, un plan de composition d'ensemble du projet coté dans les trois dimensions, deux vues et coupes faisant apparaître la situation du projet, une photographie permettant de situer le terrain dans son environnement proche, dans le paysage lointain, le programme et les plans des travaux, un document graphique faisant apparaître un ou plusieurs hypothèses d'implantation des bâtiments, un projet de règlement s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur, l'attestation de la garantie d'achèvement des travaux, une étude d'impact ou la décision de dispense d'une telle étude ou le dossier d'évaluation des incidences.

Ce dossier sera transmis pour avis à l'Architecte des Bâtiments de France.

Le permis de construire et les autres autorisations d'utilisation du sol prévus par le code de l'urbanisme en tiennent lieu sous réserve de cet avis, s'ils sont revêtus du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les dispositions relatives au champ d'application respectif du permis de construire, du permis d'aménager, du permis de démolir et de la déclaration préalable du code de l'urbanisme sont applicables dans les SPR (AVAP).

Le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent obligatoirement être précédés d'un permis de démolir conformément au code de l'urbanisme.

L'instruction des demandes : l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire quel que soit le régime d'autorisation de travaux. Celui-ci dispose d'un mois à compter de sa saisine par l'autorité compétente pour émettre son avis. Toutefois, s'il estime le dossier incomplet, il en avise l'autorité compétente dans un délai permettant à celle-ci de notifier au demandeur, dans le mois suivant le dépôt de la demande en mairie, un courrier de demande de pièces complémentaires.

Si l'Architecte des Bâtiments de France ne rend pas d'avis dans le délai d'un mois, il est réputé avoir émis un avis favorable tacite.

B/ Rappel des objectifs conduisant à l'inconstructibilité des secteurs S2 et S5 du SPR (AVAP)

Secteurs S2 du SPR (AVAP) :

Ces secteurs couvrent de grandes propriétés composées de châteaux et grandes bâtisses entourés de leur parc arboré aménagé dans un style «à l'anglaise» et «à la française» qui constituent des éléments de patrimoine, majeurs dans le paysage de Chomérac.

- Le château de Moras,
- Le château du Bois,
- Le château Bijou,
- Le Domaine de La Grange,
- Le Domaine de la Condamine.

Objectifs :

- Préserver l'intégrité architecturale des édifices et leurs abords paysagers.
- Maintenir les volumes des édifices dans leur état d'origine.
- Empêcher la création de nouvelles constructions pour ne pas dénaturer la cohérence d'ensemble des bâtiments existants.
- Préserver la composition des parcs, des jardins, et les arbres séculaires.

Secteurs S5 du SPR (AVAP) :

Ces secteurs correspondent à des espaces valorisés par une activité agricole, et qui présentent une forte sensibilité paysagère en raison de leur situation aux abords du site et dans les perspectives visuelles du bourg historique, des hameaux et des châteaux.

La trame arborée et des éléments de petit patrimoine contribuent également à la qualité du paysage.

Objectifs :

- Préserver et protéger durablement les abords et les vues sur les sites remarquables.
- Prendre en compte le caractère pittoresque et champêtre des paysages.
- Pour les secteurs S5, les constructions nouvelles ne seront autorisées que pour les aménagements, installations et équipements publics nécessaires à la vie et au développement de la commune, dans le respect de la vocation paysagère de la zone.

2.4. Nuancier des couleurs de façades autorisées

Dans les secteurs concernés par le SPR (AVAP), il est nécessaire de se reporter à la pièce n°6 du dossier de PLU.

Dans les secteurs des zones Ub, Uh et AU non concernés par le SPR (AVAP), les couleurs des façades doivent respecter les couleurs de la palette générale du nuancier ci-dessous des gammes Parex ou Weber ou des couleurs d'autres gammes équivalentes. Ces couleurs s'appliquent uniquement aux couleurs des façades.

Nuancier des couleurs de façades autorisées dans la gamme Parex :



Nuancier des couleurs de façades autorisées dans la gamme Weber :

- Ocre orangé - 007
- Beige - 009
- Brun - 012
- Pierre claire - 015
- Ton pierre - 016
- Crème - 041
- Ocre rosé - 086
- Cendré beige foncé - 202
- Cendré beige clair - 203
- Beige clair - 207
- Terre beige - 212
- Ocre rompu - 215
- Grège soutenu - 221
- Jaune ocre - 225
- Rose beige clair - 226
- Jaune rompu - 229
- Mordoré - 232

Chapitre 3 : dispositions applicables aux zones urbaines

Le PLU comporte les zones urbaines suivantes :

Ua : zone urbaine dense correspondant au centre-bourg

Ub : zone urbaine à dominante d'habitat individuel avec densification souhaitable

Uc : zone urbaine à dominante d'habitat collectif

Uh : zone urbaine de hameau

Ue : zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif - Uer : secteur où l'hébergement est autorisé

Ui : zone urbaine à vocation dominante d'activités économiques

3.1. Destinations des constructions, usage des sols et nature des activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations :

Destination	Sous-destination	Ua	Ub	Uc	Uh	Ue	Uer	Ui
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I	I	I	A	I	I	ASC
	Exploitation forestière	I	I	I	A	I	I	I
Habitation	Logement	A	A	A	ASC	ASC	ASC	ASC
	Hébergement	A	A	A	I	I	A	I
Commerce et de activité service	Artisanat et commerce de détail	A	A	A	I	I	I	A
	Restauration	A	A	A	A	I	I	A
	Commerce de gros	I	I	I	I	I	I	A
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A	A	A	A	I	I	A
	Hébergement hôtelier et touristique	A	A	A	A	I	I	I
	Cinéma	A	A	A	I	I	I	I
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	A	A	A	A	A	I
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A	A	A	A	A	A
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	A	A	I	A	A	I
	Salles d'art et de spectacles	A	A	A	I	A	A	I
	Équipements sportifs	A	A	A	A	A	A	I
	Autres équipements recevant du public	A	A	A	A	A	A	I
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	I	I	I	I	I	I	A
	Entrepôt	I	I	I	I	I	I	A
	Bureau	A	A	A	A	I	I	A
	Centre de congrès et d'exposition	I	I	I	I	A	A	I

Autorisé A

Autorisé sous conditions ASC

Interdit I

Les terrains situés dans le lit majeur des cours d'eau, repéré dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de la Payre en vigueur depuis le 17 octobre 2006, sont inconstructibles afin de prévenir les risques d'inondation.

