



Plan Local d'Urbanisme

Commune de

Ozon

(07370)

Prescription : 27/05/2014

28/04/2015

Arrêt : 26/01/2016

Approbation : 24/01/2017

Modification simplifiée n° 1: 26/06/2025

3. Règlement (pièce écrite)

Vu pour être annexé à la
délibération n° 16-2025 en
date du 26/06/2025
approuvant la modification
simplifiée n°1.



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61
Courriel : contact@beaur.fr - Site : www.beaur.fr

5.13.130

Jan.
2017

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le



ID : 007-210701694-20250626-16_2025-DE

SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION	2
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
ZONE U	10
ZONE UL	15
ZONE UE	19
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	22
ZONE AUa	23
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	28
ZONE A	29
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	34
ZONE N	35
TITRE VI - DEFINITIONS	39
TITRE VII - ANNEXES	45
Annexe : Emplacements réservés	46

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le



ID : 007-210701694-20250626-16_2025-DE

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Notamment, le règlement définit les règles concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".

Les titres II, III, IV et V déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

- 1 Consulter les dispositions générales (titre I) qui s'appliquent à toutes les zones.
- 2 Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres U, Ua, Uc, UE, UL, AUa, A, AA, Av, N, NL, NE).
- 3 Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
 - U pour U, Ua, Uc,
 - UE pour UE,
 - UL pour UL,
 - AUa pour AUa,
 - A pour A, AA, Av,
 - N pour N, NCNR, NL, NE.
- 4 Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par des **articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres**. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.

Exemple : une construction à usage d'activité économique ne pourrait atteindre la surface d'emprise au sol maximum, éventuellement définie à l'article 1, qu'autant que le coefficient d'emprise au sol stipulé par l'article 9 le permettrait compte tenu de la surface du terrain sur lequel la construction est projetée.

Les articles que l'on peut retrouver dans chacune des zones sont les suivants :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : ~~Superficie minimale des terrains~~ Supprimé par la Loi ALUR du 24/03/2014

Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

Article 14 : ~~C.O.S.~~ Supprimé par la Loi ALUR du 24/03/2014

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Ils ne sont pas tous nécessairement réglementés.

- 5 **Pour une bonne compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données en annexe ainsi que des indications sur le permis de construire.
- 6 **Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U. :
- Le plan de zonage du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Emplacements Réservés, éléments protégés, etc ...
 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché.
 - L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.
 - Le rapport de présentation qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.



TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le



ID : 007-210701694-20250626-16_2025-DE

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L.123-1 et R.123-9 du code de l'urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune d'**OZON**.

2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

- 1 Les dispositions des articles R 111-2, 111-4, 111-15 et 111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

Article R 111-2 refus ou prescriptions spéciales pour les projets de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-4 refus ou prescriptions spéciales pour les projets de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111-15 prescriptions spéciales si le projet est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-21 refus ou prescriptions spéciales pour les projets 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.

- 2 Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :
- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
 - les installations classées pour la protection de l'environnement.

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

- 4 Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et 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.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie,) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

- 1) Les zones urbaines dites "**zones U**" correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- 2) Les zones à urbaniser dites “ **zones AU** ” correspondant aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 le règlement.

Lorsque les équipements publics existants 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

- 3) Les zones agricoles dites “ **zones A** ” correspondant aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- 4) Les zones richesses naturelles et forestières dites “ **zones N** ” correspondant aux secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - d'hébergement hôtelier,
 - de bureaux,
 - de commerce,
 - artisanal,
 - industriel,
 - d'exploitation agricole ou forestière,
 - d'entrepôt,
 - d'annexes,
 - de piscines,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les clôtures
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- les travaux, installations et aménagements suivants :
 - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - golf
 - terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
 - parcs d'attractions,
 - aires de stationnement ouvertes au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,
 - affouillements et exhaussements de sol,
 - les carrières,
 - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
 - les aires d'accueil des gens du voyage,

- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,

Il faut ajouter à cela les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction et changement de destination).

5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Cf. article L 123-1-9 du code de l'urbanisme).

6 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'aménagement, l'extension ou la reconstruction des constructions autorisées dans chaque zone est de droit dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

L'alinéa "travaux concernant les constructions existantes" inséré dans les articles 2 du règlement, vise quant à lui, à fournir certains droits à aménagement, extension ou reconstruction, pour des constructions existantes ou les projets d'extension ne respectant pas le statut de la zone.