Sont également interdits :

- toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles,...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement en zones Ua, Ub, Uc, Ue et Uh excepté celles liées à l'activité agricole en zone Uh ;
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning ;
- le stationnement des caravanes une parcelle non bâtie pour une durée supérieure à trois mois ;
- l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ;
- les dépôts de matériaux en zones Ua, Ub, Uc et Uh ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en zone Ua, Ub, Uc et Uh.

Autorisés sous conditions :

- **en zone Uh**, pour la sous-destination logement, seuls sont autorisés :
 - l'aménagement des habitations existantes,
 - l'extension des habitations existantes dans la limite de 35% de la surface de plancher existante et à condition de ne pas dépasser une surface de plancher totale de 250 m² ;
 - les annexes à l'habitation dans la limite de 50 m² d'emprise au sol (hors piscine) ainsi que les piscines, à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale et à moins de 15 mètres de cette dernière ;
- les installations et travaux divers tels que les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve de respecter les caractéristiques dominantes du terrain naturel et qu'ils soient nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- l'extension et la création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées en zones Ua, Ub, Uc et Uh sous réserve qu'elles correspondent à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'habitat de la zone ;
- dans les secteurs affectés par la zone de bruit reportée au règlement graphique, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les mesures d'isolation acoustique prescrites par la réglementation en vigueur ;
- les logements en zone Ue et Ui ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à l'activité ou au gardiennage et dans la limite de 40 m² de surface de plancher. **La limite est portée à 100 m² de surface de plancher pour la zone Ue de la Condamine (boulodrome) ;**
- les constructions à vocation agricole ne sont autorisées en zone Ui que si elles sont liées directement à une activité de transformation des produits agricoles.

3.2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

En Ua

Volumétrie et implantation des constructions :

Hauteur des constructions : la hauteur hors tout ne doit pas excéder 9 m (et 5 m pour les annexes). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale. Pour le bâti existant dont la hauteur serait supérieure, les extensions à la même hauteur sont autorisées.

Implantation par rapport aux emprises des voies : implantation des constructions sur la limite de l'emprise de la voie ou à l'alignement des constructions existantes.

Implantation par rapport aux limites séparatives : implantation sur les 2 limites sauf si la construction se trouve sur un terrain ayant au moins 15 mètres en front de rue ou si la construction s'implante de manière perpendiculaire aux voies ou emprises publiques. Les piscines doivent respecter un retrait de 3 m minimum. Les annexes et les équipements techniques non enterrés peuvent être implantés soit sur la limite, soit avec un retrait minimum de 3 m.

L'implantation des clôtures le long des voies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. Dans le cas d'une nouvelle construction, il est préconisé d'implanter les portails selon un recul de 5 m de l'emprise des voies publiques ou privées par mesure de sécurité.

Toute construction, remblais ou déblais à moins de 10 m de la berge d'un cours d'eau, sont interdits.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Les zones Ua sont concernées par le SPR (AVAP) ; tout aménageur ou constructeur devra prendre en compte l'existence du règlement qui est associé et respecter les prescriptions édictées.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Pour favoriser la gestion naturelle des eaux pluviales, privilégier les revêtements perméables de type stabilisé ou pavés enherbés pour les accès, stationnements et cheminements piétons et cyclables. 50% minimum des espaces non construits de la parcelle devront être perméables. Cette dernière règle ne s'applique pas aux réhabilitations.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m par véhicule. Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement ;
- Pour les services publics ou d'intérêt collectif accueillant du public et pour les constructions à usage de bureaux : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente ;
- Pour les constructions à usage de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique :
 - 1 place par chambre,
 - 1 place par 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

Pour les réhabilitations, ces règles peuvent être assouplies.

Les aires de stationnement devront prévoir la plantation d'un arbre de haute tige toutes les tranches de 5 places entamées.

En Ub

Volumétrie et implantation des constructions :

Emprise au sol des constructions : 60 % maximum par rapport à l'emprise totale du terrain.

Hauteur des constructions : la hauteur hors tout ne doit pas excéder 9 m (et 5 m pour les annexes). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale. Pour le bâti existant dont la hauteur serait supérieure, les extensions à la même hauteur sont autorisées.

Implantation par rapport aux emprises des voies : implantation des constructions sur l'alignement existant ou avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées et dans une bande de 20 mètres.

Implantation par rapport aux limites séparatives : implantation des constructions sur au moins une limite parcellaire ou avec un recul minimum de 3 m, y compris pour les piscines, les annexes et les équipements techniques non enterrés.

L'implantation des clôtures le long des voies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. Il est préconisé d'implanter les portails selon un recul de 5 m de l'emprise des voies publiques ou privées par mesure de sécurité.

Toute construction, remblais ou déblais à moins de 10 m de la berge d'un cours d'eau, sont interdits.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Pour les secteurs concernés par le SPR (AVAP) : tout aménageur ou constructeur devra prendre en compte l'existence du règlement qui est associé et respecter les prescriptions édictées.

Pour les secteurs non concernés par le SPR (AVAP) :

- Dans un terrain en pente, les constructions, par leur implantation et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante des pentes de celui-ci dans l'objectif de limiter au maximum les déblais. Les remblais seront traités au maximum sur la parcelle. *(Cf croquis dans les dispositions générales).*
- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages. Cependant, est encouragée une architecture diversifiée, innovante et de qualité, afin de ne pas conforter la banalisation du paysage.
- Pour les toitures, seules les tons panachés d'aspect vieillissés seront autorisés tandis que le noir sera interdit.
- Les couleurs des façades doivent respecter les couleurs de la palette générale du nuancier présent dans le chapitre 2, paragraphe 2.3.
- Des couleurs plus contrastées que la façade seront autorisées pour les éléments ponctuels. Pour les menuiseries, rambardes, éléments décoratifs, seules les couleurs avec une base de gris sont autorisées. Les couleurs vives sont interdites, ainsi que le blanc et les parements brillants.
- Pour les clôtures, elles peuvent être constituées :
 - de haies composées d'essences locales et variées (haies monospécifiques interdites),
 - des murs pleins maçonnés ou menuisés,
 - des grilles ou barreaudages.

Elles n'excéderont pas 2 m de haut, si elles comportent une partie maçonnée, celle-ci ne doit pas excéder 0,60 m. À proximité des carrefours et des accès, la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 0,80 m en tout point du dégagement de visibilité.

La couleur blanche est interdite.