Sauf prescriptions contraires, ces travaux sont également admis dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

7 - RAPPELS

1. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

8 - ISOLATION PHONIQUE

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté du 30.05.1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Les bâtiments d'hébergement à caractère touristique sont également soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés pris en application du décret n° 95-20.

Sur la commune de OZON, ont été classées au titre des voies bruyantes : la voie ferrée et la RD 86.

9 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES

1. Risques liés aux inondations

Un Plan des Surfaces Submersible (PSS) fut approuvé le 27 août 1981.

Il s'impose à la Commune de OZON au titre des servitudes d'utilité publique et est joint en annexe au présent P.L.U..

Le périmètre concerné par le P.S.S. du Rhône est reporté à titre indicatif sur le règlement graphique du P.L.U..

Il faut se reporter au document du P.S.S. du Rhône lui-même pour disposer des périmètres et du règlement opposables.

Dans ces secteurs de risques, le règlement du P.S.S. Inondation s'applique en plus à celui du P.L.U.

2. Risque lié à la présence de quelques anciens travaux miniers recensés dans plusieurs écrits et rapports.

Dans le secteur concerné par la trame de risque minier : seuls les aménagements, annexes dans la limite de 20 m².

10 – ELEMENTS IDENTIFIES EN APPLICATION DU 7° DE L'ARTICLE L.123-1 COMME PRESENTANT UN INTERÊT PATRIMONIAL OU PAYSAGER

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

Les zones humides doivent être préservées de tout aménagement risquant de dénaturer leur caractère de zone humide.



TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le



ID : 007-210701694-20250626-16_2025-DE

ZONE U

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine qui correspond au village, aux hameaux de Gachon, Ponchon, Grand Avanon, Petit Avanon. Elle a une vocation multifonctionnelle d'habitat ainsi que de services et d'activités nécessaires à la vie sociale.

La zone U comprend deux secteurs :

- **un secteur Ua** correspondant au quartier de **Ponchon** où l'assainissement est autonome
- **un secteur Uc** correspondant au quartier de **Grand Avanon, Petit Avanon** où l'assainissement collectif sera prochainement réalisé.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone U, sauf stipulations contraires.

ARTICLE U 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les installations classées soumises à déclaration, en dehors de celles admises à l'article U2,
- Les dépôts de véhicules,
- Les éoliennes.
- Le stationnement des caravanes, les terrains de camping et caravanning et les habitations légères de loisirs.

ARTICLE U 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les constructions à usage d'artisanat sous réserve de ne pas générer de nuisances,
- Les constructions à usage agricole sous réserve de ne pas générer de nuisances,
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises par ailleurs et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

ARTICLE U 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Pour l'accès sur les routes départementales, le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE U 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, **sauf dans le :**

- **secteur Ua**, où en l'absence de réseau, il pourra être mis en œuvre un dispositif d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur
- **secteur Uc**, où dans l'attente du réseau, il pourra être mis en œuvre un dispositif d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur. Dès l'arrivée du réseau, le raccordement sera obligatoire.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le tènement, par un dispositif de rétention et / ou infiltration adapté à la nature du terrain et, selon la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique, le rejet dans le réseau public existant peut être envisagé après avis du service gestionnaire compétent.

ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain.

TELEPHONE – RESEAUX CABLES :

Sauf cas d'impossibilité technique toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

ARTICLE U 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi ALUR du 26 Mars 2014.

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement actuel ou futur.

Toutefois, l'aménagement et l'extension de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul est autorisé.

Dans l'ensemble de la zone, des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Implantation non réglementée pour les constructions d'équipements d'intérêts collectifs et services publics.

Pour les secteurs situés le long des axes d'écoulements tels que les ravins, ruisseaux, talwegs, vallats et à défaut d'étude hydrologiques et géologiques particulières, une distance de 10 mètres par rapport au bord de chaque cours d'eau devra être laissée de toute nouvelle construction pour se prémunir des risques d'inondation ou d'érosion des berges.

Ces règles s'appliquent à toutes nouvelles constructions mais ne s'appliquent pas à l'aménagement d'un bâtiment existant.

ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres, à l'exception des équipements publics.

L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur sont admis.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

L'implantation et le sens du faîtage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux.