Toutes clôtures composées d'un grillage sera doublée d'une haie aux essences locales et variées.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Pour favoriser la gestion naturelle des eaux pluviales, privilégier les revêtements perméables de type stabilisé ou pavés enherbés pour les accès, stationnements et cheminements piétons et cyclables. 50% minimum des espaces non construits de la parcelle devront être perméables. Cette dernière règle ne s'applique pas aux réhabilitations.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m par véhicule. Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places et une place « visiteur » supplémentaire par tranche de 300 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage d'intérêt collectif et services publics et pour les constructions à usage de bureaux : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente ;
- Pour les constructions à usage de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique :
 - 1 place par chambre,
 - 1 place par 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

Pour les réhabilitations, ces règles peuvent être assouplies.

Les aires de stationnement devront prévoir la plantation d'un arbre de haute tige toutes les tranches de 5 places entamées.

En Uc

Volumétrie et implantation des constructions :

Hauteur des constructions : la hauteur hors tout ne doit pas excéder 15 m (et 5m pour les annexes). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale. Pour le bâti existant dont la hauteur serait supérieure, les extensions à la même hauteur sont autorisées.

Implantation par rapport aux emprises des voies : implantation des constructions sur la limite ou avec un recul minimum de 2 m par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées.

Implantation par rapport aux limites séparatives : implantation des constructions sur au moins une limite parcellaire ou avec un recul minimum de 4 m, y compris pour les piscines, les annexes et les équipements techniques non enterrés.

L'implantation des clôtures le long des voies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. Il est préconisé d'implanter les portails selon un recul de 5 m de l'emprise des voies publiques ou privées par mesure de sécurité.

Toute construction, remblais ou déblais à moins de 10 m de la berge d'un cours d'eau, sont interdits.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Les zones Uc sont concernées par le SPR (AVAP) ; tout aménageur ou constructeur devra prendre en compte l'existence du règlement qui est associé et respecter les prescriptions édictées.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Pour favoriser la gestion naturelle des eaux pluviales, privilégier les revêtements perméables de type stabilisé ou pavés enherbés pour les accès, stationnements et cheminements piétons et cyclables. 30% minimum des espaces non construits de la parcelle devront être perméables. Cette dernière règle ne s'applique pas aux réhabilitations.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m par véhicule. Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places et une place « visiteur » supplémentaire par tranche de 300 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage d'intérêt collectif et services publics et pour les constructions à usage de bureaux : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente ;

- Pour les constructions à usage de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique :
 - 1 place par chambre,
 - 1 place par 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

Pour les réhabilitations, ces règles peuvent être assouplies.

Les aires de stationnement devront prévoir la plantation d'un arbre de haute tige toutes les tranches de 5 places entamées.

En Uh

Volumétrie et implantation des constructions :

Emprise au sol des constructions : 30 % maximum par rapport à l'emprise totale du terrain.

Hauteur des constructions : la hauteur hors tout ne doit pas excéder 9 m (et 5 m pour les annexes). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale. Pour le bâti existant dont la hauteur serait supérieure, les extensions à la même hauteur sont autorisées.

Implantation par rapport aux emprises des voies : implantation des constructions sur la limite ou avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées.

Implantation par rapport aux limites séparatives : implantation des constructions sur au moins une limite parcellaire ou avec un recul minimum de 5 m, y compris pour les piscines, les annexes et les équipements techniques non enterrés.

L'implantation des clôtures le long des voies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. Il est préconisé d'implanter les portails selon un recul de 5 m de l'emprise des voies publiques ou privées par mesure de sécurité.

Toute construction, remblais ou déblais à moins de 10 m de la berge d'un cours d'eau, sont interdits.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Pour les secteurs concernés par le SPR (AVAP), tout aménageur ou constructeur devra prendre en compte l'existence du règlement qui est associé et respecter les prescriptions édictées.

Pour les secteurs non concernés par le SPR (AVAP) :

- Dans un terrain en pente, les constructions, par leur implantation et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante des pentes de celui-ci dans l'objectif de limiter au maximum les déblais. Les remblais seront traités au maximum sur la parcelle. (*Cf croquis dans les dispositions générales*).
- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages. Cependant, est encouragée une architecture diversifiée, innovante et de qualité, afin de ne pas conforter la banalisation du paysage.
- Pour les toitures, seules les tons panachés d'aspect vieillis seront autorisés tandis que le noir sera interdit.
- Les couleurs des façades doivent respecter les couleurs de la palette générale du nuancier présent dans le chapitre 2, paragraphe 2.3.
- Des couleurs plus contrastées que la façade seront autorisées pour les éléments ponctuels. Pour les menuiseries, rambardes, éléments décoratifs, seules les couleurs avec une base de gris sont autorisées. Les couleurs vives sont interdites, ainsi que le blanc et les parements brillants.
- Pour les clôtures, elles peuvent être constituées :
 - de haies composées d'essences locales et variées (haies monospécifiques interdites),
 - des murs pleins maçonnés ou menuisés,

- des grilles ou barreaudages.
- Elles n'excéderont pas 2 m de haut, si elles comportent une partie maçonnée, celle-ci ne doit pas excéder 0,60 m. À proximité des carrefours et des accès, la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 0,80 m en tout point du dégagement de visibilité.
- La couleur blanche est interdite.
- Toutes clôtures composées d'un grillage sera doublée d'une haie aux essences locales et variées.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Pour favoriser la gestion naturelle des eaux pluviales, privilégier les revêtements perméables de type stabilisé ou pavés enherbés pour les accès, stationnements et cheminements piétons et cyclables.

50% minimum des espaces non construits de la parcelle devront être végétalisés. Cette dernière règle ne s'applique pas aux réhabilitations.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m par véhicule. Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places et une place « visiteur » supplémentaire par tranche de 300 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage d'intérêt collectif et services publics et pour les constructions à usage de bureaux : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente ;
- Pour les constructions à usage de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique :
 - 1 place par chambre,
 - 1 place par 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

Pour les réhabilitations, ces règles peuvent être assouplies.

Les aires de stationnement devront prévoir la plantation d'un arbre de haute tige toutes les tranches de 5 places entamées.

En Ue

Volumétrie et implantation des constructions :

Hauteur des constructions : la hauteur hors tout ne doit pas excéder 15 m. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale. Pour le bâti existant dont la hauteur serait supérieure, les extensions à la même hauteur sont autorisées.

L'implantation des clôtures le long des voies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. Il est préconisé d'implanter les portails selon un recul de 5 m de l'emprise des voies publiques ou privées par mesure de sécurité.

Toute construction, remblais ou déblais à moins de 10 m de la berge d'un cours d'eau, sont interdits.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Les zones Ue sont concernées par le SPR (AVAP) ; tout aménageur ou constructeur devra prendre en compte l'existence du règlement qui est associé et respecter les prescriptions édictées.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Pour favoriser la gestion naturelle des eaux pluviales, privilégier les revêtements perméables de type stabilisé ou pavés enherbés pour les accès, stationnements et cheminements piétons et cyclables. 50% minimum des espaces non construits de la parcelle devront être perméables. Cette dernière règle ne s'applique pas aux réhabilitations.

Stationnement :

Dans toutes les zones Ue (sauf la zone Ue de la Condamine - boulodrome) :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m par véhicule. Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'intérêt collectif et services publics et pour les constructions à usage de bureaux : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente ;
- Pour les constructions à usage de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique :
 - 1 place par chambre,
 - 1 place par 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

Pour les réhabilitations, ces règles peuvent être assouplies.

Les aires de stationnement devront prévoir la plantation d'un arbre de haute tige toutes les tranches de 5 places entamées.

En outre dans le secteur Uer, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par hébergement.

Dans la zone Ue de la Condamine - boulodrome :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m par véhicule légers. Il est exigé au minimum :

- 1 place au minimum par salarié employé sur la zone ;
- 40 places au minimum de stationnement visiteurs.

Il est également exigé au minimum :

- 10 emplacements vélos ;
- 1 place de stationnement poids-lourds ;
- 1 aire de retournement pour les manœuvres des poids lourds et véhicules de sécurité.

Les aires de stationnement devront prévoir la plantation d'un arbre de haute tige toutes les tranches de 5 places entamées. Si la surface de l'aire de stationnement ouvert au public est supérieure à 500 m², il conviendra d'intégrer des dispositifs végétalisés de façon à ombrager au moins la moitié de leur surface.

En Ui

Volumétrie et implantation des constructions :

Hauteur des constructions : la hauteur hors tout ne doit pas excéder 15 m. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale. Pour le bâti existant dont la hauteur serait supérieure, les extensions à la même hauteur sont autorisées.

Implantation par rapport aux emprises des voies : implantation des constructions sur la limite ou avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées.

L'implantation des clôtures le long des voies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. Il est préconisé d'implanter les portails selon un recul de 5 m de l'emprise des voies publiques ou privées par mesure de sécurité. Toute construction, remblais ou déblais à moins de 10 m de la berge d'un cours d'eau, sont interdits.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Les zones U_i sont concernées par le SPR (AVAP), tout aménageur ou constructeur devra prendre en compte l'existence du règlement qui est associé et respecter les prescriptions édictées.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Pour favoriser la gestion naturelle des eaux pluviales, privilégier les revêtements perméables de type stabilisé ou pavés enherbés pour les accès, stationnements et cheminements piétons et cyclables. 50% minimum des espaces non construits de la parcelle devront être végétalisés. Cette dernière règle ne s'applique pas aux réhabilitations.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m par véhicule. Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'intérêt collectif et services publics et pour les constructions à usage de bureaux : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente ;
- Pour les constructions à usage de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique :
 - 1 place par chambre,
 - 1 place par 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.
- Pour les constructions à usage d'industrie, de service (hors commerces) ou artisanal : 1 place par salarié.

Pour les réhabilitations, ces règles peuvent être assouplies.

Les aires de stationnement devront prévoir la plantation d'un arbre de haute tige toutes les tranches de 5 places entamées.

3.3. Équipements et réseaux

En U_a, U_b, U_c, U_h, U_e, U_i

Desserte par les voies publiques ou privées :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au passage des services publics de collecte des déchets et au passage du matériel de déneigement. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent faire demi-tour.

Desserte par les réseaux :

Eau potable : Toute construction ou aménagement par changement d'affectation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Eaux usées : Toute construction ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Ailleurs en l'absence du réseau, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) devront :

- soit être rejetées au réseau, à l'aide d'un dispositif régulant le débit de fuite à la même valeur que le débit de pointe biennal avant aménagement. Cette valeur de débit de fuite est une valeur maximale et ne constitue pas une obligation, elle peut être réduite ;
- soit être gérées à la parcelle par infiltration.

Autres réseaux : Les réseaux d'électricité, de téléphonie, haut-débit et fibre optique, doivent être enterrés dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Le PLU comporte les zones à urbaniser suivantes :

AU : zone à vocation future d'habitat, à urbaniser sous la forme d'une opération d'ensemble et dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

AUi : zone à vocation future d'activités, à urbaniser sous la forme d'une opération d'ensemble et dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

4.1. Destinations des constructions, usage des sols et nature des activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations :

Destination	Sous-destination	AU	AUi
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I	ASC
	Exploitation forestière	I	I
Habitation	Logement	A	ASC
	Hébergement	A	I
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	A	ASC
	Restauration	A	A
	Commerce de gros	I	A
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A	A
	Hébergement hôtelier et touristique	A	I
	Cinéma	I	I
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	I
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	I
	Salles d'art et de spectacles	I	I
	Équipements sportifs	I	I
	Autres équipements recevant du public	I	I
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	I	A
	Entrepôt	I	A
	Bureau	A	A
	Centre de congrès et d'exposition	I	I

Autorisé A

Autorisé sous conditions ASC

Interdit I

Sont également interdits :

- toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles,...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement en zone AU ;
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning ;
- le stationnement des caravanes sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
- les dépôts de matériaux en zone AU ;
- l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ;
- les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation en zone AU.

Autorisés sous conditions :

- les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration sont autorisées en zone AU si elles correspondent à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'habitat de la zone ;
- les logements en zone AUi ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires au gardiennage et dans la limite de 40 m² de surface de plancher ;
- les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail ne sont autorisées en zone AUi qu'à condition d'être liées à une activité autorisée sur la zone (type magasin d'usine ou show-room), d'être intégrées au bâtiment d'activité et dans la limite de 60 m² de surface de vente.
- les constructions à vocation agricole ne sont autorisées en zone AUi que si elles sont liées directement à une activité de transformation des produits agricoles ;
- la zone doit être urbanisée sous la forme d'une opération d'ensemble et dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation ;
- dans les secteurs affectés par la zone de bruit reportée au règlement graphique, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les mesures d'isolation acoustique prescrites par la réglementation en vigueur ;
- les installations et travaux divers tels que les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve de respecter les caractéristiques dominantes du terrain naturel et qu'ils soient nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Mixité fonctionnelle et sociale :

La zone AU de « La Vialatte » comporte un secteur dédié au logement locatif social en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme. Sur ce secteur, délimité sur le règlement graphique du PLU, il est exigé 100 % de logements locatifs sociaux (voir détail du programme dans les orientations d'aménagement et de programmation).