En terrain plat, tous travaux de terrassement (apport ou évacuation de terre) autres que ceux nécessaires aux fondations de la construction, et notamment la constitution de buttes artificielles, sont interdits.

Sur les terrains en pente, la construction doit être adaptée à la topographie du terrain, et s'ancrer dans la pente. Dans le cadre de la réalisation des constructions, les terrassements systématiques sous forme de déblais-remblais créant un effet de plate-forme sont exclus.

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant, en référence à l'architecture traditionnelle, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

Matériaux et couleurs des façades :

- L'emploi du blanc et de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs trop vives, couleurs brillantes ou très claires...) est interdit. S'inspirer du nuancier déposé en mairie pour choisir les couleurs.
- L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment...) est interdit.
- Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

Couleurs des toitures :

L'emploi du blanc et de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs trop vives, couleurs brillantes ou très claires...) est interdit.

Clôtures :

Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur et avec la construction principale.

Les murs et murets traditionnels existants seront, dans toute la mesure du possible, conservés et doivent être restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Les murs de clôture doivent être crépis ou enduits sur les deux faces dès leur réalisation.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

Les clôtures, qui ne sont pas obligatoires, devront être constituées :

- soit d'un muret enduit d'une hauteur maximum de **1,6 m** surmonté d'un grillage ou d'une grille. La hauteur totale ne peut excéder 1,8 m.
- soit d'un grillage seul d'une hauteur maximum de 1,8 m.

Dans les 2 cas, cette clôture pourra être doublée d'une haie vive.

La hauteur totale des clôtures en limites séparatives de propriété privées ne doit pas dépasser 1,80 m.

Les murs et murets anciens doivent préservés et entretenus.

ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris 2 roues, correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE U 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Au moins 30% de la superficie des parcelles privatives support de construction(s) doit être constituée de surfaces non imperméables.

De manière globale, intégrer l'existant (micro-espaces végétalisés, vieux murets, arbres, haies...) aux futurs aménagements

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés adaptés à la région.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Ainsi, les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
- Les conifères et laurier-palme (prunus laurocerasus) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.
- Les différentes essences seront mélangées en alternant :
 - les arbustes caducs et les persistants,
 - les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants ou denses,
 - les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi ALUR du 26 Mars 2014.

ARTICLE U 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE U 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le



ID : 007-210701694-20250626-16_2025-DE

ZONE UL

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone ayant une vocation principale d'accueil touristique et de loisirs.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UL sauf stipulations contraires.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - industriel,
 - artisanal,
 - d'entrepôt,
 - agricole,
 - d'habitation,
 - de commerce,
 - de bureau.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes.
- Les carrières*.
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

- a) Les constructions à usage :
 - d'équipements collectifs à vocation de sport, loisir et tourisme
 - hébergement hôtelier.
- b) Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- c) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le tènement, par un dispositif de rétention et / ou infiltration adapté à la nature du terrain et, selon la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique, le rejet dans le réseau public existant peut être envisagé après avis du service gestionnaire compétent.

ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain.

TELEPHONE – RESEAUX CABLES :

Sauf cas d'impossibilité technique toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi ALUR du 26 Mars 2014.

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

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement soit en retrait d'au moins 3 mètres.

Toutefois, l'aménagement et l'extension de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul est autorisé.

Dans l'ensemble de la zone, des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.

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

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

L'implantation et le sens du faîtage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux.

En terrain plat, tous travaux de terrassement (apport ou évacuation de terre) autres que ceux nécessaires aux fondations de la construction, et notamment la constitution de buttes artificielles, sont interdits.

Sur les terrains en pente, la construction doit être adaptée à la topographie du terrain, et s'ancrer dans la pente. Dans le cadre de la réalisation des constructions, les terrassements systématiques sous forme de déblais-remblais créant un effet de plate-forme sont exclus.

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant, en référence à l'architecture traditionnelle, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

Matériaux et couleurs des façades :

- L'emploi du blanc et de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs trop vives, couleurs brillantes ou très claires...) est interdit. S'inspirer du nuancier déposé en mairie pour choisir les couleurs.
- L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment..) est interdit.
- Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

Couleurs des toitures :

L'emploi du blanc et de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs trop vives, couleurs brillantes ou très claires...) est interdit.

Les murs et murets anciens doivent être préservés et entretenus.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris deux roues, correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Au moins 30% de la superficie des parcelles privatives support de construction(s) doit être constituée de surfaces non imperméables.

De manière globale, intégrer l'existant (micro-espaces végétalisés, vieux murets, arbres, haies...) aux futurs aménagements

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi ALUR du 26 Mars 2014.

ARTICLE UL 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UL 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à vocation d'activités de production d'énergies renouvelables.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UE, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE2.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

- a) *Les constructions, aménagements de terrain et installations nécessaires à la poursuite de l'objet de la concession relative à l'aménagement du Rhône entre la frontière suisse et la mer, au triple point de vue de l'utilisation de la puissance hydraulique, de la navigation, de l'irrigation et des autres emplois agricoles accordée par l'Etat à CNR, notamment ; à l'entretien, à l'exploitation, à l'amélioration et au renouvellement des ouvrages de la CNR.*
- b) *Les affouillements et exhaussement de sol sur le périmètre de la concession CNR*

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

VOIRIE :

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics..

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages d'écoulement des eaux pluviales présents sur le site seront maintenus en l'état et d'une manière générale, le bon écoulement des eaux pluviales sur le site ne devra pas être empêché.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi ALUR du 26 Mars 2014.

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

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 3 mètres.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions et ouvrages techniques est limitée à 6 mètres.

La hauteur des ouvrages techniques nécessaires à la sécurité et à la surveillance n'est pas réglementée.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les ouvrages techniques « bâtis » devront être revêtus de manière à garantir leur meilleure intégration possible à l'environnement .

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi ALUR du 26 Mars 2014.



**ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le



ID : 007-210701694-20250626-16_2025-DE



TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le



ID : 007-210701694-20250626-16_2025-DE

ZONE AUa

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à vocation d'habitat, urbanisable à court ou moyen terme dans le cadre d'opérations d'aménagement, selon les modalités définies par le règlement et les orientations d'aménagement.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUa sauf stipulations contraires.

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les constructions à usage de bureau,
- Les constructions à usage d'artisanat,
- Les constructions à usage de commerce,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les installations classées soumises à déclaration, en dehors de celles admises à l'article AUa2,
- Les dépôts de véhicules,
- Les éoliennes.
- Les antennes relais.
- Le stationnement des caravanes, les terrains de camping et caravanning et les habitations légères de loisirs.

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

1) Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

- Les constructions ou installations y compris classées à condition d'être nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et ne compromet pas un aménagement cohérent de la zone.
- Les autres constructions devront s'intégrer dans une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de chaque secteur AUa. Sous réserve d'être compatibles avec les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n° 2b du dossier de PLU) et sous réserve que le raccordement à la station d'épuration de Sarras soit réalisé.

2) Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 1) ci - avant, sont admis :

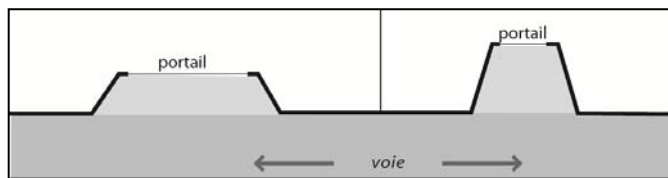
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes y compris les piscines,
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les aires de stationnement,
 - les aires de jeux et de sport,
 - les clôtures,
 - les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE AUa 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Les accès individuels doivent être réalisés de manière à permettre le stationnement de 2 véhicules sur l'espace privé devant le portail : cette disposition n'est toutefois pas exigée pour les constructions implantées à l'alignement de la voie.



Pour l'accès sur les routes départementales, le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

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

ARTICLE AUa 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le tènement, par un dispositif de rétention et / ou infiltration adapté à la nature du terrain et, selon la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique, le rejet dans le réseau public existant peut être envisagé après avis du service gestionnaire compétent.

ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain.

TELEPHONE

Sauf cas d'impossibilité technique toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

ARTICLE AUa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi ALUR du 26 Mars 2014.

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

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait minimum de 3 mètres de l'alignement.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonctions des contraintes techniques.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Cependant, les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives dans les cas suivants : bâtiments dont la hauteur sur limite est inférieure à 4,5 m ou bâtiments mitoyens.

ARTICLE AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

L'implantation et le sens du faîtage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux.