4.2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

En AU

Volumétrie et implantation des constructions :

Hauteur des constructions : la hauteur hors tout ne doit pas excéder 9 m et 5 m pour les annexes.

Implantation par rapport aux emprises des voies : implantation des constructions sur la limite ou avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées.

Implantation par rapport aux limites séparatives : implantation des constructions sur au moins une limite parcellaire ou avec un recul minimum de 3 m, y compris pour les piscines, les annexes et les équipements techniques non enterrés.

L'implantation des clôtures le long des voies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. Il est préconisé d'implanter les portails selon un recul de 5 m de l'emprise des voies publiques ou privées par mesure de sécurité.

Toute construction, remblais ou déblais à moins de 10 m de la berge d'un cours d'eau, sont interdits.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Tout aménageur ou constructeur devra prendre en compte l'existence du règlement du SPR (AVAP) qui est associé et respecter les prescriptions édictées.

Pour les secteurs non concernés par le SPR (AVAP) :

- Dans un terrain en pente, les constructions, par leur implantation et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante des pentes de celui-ci dans l'objectif de limiter au maximum les déblais. Les remblais seront traités au maximum sur la parcelle. *(Cf croquis dans les dispositions générales).*
- Pour les toitures, seules les tons panachés d'aspect vieillissés seront autorisés tandis que le noir sera interdit.
- Les couleurs des façades doivent respecter les couleurs de la palette générale du nuancier présent dans le chapitre 2, paragraphe 2.3.
- Des couleurs plus contrastées que la façade seront autorisées pour les éléments ponctuels. Pour les menuiseries, rambardes, éléments décoratifs, seules les couleurs avec une base de gris sont autorisées. Les couleurs vives sont interdites, ainsi que le blanc et les parements brillants.
- Pour les clôtures, elles peuvent être constituées :
 - de haies composées d'essences locales et variées (haies monospécifiques interdites),
 - des murs pleins maçonnés ou menuisés,
 - des grilles ou barreaudages.

Elles n'excéderont pas 2 m de haut, si elles comportent une partie maçonnée, celle-ci ne doit pas excéder 0,60 m. À proximité des carrefours et des accès, la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 0,80 m en tout point du dégagement de visibilité.

La couleur blanche est interdite.

Toutes clôtures composées d'un grillage sera doublée d'une haie aux essences locales et variées.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Pour favoriser la gestion naturelle des eaux pluviales, privilégier les revêtements perméables de type stabilisé ou pavés enherbés pour les accès, stationnements et cheminements piétons et cyclables. 50% minimum des espaces non construits de la parcelle devront être perméables. Cette dernière règle ne s'applique pas aux réhabilitations.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m par véhicule. Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places et une place « visiteur » supplémentaire par tranche de 300 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage d'intérêt collectif et services publics et pour les constructions à usage de bureaux : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente ;
- Pour les constructions à usage de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique :
 - 1 place par chambre,

- 1 place par 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

Les aires de stationnement devront prévoir la plantation d'un arbre de haute tige toutes les tranches de 5 places entamées.

En AUi

Volumétrie et implantation des constructions :

Hauteur des constructions : la hauteur hors tout ne doit pas excéder 15 m. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale. Pour le bâti existant dont la hauteur serait supérieure, les extensions à la même hauteur sont autorisées.

Implantation par rapport aux emprises des voies : implantation des constructions sur la limite ou avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées.

L'implantation des clôtures le long des voies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. Il est préconisé d'implanter les portails selon un recul de 5 m de l'emprise des voies publiques ou privées par mesure de sécurité. Toute construction, remblais ou déblais à moins de 10 m de la berge d'un cours d'eau, sont interdits.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

- Dans un terrain en pente, les constructions, par leur implantation et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante des pentes de celui-ci dans l'objectif de limiter au maximum les déblais. Les remblais seront traités au maximum sur la parcelle. (*Cf croquis dans les dispositions générales*).
- Pour les toitures, le noir est interdit.
- Pour les façades, elles reprendront des tons naturels afin de se fondre au mieux dans le paysage. Les parements brillants sont interdits.
- Pour les clôtures, elles devront être construites dans la même typologie que les clôtures environnantes de la zone. Elles peuvent être constituées d'un ou plusieurs dispositifs suivants :
 - de haies composées d'essences locales et variées (haies monospécifiques interdites),
 - des murs pleins maçonnés ou menuisés,
 - des grilles ou barreaudages.

Elles devront être constituées prioritaire d'un grillage doublé d'une haie. Des exceptions pourront être autorisées pour des raisons de sécurité.

Elles n'excéderont pas 2 m de haut, si elles comportent une partie maçonnée, celle-ci ne doit pas excéder 0,60 m. À proximité des carrefours et des accès, la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 0,80 m en tout point du dégagement de visibilité.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Pour favoriser la gestion naturelle des eaux pluviales, privilégier les revêtements perméables de type stabilisé ou pavés enherbés pour les accès, stationnements et cheminements piétons et cyclables.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m par véhicule. Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'intérêt collectif et services publics et pour les constructions à usage de bureaux : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente ;
- Pour les constructions à usage de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique :
 - 1 place par chambre,
 - 1 place par 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.
- Pour les constructions à usage d'industrie, de service (hors commerces) ou artisanal : 1 place par salarié.

Les aires de stationnement devront prévoir la plantation d'un arbre de haute tige toutes les tranches de 5 places entamées.

4.3. Équipements et réseaux

En AU et AUi

Desserte par les voies publiques ou privées :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au passage des services publics de collecte des déchets et au passage du matériel de déneigement. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent faire demi-tour.

Desserte par les réseaux :

Eau potable : Toute construction ou aménagement par changement d'affectation qui requiert une alimentation en eau potable, doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Eaux usées : Toute construction ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Eaux pluviales : Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) devront :

- ☒ soit être rejetées au réseau, à l'aide d'un dispositif régulant le débit de fuite à la même valeur que le débit de pointe biennal avant aménagement. Cette valeur de débit de fuite est une valeur maximale et ne constitue pas une obligation, elle peut être réduite ;
- ☒ soit être gérées à la parcelle par infiltration.