En terrain plat, tous travaux de terrassement (apport ou évacuation de terre) autres que ceux nécessaires aux fondations de la construction, et notamment la constitution de buttes artificielles, sont interdits.

Sur les terrains en pente, la construction doit être adaptée à la topographie du terrain, et s'ancrer dans la pente. Dans le cadre de la réalisation des constructions, les terrassements systématiques sous forme de déblais-remblais créant un effet de plate-forme sont exclus.

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant, en référence à l'architecture traditionnelle, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

Matériaux et couleurs des façades :

- L'emploi du blanc et de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs trop vives, couleurs brillantes ou très claires...) est interdit. S'inspirer du nuancier déposé en mairie pour choisir les couleurs.
- L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment...) est interdit.
- Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

Couleurs des toitures :

L'emploi du blanc et de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs trop vives, couleurs brillantes ou très claires...) est interdit.

Clôtures :

Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur et avec la construction principale.

Les murs et murets traditionnels existants seront, dans toute la mesure du possible, conservés et doivent être restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Les murs de clôture doivent être crépis ou enduits sur les deux faces dès leur réalisation.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

Les clôtures, qui ne sont pas obligatoires, devront être constituées :

- soit d'un muret enduit d'une hauteur maximum de 1,6 m surmonté d'un grillage ou d'une grille. La hauteur totale ne peut excéder 1,8 m.
- soit d'un grillage seul d'une hauteur maximum de 1,8 m.

Dans les 2 cas, cette clôture pourra être doublée d'une haie vive.

La hauteur totale des clôtures en limites séparatives de propriété privées ne doit pas dépasser 1,80 m.

Les murs et murets anciens doivent être préservés et entretenus.

ARTICLE AUa 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues, correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE AUa 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Au moins 30% de la superficie des parcelles privatives support de construction(s) doit être constituée de surfaces non imperméables.

De manière globale, intégrer l'existant (micro-espaces végétalisés, vieux murets, arbres, haies...) aux futurs aménagements

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés adaptés à la région.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Ainsi, les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
- Les conifères et laurier-palme (prunus laurocerasus) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.
- Les différentes essences seront mélangées en alternant :
 - les arbustes caducs et les persistants,
 - les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants ou denses,
 - les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.

ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi ALUR du 26 Mars 2014.

ARTICLE AUa 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AUa 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le



ID : 007-210701694-20250626-16_2025-DE



TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le



ID : 007-210701694-20250626-16_2025-DE

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend :

- un **secteur Aa** où toute construction est interdite pour prendre en compte l'enjeu écologique du secteur,.
- un **secteur Av** où toute construction est interdite pour prendre en compte le potentiel de l'AOC Saint Joseph.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A sauf stipulations contraires.

La zone est concernée par une trame : risque minier.

ARTICLE A 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone, **sont interdites** toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.

Dès à présent, il est préconisé de prendre en compte ces éléments en interdisant toute nouvelle construction ou toute modification substantielle du bâti dans les zones de travaux identifiées.

À ce titre et plus globalement, il y a lieu d'indiquer à l'article 1 du règlement écrit de la zone A impactée que, dans le secteur concerné par les zones de travaux des anciennes mines, qui devront figurer par une trame sur le règlement graphique et indicées, toute construction nouvelle est interdite ; et, dans l'article 2, que seuls les aménagements, annexes et extensions mesurées sont autorisés.

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

a) Dans l'ensemble de la zone A en dehors du secteur Aa et Av, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées, à condition d'être implantées à proximité de bâtiments agricoles existants afin de former un ensemble bâti cohérent, sauf contraintes techniques ou réglementaires ou cas exceptionnel dûment justifiées.
- Les habitations et leurs annexes, liées et nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 250 m² de surface de plancher et à condition d'être implantées à proximité de l'exploitation ou à proximité de bâtiments existants, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments, sauf impossibilité technique ou réglementaire. Les annexes doivent en outre être implantées à proximité immédiate du bâtiment principal.
- Dans tous les cas, l'emplacement de la construction devra minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.
- Les éoliennes associées à un bâtiment d'exploitation agricole.
- Les constructions ou installations à caractère technique nécessaires aux services publics à condition de ne pas être destinés à l'accueil de personne et de ne pas être incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole.
- L'extension des habitations existantes limitée à 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol (comprenant les surfaces de garage ou autre annexe) au total (existant + extension) ;

- La construction d'annexes (y compris piscines) détachées des habitations existantes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et de 3,5 m de hauteur et à condition d'une implantation aux abords de l'habitation et en dehors de tout terrain agricole.
- Pour les constructions existantes repérées par un losange sur le plan de zonage, le changement de destination en vue de l'habitation est autorisé dans le volume existant. (conformément à l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme)

En outre, le secteur concerné par la trame de risque minier les prescriptions suivantes s'appliquent en plus des dispositions précédentes : seuls les aménagements et annexes dans la limite de 20 m² sont autorisés.