Autres réseaux : Les réseaux d'électricité, de téléphonie, haut-débit et fibre optique, doivent être enterrés dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Chapitre 5 : Dispositions applicables aux zones agricoles

Le PLU comporte les zones agricoles suivantes :

- A : zone agricole
- Ap : zone agricole à protéger
- Ap1 : zone agricole à protéger (secteur S5 du SPR (AVAP))
- Ap2 : zone agricole à protéger (secteur S2 du SPR (AVAP))
- Atvb : Zone agricole composant la trame verte et bleue

5.1. Destinations des constructions, usage des sols et nature des activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations :

Destination	Sous-destination	A	Ap	Ap1	Ap2	Atvb
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	A	I	I	I	I
	Exploitation forestière	A	I	I	I	I
Habitation	Logement	ASC	ASC	I	I	ASC
	Hébergement	I	I	I	I	I
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	I	I	I	I	I
	Restauration	I	I	I	I	I
	Commerce de gros	ASC	I	I	I	I
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	I	I	I	I
	Hébergement hôtelier et touristique	I	I	I	I	I
	Cinéma	I	I	I	I	I
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	I	I	I	I
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	ASC	ASC	ASC	ASC	ASC
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	I	I	I	I
	Salles d'art et de spectacles	I	I	I	I	I
	Équipements sportifs	I	I	ASC	I	I
	Autres équipements recevant du public	I	I	ASC	I	I
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	I	I	I	I	I
	Entrepôt	I	I	I	I	I
	Bureau	I	I	I	I	I
	Centre de congrès et d'exposition	I	I	I	I	I

Autorisé	A	Autorisé sous conditions	ASC	Interdit	I
----------	---	--------------------------	-----	----------	---

Les terrains situés dans le lit majeur des cours d'eau, repéré dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de la Payre en vigueur depuis le 17 octobre 2006, sont inconstructibles afin de prévenir les risques d'inondation.

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et autres que celles mentionnées ci-après sont interdites. Les éoliennes sont notamment interdites.

Autorisés sous conditions :

- Les constructions de la sous-destination *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* sont autorisées si elles ne compromettent pas l'exploitation agricole, si elles n'ont pas d'incidences négatives sur la valeur agronomique des terres ou sur la qualité d'un espace naturel et si elles s'intègrent au paysage ;
- les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et qu'ils soient uniquement en lien avec une destination autorisée dans la zone ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières dans les secteurs repérés par une trame spécifique sur le règlement graphique du PLU ;
- dans les secteurs affectés par la zone de bruit reportée au règlement graphique, les constructions à usage d'habitation devront respecter les mesures d'isolation acoustique prescrites par la réglementation en vigueur ;
- les dépôts de matériaux sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole en zone A. Ils sont également autorisés en zone Ap à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole à condition qu'ils soient dissimulés par un aménagement paysager de types haies bocagères d'une hauteur minimale de 2 mètres ;
- en zone Atvb, tous les travaux, aménagements et installations ayant pour objectif la mise en valeur, protection et/ou restauration des milieux naturels ou du site naturel protégé, sont autorisés ;
- les constructions, extensions et aménagement de la sous-destination *logement* sont autorisés dans les conditions suivantes :

Pour les habitations existantes ne faisant pas partie des exploitations agricoles, la surface de plancher n'est pas limitée dès lors qu'elle est aménagée dans le volume existant.

	Constructions logements	Extensions logements	Annexes aux logements
			à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale et qu'elles soient réalisées en une seule fois
Zone A	Un logement de fonction (et ses annexes) par exploitation, dès lors que l'activité nécessite une présence permanente et rapprochée.	Autorisées dans la limite de 60 m ² de surface de plancher, à condition qu'elle soit réalisée en une fois à compter de la date d'approbation du PLU,	Limitées à 40 m ² d'emprise au sol et devront être implantées à moins de 15 mètres du bâtiment principal Piscines autorisées et non comptées dans les 40 m ²
Zone Ap	Interdit	et dans la limite d'une emprise au sol totale n'excédant pas 200 m ²	Limitées à 30 m ² d'emprise au sol et devront être implantées à moins de 15 mètres du bâtiment principal Piscines autorisées et non comptées dans les 30 m ²
Zone Atvb	Interdit		Limitées à 30 m ² d'emprise au sol et devront être implantées à moins de 5 mètres du bâtiment principal Piscines autorisées et non comptées dans les 30 m ²

- le changement de destination est autorisé pour les constructions repérées au règlement graphique :
 - o n°1, 2 et 3 : à vocation de *logement* : réhabilitation dans le volume existant sans limite de surface de plancher ;
 - o n°4 : à vocation de *commerce de gros* ;
 - o n°5, 6 et 7 : à vocation d'hébergement touristique et hôtelier
 - o n°8 : à vocation d'hébergement touristique et hôtelier et de restauration

- en zone Ap1, concernant la sous-destination *équipements sportifs*, seuls les terrains de sports et aménagements nécessaires aux activités de sports et de loisirs sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- en zone Ap1, concernant la sous-destination *autres équipements recevant du public*, seules les petites constructions nécessaires aux activités de sports et de loisirs (par exemple guichet d'entrée, sanitaires, vestiaires...) sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

5.2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

En A et Atvb

Volumétrie et implantation des constructions :

Hauteur des constructions : la hauteur hors tout du bâti agricole ne doit pas excéder 13 m. La hauteur hors tout des autres bâtiments ne doit pas excéder 9 m et 5 m pour les annexes non agricoles. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, ainsi que les silos agricoles ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale. La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

En Ap

Volumétrie et implantation des constructions :

Hauteur des constructions : la hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 6 mètres et 5 mètres pour les annexes. La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Les extensions de bâtiments existants ne pourront dépasser la hauteur d'origine de la construction existante. Aucune surélévation des constructions existantes ne sera autorisée.

En A, Ap et Atvb

Volumétrie et implantation des constructions :

Implantation par rapport aux emprises des voies : implantation des constructions avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées.

Implantation par rapport aux limites séparatives : implantation des constructions sur au moins une limite parcellaire ou avec un recul minimum de 5 m, y compris pour les piscines, les annexes et les équipements techniques non enterrés.

L'implantation des clôtures le long des voies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. Il est préconisé d'implanter les portails selon un recul de 5 m de l'emprise des voies publiques ou privées par mesure de sécurité.

Toute construction, remblais ou déblais à moins de 10 m de la berge d'un cours d'eau, sont interdits.