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

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des voies départementales les accès directs sont limités à un seul par propriété, ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Pour l'accès sur les routes départementales, le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE A 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Lorsqu'il existe un réseau collectif d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique, à la topographie du terrain concerné et aux réglementations en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Le rejet doit être prévu sur le tènement et adapté au milieu récepteur.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi ALUR du 26 Mars 2014.

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul :

- le recul minimum est de 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies communales
- le recul minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des RD 6 et RD 506.
- le recul minimum est de 35 m par rapport à l'axe de la RD 86.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et extensions de bâtiments existants, à condition de ne pas réduire le recul existant.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment compromettant la sécurité publique, des dispositions différentes pourront être imposées.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Dans les secteurs situés le long des axes d'écoulements tels que ravins, ruisseaux, talwegs, vallats et à défaut d'étude hydrauliques et géologiques particulières, une distance de 3 m par rapport au bord de chaque cours d'eau devra être laissée libre de toute nouvelle construction pour se prémunir des risques d'inondation ou d'érosion des berges. Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement d'un bâtiment existant.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

Ces règles ne sont pas exigées pour les aménagements et extensions de bâtiments existants, à condition de ne pas réduire le recul existant.

Dans les secteurs situés le long des axes d'écoulements tels que ravins, ruisseaux, talwegs, vallats et à défaut d'étude hydrauliques et géologiques particulières, une distance de 3 m par rapport au bord de chaque cours d'eau devra être laissée libre de toute nouvelle construction pour se prémunir des risques d'inondation ou d'érosion des berges. Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement d'un bâtiment existant.

ARTICLE A 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, silos, cheminées et autres superstructures discontinues exclues).

La hauteur des constructions est limitée à :

- 8 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- 10 mètres pour les autres constructions.

L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur sont admis.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies et emprises publiques est limitée à 1 m au maximum.

ARTICLE A 11 - L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

L'implantation et le sens du faîtage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux.

En terrain plat, tous travaux de terrassement (apport ou évacuation de terre) autres que ceux nécessaires aux fondations de la construction, et notamment la constitution de buttes artificielles, sont interdits.

Sur les terrains en pente, la construction doit être adaptée à la topographie du terrain, et s'ancrer dans la pente. Dans le cadre de la réalisation des constructions, les terrassements systématiques sous forme de déblais-remblais créant un effet de plate-forme sont exclus.

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant, en référence à l'architecture traditionnelle, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

Matériaux et couleurs des façades :

- L'emploi du blanc et de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs trop vives, couleurs brillantes ou très claires...) est interdit. S'inspirer du nuancier déposé en mairie pour choisir les couleurs.
- L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment...) est interdit.
- Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

Couleurs des toitures :

L'emploi du blanc et de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs trop vives, couleurs brillantes ou très claires...) est interdit.

Clôtures :

Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur et avec la construction principale.

Les murs et murets traditionnels existants seront, dans toute la mesure du possible, conservés et doivent être restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Les murs de clôture doivent être crépis ou enduits sur les deux faces dès leur réalisation.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

Les murs et murets anciens doivent être préservés et entretenus.

Pour les constructions à usage d'activités agricoles :

- Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux blancs, brillants, réfléchissants (autres que le verre) ou de couleur vive sont interdits. Les couvertures en plastique ondulé et bardeau d'asphalte sont interdites,
- Les tôles ondulées sont autorisées à condition d'être colorées et d'une couleur permettant l'intégration dans le site ; le blanc, les couleurs vives et les matériaux réfléchissants (tôles galvanisées) sont proscrits.