En A, Ap, Ap1 et Atvb

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Pour les secteurs concernés par le SPR (AVAP), tout aménageur ou constructeur devra prendre en compte l'existence du règlement qui est associé et respecter les prescriptions édictées.

Pour les secteurs non concernés par le SPR (AVAP) :

- ☒ Dans un terrain en pente, les constructions, par leur implantation et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante des pentes de celui-ci dans l'objectif de limiter au maximum les déblais. Les remblais seront traités au maximum sur la parcelle. *(Cf croquis dans les dispositions générales)*.
- ☒ Pour les toitures, seules les tons panachés d'aspect vieillis seront autorisés tandis que le noir sera interdit.
- ☒ Pour les façades, les couleurs devront reprendre des teintes d'aspect pierre. Des couleurs plus contrastées que la façade seront autorisées pour les éléments ponctuels (menuiserie, garde corps,...). Le blanc est interdit ainsi que les parements brillants.
- ☒ Pour les clôtures, elles peuvent être constituées :
 - de haies composées d'essences locales et variées (haies monospécifiques interdites),
 - des murs pleins maçonnés ou menuisés,
 - des grilles ou barreaudages.Elles n'excéderont pas 2 m de haut, si elles comportent une partie maçonnée, celle-ci ne doit pas excéder 0,60 m. À proximité des carrefours et des accès, la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 0,80 m en tout point du dégagement de visibilité.
La couleur blanche est interdite.
Toutes clôtures composées d'un grillage sera doublée d'une haie aux essences locales et variées.

En Atvb

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Les constructions et extensions s'assureront d'une bonne intégration environnementale (plantation et haies adaptées aux continuités écologiques) et devront produire peu de nuisances sonores, lumineuses et visuelles (bruit, lumière la nuit, éclat des bâtiments le jour, etc).

Les clôtures devront être perméables afin de permettre la libre circulation de la faune. Elles devront être implantées avec un retrait de 1 mètre par rapport aux fossés et ruisseaux afin de permettre leur entretien et respecter les corridors écologiques.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Pour favoriser la gestion naturelle des eaux pluviales, privilégier les revêtements perméables de type stabilisé ou pavés enherbés pour les accès, stationnements et cheminements piétons et cyclables.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m par véhicule. Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement

Pour la réhabilitation des bâtisses anciennes, ces règles de stationnement pourront être assouplies.

5.3. Équipements et réseaux

En A, Ap, Ap1, Atvb

Desserte par les voies publiques ou privées :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au passage des services publics de collecte des déchets et au passage du matériel de déneigement.

En zone Atvb : les créations de voies doivent être accompagnées de la plantation de haies bocagères.

Desserte par les réseaux :

Eau potable : Toute construction ou aménagement par changement d'affectation qui requiert une alimentation en eau potable, doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système respectant la réglementation établie par le gestionnaire du réseau.

Les captages, forages ou puits particuliers sont également autorisés pour les habitations sous réserve de respecter la réglementation en vigueur. Ils doivent obligatoirement faire préalablement l'objet d'une déclaration en mairie.

Eaux usées : Toute construction ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. En l'absence du réseau, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) devront être gérées à la parcelle par infiltration.

Autres réseaux : Les réseaux d'électricité, de téléphonie, haut-débit et fibre optique, doivent être enterrés dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Chapitre 6 : Dispositions applicables aux zones naturelles

Le PLU comporte les zones naturelles suivantes :

- N : zone naturelle et forestière.
- Np : zone naturelle et forestière à protéger
- Np1 : zone naturelle et forestière à protéger (secteur S5 du SPR (AVAP))
- Np2 : zone naturelle et forestière à protéger (secteur S2 du SPR (AVAP))
- Nn : zone naturelle et forestière d'intérêt écologique
- Ntvb : zone naturelle et forestière composant la trame verte et bleue
- NL : zone naturelle de sport et de loisirs

6.1. Destinations des constructions, usage des sols et nature des activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations :

Destination	Sous-destination	N	Np	Np1	Np2	Nn	Ntvb	NL
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	A	I	I	I	I	I	I
	Exploitation forestière	A	I	I	I	I	I	I
Habitation	Logement	ASC	ASC	I	I	ASC	ASC	I
	Hébergement	I	I	I	I	I	I	I
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	I	I	I	I	I	I	I
	Restauration	I	I	I	I	I	I	I
	Commerce de gros	I	I	I	I	I	I	I
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	I	I	I	I	I	I
	Hébergement hôtelier et touristique	I	I	I	I	I	I	I
	Cinéma	I	I	I	I	I	I	I
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	I	I	I	I	I	I
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	ASC	ASC	ASC	ASC	I	ASC	ASC
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	I	I	I	I	I	I
	Salles d'art et de spectacles	I	I	I	I	I	I	I
	Equipements sportifs	I	I	ASC	I	I	I	ASC
	Autres équipements recevant du public	I	I	ASC	I	I	I	ASC
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	I	I	I	I	I	I	I
	Entrepôt	I	I	I	I	I	I	I
	Bureau	I	I	I	I	I	I	I
	Centre de congrès et d'exposition	I	I	I	I	I	I	I

Autorisé	A	Autorisé sous conditions	ASC	Interdit	I
----------	---	--------------------------	-----	----------	---

Les terrains situés dans le lit majeur des cours d'eau, repéré dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de la Payre en vigueur depuis le 17 octobre 2006, sont inconstructibles afin de prévenir les risques d'inondation.

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et autres que celles mentionnées ci-après sont interdites. Les éoliennes sont notamment interdites.

Sont également interdits toutes constructions, remblais ou déblais à moins de 10 m de la berge d'un cours d'eau.

Autorisés sous conditions :

- les constructions de la sous-destination *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* sont autorisées (sauf en Nn) si elles ne compromettent pas l'exploitation agricole, si elles n'ont pas d'incidences négatives sur la valeur agronomique des terres ou sur la qualité d'un espace naturel et si elles s'intègrent au paysage ;
- dans tous les cas, les constructions et aménagements autorisés ne doivent pas remettre en cause les continuités écologiques existantes repérées au plan de zonage par la trame verte et bleue ;
- les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et qu'ils soient uniquement en lien avec une destination autorisée dans la zone ; dans la sous-zone NL1, ils ne sont admis que s'ils sont nécessaires aux activités de sports et de loisirs de la sous-zone ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières dans les secteurs repérés par une trame spécifique sur le règlement graphique du PLU ;
- dans les secteurs affectés par la zone de bruit reportée au règlement graphique, les constructions à usage d'habitation devront respecter les mesures d'isolation acoustique prescrites par la réglementation en vigueur ;
- les dépôts de matériaux sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole ou forestière en zone N. ils sont également autorisés en zone Np à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole ou forestière et qu'ils soient dissimulés par un aménagement paysagé de types haies bocagères d'une hauteur minimale de 2 mètres ;
- les constructions, extensions et aménagement de la sous-destination *logement* sont autorisés dans les conditions suivantes :

Pour les habitations existantes ne faisant pas partie des exploitations agricoles, la surface de plancher n'est pas limitée dès lors qu'elle est aménagée dans le volume existant.

La construction de nouveaux logements est interdite.

	Extensions logements	Annexes aux logements
		à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale et qu'elles soient réalisées en une seule fois
Zone N	Autorisées dans la limite de 60 m ² de surface de plancher, à condition qu'elle soit réalisée en une fois à compter de la date d'approbation du PLU, et dans la limite d'une emprise au sol totale n'excédant pas 200 m ²	Limitées à 40 m ² d'emprise au sol et devront être implantées à moins de 15 mètres du bâtiment principal Piscines autorisées et non comptées dans les 40 m ²
Zone Np		Limitées à 30 m ² d'emprise au sol et devront être implantées à moins de 15 mètres du bâtiment principal Piscines autorisées et non comptées dans les 30 m ²
Zone Ntvb		Limitées à 30 m ² d'emprise au sol et devront être implantées à moins de 5 mètres du bâtiment principal Piscines autorisées et non comptées dans les 30 m ²
Zone Nn		Interdites

- en zones NL, NL1 et Np1, concernant la sous-destination *équipements sportifs*, seuls les terrains de sports et aménagements nécessaires aux activités de sports et de loisirs sont autorisés dès lors qu'ils ne

sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- en zones NL, NL1 et Np1, concernant la sous-destination *autres équipements recevant du public*, seules les petites constructions nécessaires aux activités de sports et de loisirs (par exemple guichet d'entrée, sanitaires, vestiaires...) sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- dans la sous-zone NL1, les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux activités de sports et de loisirs existantes ou prévues de la sous-zone, dans la limite de 70 m² d'emprise au sol ;
- en zones Ntvb et Nn, tous les travaux, aménagements et installations ayant pour objectif la mise en valeur, protection et/ou restauration des milieux naturels ou du site naturel protégé, sont autorisés. Les constructions temporaires pour la valorisation du site naturel protégé y sont également admises, à condition qu'elles soient construites avec des matériaux naturels.

6.2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

En N, Nn, Ntvb et NL

Volumétrie et implantation des constructions :

Hauteur des constructions : La hauteur hors tout ne doit pas excéder 9 m et 5 m pour les annexes. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

En zone NL1, la hauteur maximale des constructions sera de 5 m.

Implantation par rapport aux emprises des voies : implantation des constructions avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées.

Implantation par rapport aux limites séparatives : implantation des constructions sur au moins une limite parcellaire ou avec un recul minimum de 5 m, y compris pour les piscines, les annexes et les équipements techniques non enterrés.

L'implantation des clôtures le long des voies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. Il est préconisé d'implanter les portails selon un recul de 5 m de l'emprise des voies publiques ou privées par mesure de sécurité.

En Np

Volumétrie et implantation des constructions :

Hauteur des constructions : la hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 6 mètres et 5 mètres pour les annexes. Les extensions de bâtiments existants ne pourront dépasser la hauteur d'origine de la construction existante. Aucune surélévation des constructions existantes ne sera autorisée.

En N, Np, Np1, Nn, Ntvb et NL

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Pour les secteurs concernés par le SPR (AVAP), tout aménageur ou constructeur devra prendre en compte l'existence du règlement qui est associé et respecter les prescriptions édictées.

Pour les secteurs non concernés par le SPR (AVAP) :

- Dans un terrain en pente, les constructions, par leur implantation et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante des pentes de celui-ci dans l'objectif de limiter au maximum les déblais. Les remblais seront traités au maximum sur la parcelle. *(Cf croquis dans les dispositions générales).*
- Pour les toitures, seules les tons panachés d'aspect vieillis seront autorisés tandis que le noir sera interdit.
- Pour les façades, les couleurs devront reprendre des teintes d'aspect pierre. Des couleurs plus contrastées que la façade seront autorisées pour les éléments ponctuels (menuiserie, garde corps,...). Le blanc est interdit ainsi que les parements brillants.
- Pour les clôtures, elles peuvent être constituées :
 - de haies composées d'essences locales et variées (haies monospécifiques interdites),
 - des murs pleins maçonnés ou menuisés,
 - des grilles ou barreaudages.

Elles n'excéderont pas 2 m de haut, si elles comportent une partie maçonnée, celle-ci ne doit pas excéder 0,60 m. À proximité des carrefours et des accès, la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 0,80 m en tout point du dégagement de visibilité.

La couleur blanche est interdite.

Toutes clôtures composées d'un grillage sera doublée d'une haie aux essences locales et variées.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m par véhicule. Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement

Les aires de stationnement devront prévoir la plantation d'un arbre de haute tige toutes les tranches de 5 places entamées.

Pour la réhabilitation des bâtisses anciennes, ces règles de stationnement pourront être assouplies.

En Nn et Ntvb

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Les constructions et extensions s'assureront d'une bonne intégration environnementale (plantation et haies adaptées aux continuités écologiques) et devront produire peu de nuisances sonores, lumineuses et visuelles (bruit, lumière la nuit, éclat des bâtiments le jour, etc).

Les clôtures devront être perméables afin de permettre la libre circulation de la faune.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Pour favoriser la gestion naturelle des eaux pluviales, privilégier les revêtements perméables de type stabilisé ou pavés enherbés pour les accès, stationnements et cheminements piétons et cyclables.

6.3. Équipements et réseaux

En N, Np, Np1, Nn, Ntvb et NL

Desserte par les réseaux :

Eau potable : Toute construction ou aménagement par changement d'affectation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système respectant la réglementation établie par le gestionnaire du réseau.

Les captages, forages ou puits particuliers sont également autorisés pour les habitations sous réserve de respecter la réglementation en vigueur. Ils doivent obligatoirement faire préalablement l'objet d'une déclaration en mairie.

Eaux usées : Toute construction ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. En l'absence du réseau, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) devront être gérées à la parcelle par infiltration.

Autres réseaux : Les réseaux d'électricité, de téléphonie, haut-débit et fibre optique, doivent être enterrés dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.