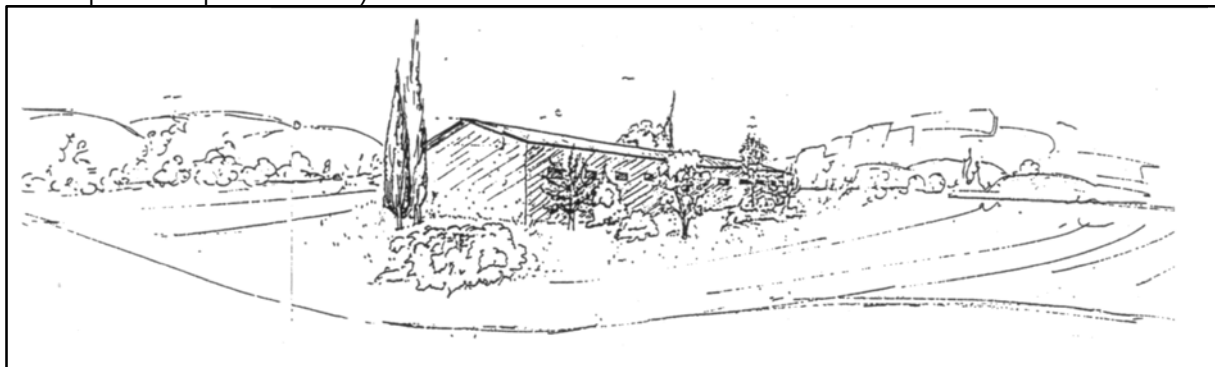
ARTICLE A 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE A 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

- Des plantations doivent être prévues afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles (dans l'esprit du croquis ci-dessous).



- Les dépôts doivent être entourés d'une haie vive champêtre.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi ALUR du 26 Mars 2014.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le



ID : 007-210701694-20250626-16_2025-DE



TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le



ID : 007-210701694-20250626-16_2025-DE

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

Elle comprend un **secteur** :

- **NL** : vocation sportive (tennis du village),
- **N_{CNR}** : domaine concédé de la CNR,
- **NE** : vocation de loisir (projet théâtre de verdure),

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N sauf stipulations contraires.

ARTICLE N 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

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

Dans l'ensemble de la zone, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

En outre dans le secteur NL, sont autorisés les équipements sportifs, aires de jeux et de sport

En outre dans le secteur NE, sont autorisés les équipements de plein air, y compris sanitaire

En outre dans le secteur N_{CNR}, sont autorisés :

- les constructions, aménagements de terrain et installations nécessaires à la poursuite de l'objet de la concession relative à l'aménagement du Rhône entre la frontière suisse et la mer, au triple point de vue de l'utilisation de la puissance hydraulique, de la navigation, de l'irrigation et des autres emplois agricoles accordée par l'Etat à CNR, notamment ; à l'entretien, à l'exploitation, à l'amélioration et au renouvellement des ouvrages de la CNR.
- les affouillements et exhaussement de sol sur le périmètre de la concession CNR.

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

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des voies départementales les accès directs sont limités à un par propriété, ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Pour l'accès sur les routes départementales, le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE N 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Lorsqu'il existe un réseau collectif d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique, à la topographie du terrain concerné et aux réglementations en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau collectif.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur le tènement et adapté au milieu récepteur selon l'avis des services responsables.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi ALUR du 26 Mars 2014.

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul :

- le recul minimum est de 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies communales
- le recul minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des RD 6 et RD 506.
- le recul minimum est de 35 m par rapport à l'axe de la RD 86.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et extensions de bâtiments existants, à condition de ne pas réduire le recul existant.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Dans les secteurs situés le long des axes d'écoulements tels que ravins, ruisseaux, talwegs, vallats et à défaut d'étude hydrauliques et géologiques particulières, une distance de 3 m par rapport au bord de chaque cours d'eau devra être laissée libre de toute nouvelle construction pour se prémunir des risques d'inondation ou d'érosion des berges. Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement d'un bâtiment existant.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

Dans les secteurs situés le long des axes d'écoulements tels que ravins, ruisseaux, talwegs, vallats et à défaut d'étude hydrauliques et géologiques particulières, une distance de 3 m par rapport au bord de chaque cours d'eau devra être laissée libre de toute nouvelle construction pour se prémunir des risques d'inondation ou d'érosion des berges. Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement d'un bâtiment existant.

Ces règles ne sont pas exigées pour les aménagements et extensions de bâtiments existants, à condition de ne pas réduire le recul existant.

ARTICLE N 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres.

L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur sont admis.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies et emprises publiques est limitée à 1 m au maximum. Cette limite ne s'applique pas à la restauration de murs en pierre existants.

En outre dans le secteur N_{CNR} , La hauteur des ouvrages techniques nécessaires à la sécurité et à la surveillance n'est pas réglementée.

ARTICLE N 11 - L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

ARTICLE N 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE N 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé....

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi ALUR du 26 Mars 2014.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



TITRE VI - DEFINITIONS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le



ID : 007-210701694-20250626-16_2025-DE

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai.

Sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, ces travaux sont soumis :

- à déclaration préalable dans le cas où la superficie excède 100 m² et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),
- à permis d'aménager dans le cas où la superficie excède 2 ha et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils peuvent comporter de 10 à 49 unités, ces aménagements sont soumis à une déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme). Ils sont soumis à permis d'aménager pour les aires susceptibles de contenir au moins 50 unités (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme)

ALIGNEMENT

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

Les annexes* sont réputées avoir la même destination que le bâtiment principal (article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

CARAVANE

Est considéré comme caravane, un véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler.

CARRIERE

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux article 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...) ainsi que des constructions privées de même nature.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.

Entre 10 et 49 unités, ils sont soumis à déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),
Au-delà de 49 unités, ils sont soumis à permis d'aménager (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors œuvre du bâtiment.

ESPACE BOISE CLASSE

Voir annexe n° 1.

EMPLACEMENT RESERVE

Voir annexe n° 2.

EXTENSION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HAUTEUR

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique. Une voie est considérée comme une impasse à partir de 60 mètres de longueur.

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

PARCS D'ATTRACTIONS

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ces installations sont soumises à permis d'aménager dans le cas où leur surface est supérieure à 2 ha.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre.

Cette reconstruction est autorisée par l'article L. 111-3 du C.U. sauf si le PLU en dispose autrement.

REJET DES EAUX DE PISCINES

Article L.1331.10 du Code de la Santé Publique :

« Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

Cette participation s'ajoute à la perception des sommes pouvant être dues par les intéressés au titre des articles L. 1331-2, L. 1331-3, L. 1331-6 et L. 1331-7 ; les dispositions de l'article L. 1331-9 lui sont applicables. »

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- c) Des surfaces de planchers sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- d) Des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- e) Des surfaces de plancher des locaux à usage de cave ou de cellier et ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur, des locaux techniques à usage commun nécessaires au fonctionnement technique d'un ou plusieurs bâtiments, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- f) De la surface de plancher des volumes vitrés non habitables permettant l'utilisation du rayonnement solaire, au sens de l'article R. 111-10 de code de la construction et de l'habitation.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le



ID : 007-210701694-20250626-16_2025-DE

TITRE VII - ANNEXES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le



ID : 007-210701694-20250626-16_2025-DE

Annexe : Emplacements réservés

Référence : Article L 123-17 du Code de l'Urbanisme.

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer produisant les effets suivants : (voir tableau page suivante).

SCHEMA RECAPITULATIF DE LA PROCEDURE DE MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

	0	1 an	2 ans
Le PROPRIETAIRE fait une mise en demeure d'acquérir, qu'il adresse au Maire de la commune	Il conclut un accord amiable avec le PROPRIETAIRE dans un délai maximum d'un an		
Le MAIRE accuse réception de la mise en demeure d'acquérir et la transmet au bénéficiaire de l'emplacement réservé	Acquisition de terrains		Le prix d'acquisition doit être payé dans un délai maximum de 2 ans à compter de la réception de la mise en demeure d'acquérir
Le Bénéficiaire répond à la mise en demeure différemment selon les cas :	Il abandonne l'emplacement réservé faisant l'objet de la mise en demeure d'acquérir		
	Modification ou révision du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé dans le délai d'un an		
	Il ne répond pas ou il ne peut conclure d'accord amiable avec le PROPRIETAIRE	Le PROPRIETAIRE ou le BENEFICIAIRE peuvent saisir le juge de l'expropriation	Transfert de la propriété
	La procédure de mise en demeure d'acquérir se poursuit	Si, 3 mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, le PROPRIETAIRE peut demander à l'autorité compétente la levée de l'emplacement réservé	
		Mise à jour du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé	