



# Plan Local d'Urbanisme

Commune de  
**CHATEAUNEUF  
DE GALAURE**  
(26330)

## 3. Règlement *(pièce écrite)*

### **MODIFICATION N°1**

*Vu pour rester annexé à la délibération du Conseil Municipal du 13 octobre 2025*  
Le Maire, Monsieur BRUN



<b>SOMMAIRE</b>
-----------------

<b>NOTICE D'UTILISATION</b>	<b>5</b>
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>7</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SOUMISES A DES RISQUES OU NUISANCES</b>	<b>15</b>
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>21</b>
<b>ZONE UA</b>	<b>23</b>
<b>ZONE UD</b>	<b>29</b>
<b>ZONE UE</b>	<b>37</b>
<b>ZONE UI</b>	<b>43</b>
<b>ZONE UL</b>	<b>49</b>
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</b>	<b>53</b>
<b>ZONE AUf</b>	<b>55</b>
<b>ZONE AUo</b>	<b>57</b>
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>65</b>
<b>ZONE A</b>	<b>67</b>
<b>TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES</b>	<b>75</b>
<b>ZONE N</b>	<b>77</b>
<b>TITRE VII - DEFINITIONS</b>	<b>83</b>
<b>TITRE VIII - ANNEXES</b>	<b>89</b>
<b>Annexe 1 : Espaces boisés classés</b>	<b>91</b>
<b>Annexe 2 : Emplacements réservés</b>	<b>93</b>
<b>Annexe 3 : Nuanciers</b>	<b>95</b>



## NOTICE D'UTILISATION

### QUE DETERMINE LE RÈGLEMENT DU 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.101-2 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, V et VI déterminent les droits des sols respectivement pour les zones présentant des risques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

### 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 UA, UAa, UD, UDa, UDb, UE, UEa, UI, Uic, UL, AUf, AUo, A, Aa, Ap, N, Na, NE, NL).
- 3 Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
  - UA pour UA et UAa,
  - UD pour UD, UDa et UDb,
  - UE pour UE et UEa,
  - UI pour UI et Uic,
  - UL,
  - AUf pour AUf,
  - AUo pour AUo,
  - A pour A, Aa et Ap,
  - N pour N, Na, NE et NL.
- 4 Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **quatorze 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**.

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

> **Règles relatives à l'usage des sols et la destination des constructions :**

**Article 1** : Occupations et utilisations du sol interdites

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

> **Règles relatives à l'équipement des zones :**

**Article 3** : Accès et voirie

**Article 4** : Desserte par les réseaux

> **Règles relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :**

**Article 5 :** ~~Superficie minimale des terrains~~ – *Abrogé par la Loi ALUR du 24 mars 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 - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables ;

**Article 10 :** Dimension des constructions

**Article 11 :** Aspect extérieur

**Article 12 :** Stationnement

**Article 13 :** Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

**Article 14 :** ~~Coefficient d'occupation des sols~~ – *Abrogé par la Loi ALUR du 24 mars 2014.*

**Article 15 :** Performances énergétiques et environnementales renforcées

**Article 16 :** Critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et de réseaux de communication 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 Espaces Boisés Classés, les Emplacements Réservés, 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.
  - Les annexes sanitaires "Assainissement et Eau potable" qui dressent un état de ces équipements.
  - Le rapport de présentation qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

---



Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L 123-1-5 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 de **CHÂTEAUNEUF-DE-GALAURE**.

## 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, 111-26 et 111-27 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 constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

*Article R 111-26* Prescriptions spéciales si le projet est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

*Article 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.

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).

*Article L 111-16* « Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement.

*Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.  
La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. »*

### 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** ” dans lesquelles peuvent être classés 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.
- 2) Les zones à urbaniser dites “ **zones AU** ” dans lesquelles peuvent être classés les 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 de programmation 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** ” dans lesquelles peuvent être classés les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- 4) Les zones naturelles et forestières dites “ **zones N** ” dans lesquelles peuvent être classés les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces 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,
  - de bureaux,
  - artisanal,
  - d'exploitation agricole ou forestière,
  - d'annexes,
  - d'hébergement hôtelier,
  - de commerce,
  - industriel,
  - d'entrepôt,
  - 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 peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Cf. article L 152-3 du code de l'urbanisme). En outre, ces règles et servitudes peuvent ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L.152-4, L.152-5 et L.152-6 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 341-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à Déclaration Préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir à l'exception de celles situées dans le périmètre de protection d'un monument historique (conformément aux articles R 421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme).

## **8 – ELEMENTS IDENTIFIES EN APPLICATION DU 2° DU III DE L'ARTICLE L.123-1-5 COMME PRESENTANT UN INTERÊT PATRIMONIAL OU PAYSAGER OU ECOLOGIQUE**

---

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

En outre la démolition des constructions ou éléments du patrimoine bâti, est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir

En outre :

- pour les éléments bâtis : toute intervention sur ces derniers devra respecter leurs caractéristiques architecturales et constructives et leur démolition est interdite (quand il s'agit de murs, seule est admise la création d'accès si aucune solution n'est raisonnablement envisageable).
- pour les cônes de vue à l'avant de bâtiments ou sites remarquables : la hauteur des constructions est limitée à 5 m au

sommet dans ce cône de vue.

- pour l'espace paysager : toute construction est interdite dans l'espace protégé.
- pour les arbres isolés ou alignements d'arbres : ils doivent être préservés sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité, dans ce cas les arbres concernés devront être remplacés.
- pour les zones humides : si elles sont avérées, elles doivent être préservées de tout aménagement risquant de dénaturer leur caractère humide, et au cas où des aménagements sont admis, les mesures compensatoires éventuellement nécessaires doivent être prévues en application des dispositions du SDAGE Rhône Méditerranée.

## 9 – LUTTE CONTRE L'AMBROISIE

*Extraits de l'arrêté du Préfet de la Drôme du 20/07/2011 :*

Afin de juguler la prolifération de l'ambrosie et de réduire l'exposition de la population à son pollen, les propriétaires, locataires, ayants-droit ou occupants à quelque titre que ce soit, sont tenus de :

- prévenir la pousse des plants d'ambrosie,
- détruire les plants d'ambrosie déjà développés.

La prévention de la prolifération de l'ambrosie et son élimination sur toutes terres rapportées et/ou remuées lors de chantiers de travaux et de la responsabilité du maître d'ouvrage.

Les techniques de prévention et d'élimination suivantes doivent être privilégiées : végétalisation – arrachage ; végétalisation – fauche ou tonte répétée.

## 10– PRÉSERVATION DES RESSOURCES EN EAU

Afin de préserver les ressources en eau, tout projet subordonné à la délivrance d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable dans le cadre d'une « construction » devra répondre autant que possible aux enjeux suivants :

### • Favoriser une utilisation économe et raisonnée de la ressource :

- en installant des équipements de robinetterie visant à réduire la consommation d'eau (ex : réducteur de pression, mousseur hydro-économe ou réducteur de débit, stop douche, pommeau de douche économique, chasse d'eau à double commande) ;
  - en maîtrisant les besoins en eau liés à la croissance démographique et à l'attractivité touristique par la mise en place d'équipements économes ;
  - en encourageant la réutilisation des eaux pluviales dans les habitations, les équipements ou les locaux d'activités (toilettes, machines à laver...) pour l'arrosage des espaces verts. Le choix des essences pour les espaces verts visera à maîtriser les besoins d'arrosage (jardins, terrains de sport, ...)
  - en favorisant la récupération des eaux de pluie à la parcelle (sauf en cas de terrain défavorable) : les aménageurs devront proposer des systèmes de récupération des eaux pluviales à la parcelle pour des usages non sanitaires (arrosage du jardin, lavage des véhicules, ...). Les cuves ou récupérateurs d'eau devront être privilégiés.
- Il est à noter que l'eau doit être stockée dans des bacs hermétiques afin de prévenir l'établissement de gîtes larvaires et reproduction des moustiques tigrés.
- en orientant la conception paysagère des opérations urbaines vers des plantes peu consommatrices d'eau et ou résistantes à la sécheresse.

### • Densifier en préservant la perméabilité des sols :

- en limitant l'imperméabilisation et en recherchant la désimperméabilisation dans le cœur urbain ;
- les aires de stationnement extérieures seront réalisées en revêtement perméable pour l'infiltration des eaux pluviales quelques soient les zones du PLU, à l'exception des places de stationnement pour Personnes à Mobilités Réduites (PMR).

### • Préserver les espaces ruraux du risque de ruissellement :

- en maintenant les capacités d'infiltration des sols dans les espaces agricoles et naturels en prenant en compte le parcours de l'eau et en maintenant voire restaurant des trames végétales ;
- en encadrant dans le cas d'une suppression de haies les modalités de replantations (une replantation est

- imposée sur un linéaire équivalent, avec à minima le même nombre de strates et la plantation d'essences adaptées) ;
- en interdisant les déblais et remblais du sol, sauf ceux nécessaires aux constructions autorisées, aux EPIC, à l'exploitation agricole et forestière et à la gestion des eaux pluviales.

Au vu des tensions sur la ressource en eau, l'autorisation des projets conduisant à une augmentation des besoins sera conditionnée à la disponibilité de la ressource en eau.



**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES SOUMISES  
A DES RISQUES OU NUISANCES**



## **ARTICLE 1 – REGLES APPLICABLES DANS LES SECTEURS PRESENTANT DES RISQUES D'INONDATION**

---

**Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation et, en plus des règles propres à chacune des zones, s'appliquent les dispositions suivantes :**

Toutes constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues :

- Les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau, et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...).
- Les travaux courants de gestion et d'entretien des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants ;
- Les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction, et de tout terrain de camping ;
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou, à réduire le risque ;

La démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues, sont interdites.

## **ARTICLE 2 - REGLES APPLICABLES DANS LES SECTEURS PRESENTANT DES RISQUES NATURELS D'AFFAISSEMENT OU D'ÉBOULEMENT DE TERRAINS**

---

**Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques d'affaissement ou d'éboulement de terrains, s'appliquent, en plus des règles propres à chacune des zones, les dispositions suivantes :**

Toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des constructions, installations ou ouvrages ayant pour objet de renforcer la stabilité des terrains et de réduire les risques d'affaissement ou d'éboulement.

## **ARTICLE 3 - REGLES APPLICABLES DANS LES SECTEURS SENSIBLES A LA REMONTÉE ET A L'AFFLEUREMENT DES NAPPES**

---

**Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les secteurs sensibles à la remontée et à l'affleurement de la nappe phréatique, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions suivantes :**

- Les constructions avec sous-sol sont interdites ;
- Le premier niveau de plancher utile des constructions, destiné à supporter des personnes ou des équipements sensibles à l'eau sera calé à 0,30 m au-dessus de la cote du terrain naturel ;
- Les constructions devront s'implanter selon un recul d'au moins 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, fossés ou ravines.

## ARTICLE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES CONCERNÉES PAR UN PIPELINE

La commune de CHATEAUNEUF DE GALAURE est traversée par le pipeline FOS - LANGRES appartenant au réseau des Oléoducs de Défense Commune relevant de l'OTAN et opéré par ordre et pour le compte de l'État (Service National des Oléoducs Interalliés) par la société TRAPIL.

Tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales ci-dessous et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (Compléments apportés à la pièce n°5-1).

Les installations pétrolières sont des ouvrages publics réalisés dans le cadre de la loi n°49-1060 du 2 août 1949, modifiée par la loi n°51-712 du 7 juin 1951, et déclarés d'utilité publique par le décret du 21 mai 1957 annulé et remplacé par décrets du 29 mai 1959 et du 03 mai 1963.

La construction de l'oléoduc a nécessité la mise en place d'une servitude d'utilité publique I3 (anciennement I1 bis) de 12 mètres axée sur les conduites définie par les articles L555-27 et R555-34 du code de l'environnement.

S'agissant d'un ouvrage déclaré d'utilité publique susceptible de recevoir à tout moment pour les besoins de son exploitation ou de sa protection des modifications ou extensions :

- les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune sont admises quelles que soient les zones traversées par l'oléoduc.

En application des dispositions de l'article R. 132-1 du code de l'urbanisme, le PLU doit tenir compte, dans les zones constructibles, des risques technologiques afférents à ces infrastructures pétrolières.

A cet effet, les zones d'effets des phénomènes dangereux retenus, issues de l'étude de dangers 2021 de notre réseau et établies conformément aux dispositions de l'arrêté du 5 mars 2014 modifié définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, ont été communiquées à l'administration.

Zones d'effets NOVES - MONTSEGUR	Phénomènes dangereux retenus	
	<i>Brèche 12 mm</i>	<i>Brèche 70 mm</i>
Zone des effets irréversibles	20 m* / 46 m	190 m
Zone des premiers effets létaux	15 m* / 38 m	141 m
Zone des effets létaux significatifs	10 m* / 31 m	111 m

\* Avec prise en compte de l'éloignement

L'arrêté de la préfecture de la DROME en date du 02 octobre 2018, joint en annexe du PLU, instituent les servitudes d'utilité I1 (anciennement SUP ou CANA TMD) relatives à la maîtrise de l'urbanisation sur la commune de CHATEAUNEUF DE GALAURE dans les zones d'effets générées par ces phénomènes dangereux susceptibles de se produire.

En application de l'article R555-30-1 du code de l'environnement, dans ces zones, le maire informe le transporteur de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager et depuis le 01 janvier 2025, les travaux mentionnés à l'article L. 122-3 du code de la construction et de l'habitation conduisant à la création, l'aménagement ou la modification d'un établissement recevant du public. Le développement de l'urbanisation devra prendre en compte ces distances notamment pour les projets de construction d'établissements recevant du public, d'installations nucléaires de base, d'immeubles de grande hauteur, de lotissements, de zones artisanales ou industrielles,...

En application des dispositions du chapitre IV du titre V du livre V du Code de l'Environnement (partie réglementaire) et depuis le 01 juillet 2012, pour tous les travaux situés dans une bande de 50 mètres de part et d'autre de la canalisation, la consultation du guichet unique à l'adresse internet suivante est obligatoire :

<http://www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr>

## **ARTICLE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES CONCERNÉES PAR UN OUVRAGE DU RÉSEAU DE TRANSPORT PUBLIC D'ÉLECTRICITÉ**

---

Des ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont implantés sur le territoire de Châteauneuf-de-Galaure.

Il s'agit de :

### **Liaisons aériennes 400 000 Volts**

Ligne aérienne 400kV NO 1 CHAFFARD (LE) – COULANGE

Ligne aérienne 400kV NO 2 BEAUMONT-MONTEUX – CHAFFARD (LE)

### **Liaison souterraine 63 000 Volts**

Liaison souterraine 63kV n°1 GAMPALOUP – SAINT-AVIT

Nom et coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire de Châteauneuf-de-Galaure :

RTE

Groupe Maintenance Réseaux Dauphiné 73, rue du Progrès

38176 SEYSSINET-PARISSET CEDEX

## **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Pour les lignes électriques HTB

### **S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

### **S'agissant des règles de hauteur des constructions**

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

### **S'agissant des règles de prospect et d'implantation**

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB »

### **S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol**

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.



**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES**



## **ZONE UA**

---

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone urbaine à vocation d'habitat, de commerces et de services, correspondant au cœur du Bourg et de St-Bonnet et présentant une forme urbaine dense regroupant des constructions généralement anciennes, édifiées à l'alignement des voies ou places et en ordre continu.**

Cette zone comprend le **secteur UAa**, où la hauteur des constructions fait l'objet de prescriptions spécifiques.

La zone UA et le secteur UAa sont concernés par un **secteur de centralité commerciale et un secteur de centralité commerciale complémentaire**.

Le secteur UAa est concerné par une **orientation d'aménagement et de programmation**.

**Dans les secteurs affectés par l'affleurement de la nappe phréatique**, les constructions font l'objet de prescriptions particulières précisées dans le règlement de la zone et rappelées à l'article 3 du titre II « *Dispositions applicables aux zones de risques ou nuisances* » du présent règlement.

**Dans les secteurs affectés par les zones de dangers des canalisations de transport de matières dangereuses**, les constructions font l'objet de prescriptions particulières précisées dans le règlement de la zone et rappelées à l'article 4 du titre II « *Dispositions applicables aux zones de risques ou nuisances* » du présent règlement.

**Les éléments du patrimoine ou du paysage** repérés par une trame ou un symbole spécifique sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article 8 titre I du présent règlement « *Dispositions générales* ».

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

---

### **ARTICLE UA 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 agricole,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage de commerce autres que celles autorisées à l'article UA2,
- Les constructions à usage d'artisanat autres que celles autorisées à l'article UA2,
- Les installations classées autres que celles autorisées à l'article UA2,

- Les constructions à usage d'entrepôts, autres que celles liées à une activité implantée dans la zone UA,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes hors des terrains de camping,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux),
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne,
- Les affouillements et exhaussements de sols ne vérifiant pas les conditions définies à l'article UA2.

Sauf cas de reconstruction à l'identique, et en dehors de l'emprise réservée à l'accès des constructions sur la parcelle, la démolition de murs de clôture en pierre ou en galets est interdite.

**Dans** les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant **les secteurs affectés par l'affleurement de la nappe phréatique**, les constructions avec sous-sol sont interdites.

## **ARTICLE UA 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, à condition que les activités ne soient pas sources de nuisances (odeurs, bruit, poussières...) vis à vis de l'habitat.
- Les constructions à usage de commerce, à condition d'être situées :
  - dans le secteur de centralité commerciale
  - dans le secteur de centralité commerciale complémentaire et à condition de ne pas dépasser 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Les installations classées sous réserve qu'elles soient liées à des activités admises dans la zone (commerce, services, équipements...), et l'extension des installations classées existantes, à condition qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'assurer la sécurité des biens et des personnes et de réduire les nuisances éventuelles pour rendre ces installations compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) 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 sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage, et sous réserve également que les murs de soutènement éventuellement nécessaires aux exhaussements de sol soient réalisés de préférence en pierre ou en galet, ou bien avec des parements pierre, galet, ou recouverts d'un enduit en harmonie avec l'aspect extérieur des bâtiments traditionnels.

**Dans** les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant **les secteurs affectés par l'affleurement de la nappe phréatique** :

- le premier niveau de plancher utile des constructions, destiné à supporter des personnes ou des équipements sensibles à l'eau sera calé à 0,30 m au-dessus de la cote du terrain naturel.
- les constructions devront s'implanter avec un recul d'au moins 20 m de l'axe des talwegs, fossés ou ravines.

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

### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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.

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

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 et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

**ARTICLE UA 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'alimentation en 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 des eaux usées est interdit en application de l'article R.1331-2 du code de la santé publique.

**Eaux pluviales**

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou infiltrées directement dans le sol.

Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs...).

Les eaux pluviales seront traitées à la parcelle (cuve de stockage, bassin, etc.) sur la base d'une rétention d'une pluie vicennale afin de limiter le ruissellement pluvial sur l'aval. Pour compenser l'imperméabilisation, les techniques par infiltration seront autant que possible privilégiées, sous couvert d'une étude de sol. En cas de rejet dans le réseau d'eaux pluviales, le débit de fuite maximal des ouvrages est celui d'une pluie biennale sur terrain à l'état naturel sur une pente de 1% ce qui est le plus contraignant, soit : Débit de fuite = 20 l/s/ha aménagé. Volume de rétention = 23 L/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 du Code Civil).

***ELECTRICITE***

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de basse tension et moyenne tension doivent être réalisés en souterrain.

***TELEPHONE – COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES :***

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

**ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet. *Abrogé par la Loi du 24/03/2014*

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

Sauf indication contraire portée au document graphique du PLU, une façade au moins des constructions édifiées dans une bande de 15 m comptée à partir de l'alignement actuel ou futur, doit être implantée à l'alignement.

Toutefois :

- Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.
- L'aménagement et l'extension de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, si les travaux envisagés ne sont pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.
- Un recul minimum d'1 mètre peut être imposé lorsque l'application de la règle d'implantation à l'alignement aux constructions ou aux clôtures risque de remettre en cause les conditions de sécurité aux abords de la voie publique.

De plus, les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) pourront être implantées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, selon un recul minimum d'un mètre, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

**ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, toute construction doit être implantée sur une au moins des limites séparatives.

En cas de retrait, 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 de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Au-delà de la bande de 15 mètres précitée, toute construction ou partie de construction qui ne serait pas implantée en limite séparative doit être édifiée à une distance de ces limites au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Les marges de recul imposées aux deux alinéas précédents, ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant implanté en recul et ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative.

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

Non réglementé.

**ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 15 mètres, sauf dans le **secteur UAa**, où cette hauteur maximum est limitée à 12 mètres.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur de façade sera calculée à partir du point le plus bas situé à l'aval de la pente.

Toutefois, cette limite ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipement collectif, ainsi qu'à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au faîtage ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur des murs de clôture doit être au maximum de 0,60 m le long des voies publiques et des limites séparatives, sauf :

- pour les murs réalisés en galets ou en pierres locales, dont la hauteur est limitée à 1,5 m ;
- pour les portions de murs encadrant le portail, dont la hauteur n'est pas limitée sur un linéaire ne pouvant excéder 2 m de part et d'autre du portail.

Le long des voies publiques, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la restauration ou à la reconstruction de murs existants en pierre ou en galets et dépassant cette hauteur.

## **ARTICLE UA 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.

Les toitures "terrasses" sont interdites, sauf si elles sont partielles.

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.

**Concernant les éléments du patrimoine bâti repérés** par une trame spécifique sur les documents graphiques, tous travaux ou modifications de l'aspect extérieur de ces constructions doivent être réalisés dans le respect des spécificités architecturales originelles.

Pour ces constructions, ainsi que pour les éléments du petit patrimoine (croix, fontaine, murets...), les travaux réalisés sur, ou aux abords de ces constructions doivent contribuer à la mise en valeur et à la protection de ces éléments bâtis.

### **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. Se référer au nuancier déposé en mairie et figurant dans l'annexe 3 du présent document 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 :**

Se référer au nuancier déposé en mairie et figurant dans l'annexe 3 du présent document pour choisir les couleurs.

### **Clôtures :**

Les clôtures à l'alignement des voies publiques seront constituées :

- soit d'un mur plein réalisé en pierre, en galet
- soit d'un mur construit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils soient recouverts d'un parement en pierre ou d'un enduit. Ce mur peut être surmonté d'une grille ou d'un grillage, à l'exclusion de tout autre type de matériaux. Pour la couleur du grillage, préférer le gris ou le vert et proscrire le blanc.

La réfection des murs en pierre ou en galets doit être réalisée avec le même type de matériaux et selon l'aspect du mur d'origine.

### **ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu et assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les places de stationnement doivent être perméables à l'exception des places de stationnement dédiées aux personnes à mobilité réduite.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé :

- 1 place de stationnement par logement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>,
- et 2 places de stationnement par logement pour les logements d'une surface de plancher supérieurs à 50 m<sup>2</sup>.

Ces normes minimales s'appliquent pour tous nouveaux logements créés par construction neuve ou par réhabilitation dans le volume existant (aménagement de combles, changement d'usage de dépendances, division...).

Toutefois,

- 1 seule place de stationnement par logement sera exigé pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État quel que soit leur surface ;
- Dans le cas d'une réhabilitation ou d'une extension limitée (c'est-à-dire d'une surface inférieure à 30% de la surface de plancher totale), les places de stationnement ne sont pas exigées si et seulement si :
  - Les travaux n'ont pas pour objet la création de logement supplémentaire,
  - et si les places existantes à l'intérieur (garage, grange...) comme à l'extérieur (espace libre, cour...) sont conservées.
- Lorsqu'un bénéficiaire ne peut satisfaire aux obligations de stationnement sur son terrain d'assiette, il peut être quitte de ses obligations en justifiant des raisons techniques qui l'empêchent de les réaliser.

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

A l'alignement des voies publiques, les haies seront composées d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques locales. Le mur végétal uniforme uniquement composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

### **ARTICLE UA 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet. *Abrogé par la Loi du 24/03/2014*

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **ZONE UD**

---

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone urbaine à dominante d'habitat, de commerces et de services, correspondant aux extensions urbaines du Bourg de St-Bonnet et aux autres quartiers urbanisés et où les constructions sont édifiées, en règle générale, en ordre discontinu, à l'alignement ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques.**

Cette zone comprend :

- **Le secteur UDa**, relevant de l'assainissement non collectif.
- **Le secteur UDb**, dans lequel la hauteur des constructions fait l'objet de prescriptions spécifiques.

La zone UD est concernée par :

- **un secteur de centralité commerciale complémentaire,**
- **un secteur de périphérie pour le commerce.**

La zone UD et les secteurs UDb sont concernés par une **orientation d'aménagement et de programmation**.

**Le secteur UDb est concernée par une servitude de logement** instaurée au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques : le programme de logements devra comporter 50% de logements locatifs sociaux.

**Dans les secteurs affectés par l'affleurement de la nappe phréatique**, les constructions font l'objet de prescriptions particulières précisées dans le règlement de la zone et rappelées à l'article 3 du titre II « *Dispositions applicables aux zones de risques ou nuisances* » du présent règlement.

**Dans les secteurs affectés par les zones de dangers des canalisations de transport de matières dangereuses**, les constructions font l'objet de prescriptions particulières précisées dans le règlement de la zone et rappelées à l'article 4 du titre II « *Dispositions applicables aux zones de risques ou nuisances* » du présent règlement.

**Les éléments de paysage et les éléments du patrimoine bâti** repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article 8 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

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

---

## **ARTICLE UD 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 agricole,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage de commerce autres que celles autorisées à l'article UD2
- Les constructions à usage d'artisanat autres que celles autorisées à l'article UD2,
- Les installations classées autres que celles autorisées à l'article UD2,
- Les constructions à usage d'entrepôts, autres que celles liées à une activité implantée dans la zone UD,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes hors des terrains de camping,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux),
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne,
- Les affouillements et exhaussements de sols ne vérifiant pas les conditions définies à l'article UD2.

Sauf cas de reconstruction à l'identique, et en dehors de l'emprise réservée à l'accès des constructions sur la parcelle, la démolition de murs de clôture en pierre ou en galets est interdite.

**Dans** les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant **les secteurs affectés par l'affleurement de la nappe phréatique**, les constructions avec sous-sol sont interdites.

## **ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Dans l'ensemble de la zone UD, y compris dans le secteur UDa**, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) 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 sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage, et sous réserve également que les murs de soutènement éventuellement nécessaires aux exhaussements de sol soient réalisés de préférence en pierre ou en galet, ou bien avec des parements pierre, galet, ou recouverts d'un enduit en harmonie avec l'aspect extérieur des bâtiments traditionnels.
- Les constructions à usage d'artisanat, à condition que les activités ne soient pas sources de nuisances (odeurs, bruit, poussières...) vis à vis de l'habitat.

**Dans la zone UD, en dehors du secteur UDa**, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les installations classées sous réserve qu'elles soient liées à des activités admises dans la zone (commerce, services, équipements...), et l'extension des installations classées existantes, à condition qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'assurer la sécurité des biens et des personnes et de réduire les nuisances éventuelles pour rendre ces installations compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- Les constructions à usage de commerce, à condition d'être situées :
  - dans le secteur de centralité commerciale complémentaire et à condition de ne pas dépasser 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
  - dans le secteur de périphérie pour le commerce à condition d'avoir une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup> et inférieure à 1500 m<sup>2</sup>

**Dans** les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant **les secteurs affectés par l'affleurement de la nappe phréatique** :

- le premier niveau de plancher utile des constructions, destiné à supporter des personnes ou des équipements sensibles à l'eau sera calé à 0,30 m au-dessus de la cote du terrain naturel.
- les constructions devront s'implanter avec un recul d'au moins 20 m de l'axe des talwegs, fossés ou ravines.

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

#### Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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.

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

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 et au minimum aménagées de manière à permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

### **ARTICLE UD 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 des eaux usées est interdit en application de l'article R.1331-2 du code de la santé publique.

Dans le **secteur UDa**, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté au terrain et conforme à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou infiltrées directement dans le sol.

Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain ou d'être rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs...).

Les eaux pluviales seront traitées à la parcelle (cuve de stockage, bassin, etc.) sur la base d'une rétention d'une pluie vicennale afin de limiter le ruissellement pluvial sur l'aval. Pour compenser l'imperméabilisation, les techniques par infiltration seront autant que possible privilégiées, sous couvert d'une étude de sol. En cas de rejet dans le réseau d'eaux pluviales, le débit de fuite maximal des ouvrages est celui d'une pluie biennale sur terrain à l'état naturel sur une pente de 1% ce qui est le plus contraignant, soit : Débit de fuite = 20 l/s/ha aménagé. Volume de rétention = 23 L/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 du Code Civil) et doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols.

### **ELECTRICITE**

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux électriques basse tension et moyenne tension doivent être réalisés en souterrain.

### **TELEPHONE – COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES :**

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

## **ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet. *Abrogé par la Loi du 24/03/2014.*

## **ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Dans l'ensemble de la zone UD, en dehors du secteur UDa :**

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques, toute construction doit être implantée selon un recul minimum de :

- 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des routes départementales,
- 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des autres voies publiques.

### **Dans le secteur UDa :**

Toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques, soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques
- avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie publique dans le secteur UDa de Marcandière.

### **Dans l'ensemble de la zone UD, y compris le secteur UDa :**

L'aménagement et l'extension de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, si les travaux envisagés ne sont pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.

De plus, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

## **ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait.

Dans ce dernier cas, les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant implanté en recul et ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative.

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

Non réglementé.

**ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder :

- dans la **zone UD et le secteur UDa** : 8 mètres et R+1,
- dans le **secteur UDb** : 12 mètres.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur de façade sera calculée à partir du point le plus bas situé à l'aval de la pente.

Toutefois, cette limite ne s'applique pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur des murs de clôture doit être au maximum de 0,60 m le long des voies publiques et des limites séparatives, sauf :

- pour les murs réalisés en galets ou en pierres locales, dont la hauteur est limitée à 1,5 m ;
- pour les portions de murs encadrant le portail, dont la hauteur n'est pas limitée sur un linéaire ne pouvant excéder 2 m de part et d'autre du portail.

Le long des voies publiques, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

**ARTICLE UD 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.

**Dans le quartier des Doyats**, au nord-ouest de la voie communale n°14, la plus grande façade des constructions doit être orientée parallèlement à l'axe de ce chemin.

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.

Les toitures "terrasses" sont interdites, sauf si elles sont partielles.

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.

**Concernant les éléments du patrimoine bâti repérés** par une trame ou un symbole spécifique sur les documents graphiques, tous travaux ou modifications de l'aspect extérieur de ces constructions doivent être réalisés dans le respect des spécificités architecturales originelles.

**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. Se référer au nuancier déposé en mairie et figurant dans l'annexe 3 du présent document 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 :**

Se référer au nuancier déposé en mairie et figurant dans l'annexe 3 du présent document pour choisir les couleurs.

**Clôtures :**

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein réalisé en pierre locale, en galet ;
- soit d'un mur construit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils soient recouverts d'un parement en pierre ou d'un enduit. Ce mur peut être surmonté d'une grille ou d'un grillage, à l'exclusion de tout autre type de matériaux ;
- soit d'un grillage.

Pour la couleur du grillage, préférer le gris ou le vert et proscrire le blanc.

La réfection des murs en pierre ou en galets doit être réalisée avec le même type de matériaux et selon l'aspect du mur d'origine.

Sur un même linéaire de voie, les clôtures doivent présenter un aspect harmonisé.

### **ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu et assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les places de stationnement doivent être perméables à l'exception des places de stationnement dédiées aux personnes à mobilité réduite.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé 2 places de stationnement par logement.

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

Afin de réduire les espaces imperméables, les espaces libres de la parcelle seront simplement enherbés et les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible : (ex pose de dallages sur sable avec géotextile.). D'autre part, il sera préféré la plantation de prairie variée au gazon pour une meilleure oxygénation et perméabilité du sol et un entretien simplifié.

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.

La liste d'essences sera adaptée à la fonction (ou aux fonctions) souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc...).

Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

noisetier ( <i>Corylus avellana</i> )	spirée ( <i>Spirea</i> )
charmille ( <i>Carpinus betulus</i> )	weigelia ( <i>Wegelia</i> )
fusain ( <i>Euonymus alatus</i> )	amelanchier ( <i>Amelanchier canadensis</i> )
cornouiller ( <i>Cornus alba</i> )	arbre à perruque ( <i>Cotinus coggygria</i> )
deutzia ( <i>Deutzia x</i> )	érable de Montpellier ( <i>Acer monspessulanum</i> )
seringat ( <i>Philadelphus</i> )	abelia ( <i>Abelia floribunda</i> )
rosier paysager ( <i>Rosa</i> )	chêne sessile ( <i>Quercus petraea</i> )
lilas ( <i>Syringa</i> )	Chêne pubescent ( <i>Quercus pubescent</i> )
Forsythia	Frêne ( <i>Fraxinus</i> )

Si l'on cherche plus spécialement à favoriser la présence d'oiseaux les essences suivantes sont particulièrement adaptées :

Sureau ( <i>sambucus</i> )	Sorbier des oiseaux ( <i>sorbus aucuparia</i> )
Aronia ( <i>ARonia grandiflora</i> )	Cornouiller sanguin ( <i>cornus sanguinea</i> )
Cornouiller ( <i>Cornus alba</i> )	Amélanchier ( <i>amélanchier canadensis</i> )
Viorne obier ( <i>viburnum opulus</i> )	Houx ( <i>Ilex aquifolium</i> )

Pour les constructions situées en bordure des massifs forestiers, il est fait obligation de débroussaillage et d'entretien des espaces dans un périmètre de 50 mètres autour des constructions.

**Concernant les éléments de paysage** (haie, bosquets, alignement d'arbres, arbres isolés...) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques, ces plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, ces éléments seront remplacés par des plantations de qualité équivalente.

#### **ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet. *Abrogé par la Loi du 24/03/2014*

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

Non réglementé.

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

Les constructions nouvelles devront être conçues de manière à permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.



---

## ZONE UE

---

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine destinée à accueillir des structures d'accueil du public ainsi que des équipements collectifs à vocation scolaire, sociale, sportive, culturelle ou cultuelle.**

Cette zone comprend **le secteur UEa**, relevant de l'assainissement non collectif.

Dans les secteurs affectés par les **risques naturels d'inondation**, les occupations et utilisations du sol font l'objet de prescriptions particulières précisées dans le règlement de la zone et rappelées à l'article 4 du titre II « *Dispositions applicables aux zones de risques ou nuisances* » du présent règlement.

Dans les secteurs affectés par les **risques de glissement ou d'instabilité de terrains**, les occupations et utilisations du sol font l'objet de prescriptions particulières précisées dans le règlement de la zone et rappelées à l'article 2 du titre II « *Dispositions applicables aux zones de risques ou nuisances* » du présent règlement.

**Dans les secteurs affectés par les zones de dangers des canalisations de transport de matières dangereuses**, les constructions font l'objet de prescriptions particulières précisées dans le règlement de la zone et rappelées à l'article 4 du titre II « *Dispositions applicables aux zones de risques ou nuisances* » du présent règlement.

**Les éléments du patrimoine ou du paysage** repérés par une trame ou un symbole spécifique sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article 8 titre I du présent règlement « *Dispositions générales* ».

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

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

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage industriel ou artisanal,
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article UE2,
- Les installations classées autres que celles autorisées à l'article UE2,
- Les constructions à usage de commerce ou d'entrepôts commerciaux,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes hors des terrains de camping,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux),
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne,
- Les affouillements et exhaussements de sols ne vérifiant pas les conditions définies à l'article UE2.

Sauf cas de reconstruction à l'identique, et en dehors de l'emprise réservée à l'accès des constructions sur la parcelle, la démolition de murs de clôture en pierre ou en galets est interdite.

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les **risques d'inondation**, toute construction et occupation du sol est interdite, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées dans les conditions définies à l'article UE2.

**Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques d'affaissement ou de glissement de terrains**, toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des constructions, installations ou ouvrages autorisés dans les conditions définies à l'article UE2.

## **ARTICLE UE 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 ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) 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 sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage, et sous réserve également que les murs de soutènement éventuellement nécessaires aux exhaussements de sol soient réalisés de préférence en pierre ou en galet, ou bien avec des parements pierre, galet, ou recouverts d'un enduit en harmonie avec l'aspect extérieur des bâtiments traditionnels.
- Les installations classées sous réserve qu'elles soient liées à des équipements admis dans la zone (équipements collectifs...), et l'extension des installations classées existantes, à condition qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'assurer la sécurité des biens et des personnes et de réduire les nuisances éventuelles pour rendre ces installations compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées aux activités de la zone (gardiennage, logement de « fonction », internat ...);
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante, et lorsque les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation et la vocation de la zone.

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, les occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous sont autorisées à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues :

- Les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau, et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...).
- Les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction, et de tout terrain de camping ;
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou, à réduire le risque ;

**Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les secteurs représentant les risques d'affaissement ou de glissement de terrains**, les constructions, installations ou ouvrages ne sont autorisés que s'ils ont pour objet de renforcer la stabilité des terrains et de réduire ces risques.

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

#### Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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.

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

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 et au minimum aménagées de manière à permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

### **ARTICLE UE 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 des eaux usées est interdit en application de l'article R.1331-2 du code de la santé publique.

Dans le **secteur UEa**, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté au terrain et conforme à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou infiltrées directement dans le sol.

Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain ou d'être rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs...).

Les eaux pluviales seront traitées à la parcelle (cuve de stockage, bassin, etc.) sur la base d'une rétention d'une pluie vicennale afin de limiter le ruissellement pluvial sur l'aval. Pour compenser l'imperméabilisation, les techniques par infiltration seront autant que possible privilégiées, sous couvert d'une étude de sol. En cas de rejet dans le réseau d'eaux pluviales, le débit de fuite maximal des ouvrages est celui d'une pluie biennale sur terrain à l'état naturel sur une pente de 1% ce qui est le plus contraignant, soit : Débit de fuite = 20 l/s/ha aménagé. Volume de rétention = 25 L/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 641 du Code Civil) et doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols.

### **ELECTRICITE**

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux électriques basse tension et moyenne tension doivent être réalisés en souterrain.

### **TELEPHONE – COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES :**

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

## **ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet. *Abrogé par la Loi du 24/03/2014*

## **ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques, toute construction doit être implantée :

- avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des routes départementales,
- soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des autres voies publiques.

L'aménagement et l'extension de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, si les travaux envisagés ne sont pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes. L'implantation des constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) pourra être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

## **ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Les règles de recul mentionnées au premier alinéa ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant implanté en recul et ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder :

- dans la **zone UE** : 15 mètres,
- dans le **secteur UEa** : 11 mètres.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur de façade sera calculée à partir du point le plus bas situé à l'aval de la pente.

Toutefois, cette limite ne s'applique pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur des murs de clôture doit être au maximum de 0,60 m le long des voies publiques et des limites séparatives, sauf :

- pour les murs réalisés en galets ou en pierres locales, dont la hauteur est limitée à 1,5 m ;
- pour les portions de murs encadrant le portail, dont la hauteur n'est pas limitée sur un linéaire ne pouvant excéder 2 m de part et d'autre du portail.

Le long des voies publiques, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

## **ARTICLE UE 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 faitage 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.

**Concernant les éléments du patrimoine bâti repérés** par une trame spécifique sur les documents graphiques, tous travaux ou modifications de l'aspect extérieur de ces constructions doivent être réalisés dans le respect des spécificités architecturales originelles.

### **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. Se référer au nuancier déposé en mairie et figurant dans l'Annexe 3 du présent document 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 :**

Se référer au nuancier déposé en mairie et figurant dans l'Annexe 3 du présent document pour choisir les couleurs.

### **Clôtures :**

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein réalisé en pierre locale, en galet ;
- soit d'un mur construit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils soient recouverts d'un parement en pierre ou d'un enduit. Ce mur peut être surmonté d'une grille ou d'un grillage, à l'exclusion de tout autre type de matériaux ;
- soit d'un grillage.

Pour la couleur du grillage, préférer le gris ou le vert et proscrire le blanc.

La réfection des murs en pierre ou en galets doit être réalisée avec le même type de matériaux et selon l'aspect du mur d'origine.

Sur un même linéaire de voie, les clôtures doivent présenter un aspect harmonisé.

La réfection des murs en pierre ou en galets doit être réalisée avec le même type de matériaux et selon l'aspect du mur d'origine.

### **ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu et assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

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

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions doivent être adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...) et réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés de grande ampleur avec des essences forestières locales similaires aux essences rencontrées sur le site.

Les talus dégagés dans le cadre de l'aménagement d'aires de stationnement doivent être plantés avec des essences forestières locales, de type « haie champêtre ».

A l'alignement des voies publiques, les haies seront composées d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques locales.

### **ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet. *Abrogé par la Loi du 24/03/2014*

### **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**

Les constructions nouvelles devront être conçues de manière à permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

## **ZONE UI**

---

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone urbaine à vocation d'activités économiques qui correspond à la zone d'activités des Aïrs. Elle est destinée à recevoir des constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou de services.**

Cette zone comprend le **secteur Uic** réservé à des activités commerciales ou artisanales « non nuisantes », compatibles avec l'habitat.

La zone UI est concernée par un **secteur de périphérie pour le commerce.**

La zone UI est concernée par une **orientation d'aménagement et de programmation.**

**Dans les secteurs affectés par l'affleurement de la nappe phréatique**, les constructions font l'objet de prescriptions particulières précisées dans le règlement de la zone et rappelées à l'article 3 du titre II « *Dispositions applicables aux zones de risques ou nuisances* » du présent règlement.

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

---

### **ARTICLE UI 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 d'habitation, autres que celles autorisées à l'article UI2,
- Les constructions à usage de commerce autres que celles autorisées à l'article UI2,
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes hors des terrains de camping,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport, ouverts au public,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs
- Les dépôts de véhicules usagés,
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne ;
- Les murs de clôture.

**En outre, dans le secteur Uic**, sont interdites les installations classées et les constructions à usage d'activité industrielle ou artisanale pouvant être source de nuisances pour l'habitat.

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant **les secteurs affectés par l'affleurement de la nappe phréatique**, les constructions avec sous-sol sont interdites.

### **ARTICLE UI 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 ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces est rendue indispensable par des nécessités techniques et ne dénature pas le caractère des lieux ;
- Les constructions à usage de commerce, à condition d'être situées dans le secteur de périphérie pour le commerce à condition d'avoir une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup> et inférieure à 1500 m<sup>2</sup>
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone, et sous réserve qu'elles soient intégrées dans le volume principal des bâtiments d'activités et dans la limite de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les piscines à condition qu'elles soient liées à des activités commerciales.

**Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les secteurs affectés par l'affleurement de la nappe phréatique :**

- le premier niveau de plancher utile des constructions, destiné à supporter des personnes ou des équipements sensibles à l'eau sera calé à 0,30 m au-dessus de la cote du terrain naturel.
- les constructions devront s'implanter avec un recul d'au moins 20 m de l'axe des talwegs, fossés ou ravines.

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

#### Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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.

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

#### 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 avoir une largeur de chaussée de 6 mètres au minimum et être aménagées de manière à permettre le croisement des véhicules lourds ainsi que le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

### **ARTICLE UI 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 des eaux usées est interdit en application de l'article R.1331-2 du code de la santé publique.

**Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable, ou infiltrées directement dans le sol ou rejetées dans les exutoires naturels.

Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines (eaux pluviales issues des aires de stationnement aménagées) doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain ou d'être rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs...).

Les eaux pluviales seront traitées à la parcelle (cuve de stockage, bassin, etc.) sur la base d'une rétention d'une pluie vicennale afin de limiter le ruissellement pluvial sur l'aval. Pour compenser l'imperméabilisation, les techniques par infiltration seront autant que possible privilégiées, sous couvert d'une étude de sol. En cas de rejet dans le réseau d'eaux pluviales, le débit de fuite maximal des ouvrages est celui d'une pluie biennale sur terrain à l'état naturel sur une pente de 1% ce qui est le plus contraignant, soit : Débit de fuite = 20 l/s/ha aménagé. Volume de rétention = 25 L/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

**ELECTRICITE**

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux électriques basse tension et moyenne tension doivent être réalisés en souterrain.

**TELEPHONE –COMMUNUCATIONS NUMÉRIQUES :**

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

**ARTICLE UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet. *Abrogé par la Loi du 24/03/2014*

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

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée :

- avec un recul fixe de 15 mètres par rapport à l'alignement de la R.D. 51, en façade de cette voie,
- avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de la R.D. 53, en façade de cette voie,
- avec un recul minimum de 3 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des autres voies publiques.

Les reculs imposés ci-dessus ne sont pas obligatoires pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

L'aménagement et l'extension de constructions existantes implantées à l'alignement ou comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, si les travaux envisagés ne sont pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.

**ARTICLE UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées soit sur une plusieurs limites séparatives, soit en retrait. Dans ce dernier cas, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi hauteur de la construction, avec un minimum de 3 m. Cette distance devra tenir compte en outre, du passage des eaux de ruissellement.

Les reculs imposés ci-dessus ne sont pas obligatoires :

- lorsqu'ils s'appliquent à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant implanté en recul et ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative.
- pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Non règlementé.

### **ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 80 % de la surface totale de la parcelle.

### **ARTICLE UI 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 8 mètres, sauf contrainte technique justifiée.

A l'alignement des voies publiques, la hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

### **ARTICLE UI 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 du bâti devra respecter les axes des trames viaires et foncières qui s'organisent selon un axe Nord-sud ou un axe Est-ouest.

#### **Concernant l'aspect extérieur des bâtiments (volumétrie, matériaux couleurs...) :**

Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) doivent être encouragés.

Les bâtiments annexes (bâtiments de stockage, bureaux, habitation liée à l'activité...) doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

Sont interdits 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..).

Le « blanc » pour la couleur des façades et des clôtures est d'une manière générale à proscrire, ainsi que l'aspect brillant des bardages métalliques.

#### **Clôtures :**

Les clôtures qui ne sont pas obligatoires seront constituées d'une clôture de type grille (grilles ou treillis) à mailles soudées ou tissées, sans muret, et seront accompagnées d'une haie vive d'essences champêtres ou forestières. Pour la couleur du grillage préférer le gris ou le vert et proscrire le blanc.

**Abords des constructions :**

Pour les terrains situés en façade des voies ouvertes à la circulation publique, les aires de dépôts ou de stockage à l'air libre devront se situer à l'arrière des bâtiments.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu et assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation du personnel, des visiteurs, du trafic journalier.

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

Un aménagement paysager de chaque parcelle sera recherché, notamment pour les marges d'isolement et pour les espaces libres d'aménagement qui seront au minimum engazonnés et entretenus.

L'espace compris entre l'alignement des voies et le recul imposé aux bâtiments le long de la RD 51 doit être planté d'arbres à haute tige et être complété par un traitement paysager en bosquets.

La limite nord-est de la zone UI doit être plantée d'arbres et d'essences arbustives accompagnant le fossé qui sera conservé.

Les aires de stationnement au sol doivent être plantées.

A l'alignement des voies publiques, les haies seront composées d'essences diversifiées et adaptées aux conditions climatiques et pédologiques locales. Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

**ARTICLE UI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet. *Abrogé par la Loi du 24/03/2014*

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

Non réglementé.

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

Les constructions nouvelles devront être conçues de manière à permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.



# ZONE UL

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine à vocation d'activités et d'hébergement de tourisme et de loisirs qui correspond au pôle « camping-hébergement de loisirs » des Genthons.**

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** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation, d'équipements collectifs, de bureaux, de commerces ou de services, autres que celles autorisées à l'article UL2,
- Les constructions à usage industriel ou artisanal,
- Les entrepôts commerciaux,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux),
- Les installations classées,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.

### ARTICLE UL 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 ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces est rendue indispensable par des nécessités techniques et ne dénaturent pas le caractère des lieux ;
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.
- Les constructions et installations suivantes ne sont autorisées, que si elles sont liées à la vocation de loisirs de la zone, ou nécessaires au fonctionnement des activités d'hébergement touristiques :
  - Les constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif, de bureaux, commerce ou de services,
  - Les piscines, les aires de jeux et de sport, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins dix véhicules.

Sont notamment admis les hôtels-restaurants et l'habitat léger de loisirs (H.L.L.) puisque liés à la vocation touristique de la zone.

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

#### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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.

Tout nouvel accès direct est interdit à partir de la R.D.51.

**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 de manière à permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, de secours et de lutte contre l'incendie.

**ARTICLE UL 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 des eaux usées est interdit en application de l'article R.1331-2 du code de la santé publique.

**Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols.

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou infiltrées directement dans le sol.

Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain ou d'être rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs... ).

Les eaux pluviales seront traitées à la parcelle (cuve de stockage, bassin, etc.) sur la base d'une rétention d'une pluie vicennale afin de limiter le ruissellement pluvial sur l'aval. Pour compenser l'imperméabilisation, les techniques par infiltration seront autant que possible privilégiées, sous couvert d'une étude de sol. En cas de rejet dans le réseau d'eaux pluviales, le débit de fuite maximal des ouvrages est celui d'une pluie biennale sur terrain à l'état naturel sur une pente de 1% ce qui est le plus contraignant, soit : Débit de fuite = 20 l/s/ha aménagé. Volume de rétention = 25 L/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

***ELECTRICITE***

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux électriques basse tension et moyenne tension doivent être réalisés en souterrain.

***TELEPHONE – COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES:***

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**

Sans objet. *Abrogé par la Loi du 24/03/2014*

## **ARTICLE UL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois, l'aménagement et l'extension de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, si les travaux envisagés ne sont pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.

De plus, ce recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage...

## **ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi hauteur de la construction, avec un minimum de 5 m.

Les reculs imposés ci-dessus ne sont pas obligatoires lorsqu'ils s'appliquent à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant implanté en recul et ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UL 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 8 mètres, sauf contrainte technique justifiée.

Toutefois, cette limite ne s'applique pas :

- à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.
- aux installations d'équipements liées à l'activité de camping (toboggan, aire de jeux, ...) dans la limite de 15 mètres.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

## **ARTICLE UL 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.

Les aménagements et installations doivent prévoir des mesures appropriées à l'environnement et au site pour limiter l'impact visuel depuis l'extérieur des hébergements tels que tentes, caravanes et habitations légères de loisirs et des aménagements autres que les bâtiments, au moyen de haies arbustives, bandes boisées ou matériaux naturels.

Les différents emplacements destinés aux tentes, caravanes et les habitations légères de loisirs doivent être répartis au sein d'une trame paysagère en évitant notamment tout alignement excessif des hébergements sur le périmètre du camping et visibles de l'extérieur.

Les équipements collectifs et bâtiments doivent être intégrés à l'environnement du site par une harmonisation des couleurs et des matériaux.

### **Clôtures :**

Les clôtures seront constituées d'une clôture de type grille (grilles ou treillis) à mailles soudées ou tissées, sans muret, et seront accompagnées d'une haie vive d'essences champêtres ou forestières. Pour la couleur du grillage préférer le gris ou le vert et proscrire le blanc.

## **ARTICLE UL 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu et assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

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

La végétalisation des espaces libres sera privilégiée. L'accompagnement végétal des constructions, des emplacements..., sera réalisé sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés, d'espèces diversifiées, adaptées au climat et à la région (essences forestières ou champêtres locales).

Une zone tampon végétalisée de 4 m de largeur devra être réalisée le long des limites de la zone jouxtant directement des terrains agricoles cultivés.

## **ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet. *Abrogé par la Loi du 24/03/2014*

## **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**

Les constructions nouvelles devront être conçues de manière à permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES À URBANISER**



## **ZONE AUF**

---

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone à urbaniser non ou insuffisamment équipée en périphérie, réservée pour une urbanisation future à vocation principale d'habitat.**

**Son ouverture à l'urbanisation n'est possible qu'à la seule initiative publique, après modification du P.L.U.**

**La zone AUF est concernée par une servitude de logement** instaurée au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques : le programme de logements devra comporter au moins 15% de logements locatifs sociaux.

**Dans les secteurs affectés par l'affleurement de la nappe phréatique**, les constructions font l'objet de prescriptions particulières précisées dans le règlement de la zone et rappelées à l'article 3 du titre II « *Dispositions applicables aux zones de risques ou nuisances* » du présent règlement.

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

---

### **ARTICLE AUF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, excepté celles prévues à l'article AUF 2.

### **ARTICLE AUF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation ultérieure d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, sont admis les ouvrages et 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.

**Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les secteurs affectés par l'affleurement de la nappe phréatique :**

- le premier niveau de plancher utile des constructions, destiné à supporter des personnes ou des équipements sensibles à l'eau sera calé à 0,30 m au-dessus de la cote du terrain naturel.
- les constructions devront s'implanter avec un recul d'au moins 20 m de l'axe des talwegs, fossés ou ravines.

### **ARTICLE AUF 3 - ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

### **ARTICLE AUF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé

---

**ARTICLE AUF 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet. *Abrogé par la Loi du 24/03/2014*

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

Les ouvrages devront s'implanter à au moins 5 m de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

**ARTICLE AUF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les ouvrages doivent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait. La distance au point le plus proche d'une limite sur laquelle l'ouvrage n'est pas implanté doit au moins être égale à trois mètres. Un retrait inférieur est autorisé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Non réglementé.

**ARTICLE AUF 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE AUF 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE AUF 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

**ARTICLE AUF 12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE AUF 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé.

**ARTICLE AUF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet. *Abrogé par la Loi du 24/03/2014*

## **ZONE AUo**

---

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat, urbanisable à court ou moyen terme, selon les modalités définies par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.**

**La zone AUo comprend les secteurs AUo1, AUo2, AUo3, AUo4 et AUo5.**

**Le secteur AUo5 est concernée par une servitude de logement** instaurée au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques : le programme de logements devra comporter 100% de logements locatifs sociaux.

**Dans les secteurs affectés par l'affleurement de la nappe phréatique**, les constructions font l'objet de prescriptions particulières précisées dans le règlement de la zone et rappelées à l'article 3 du titre II « *Dispositions applicables aux zones de risques ou nuisances* » du présent règlement.

**Dans les secteurs affectés par les zones de dangers des canalisations de transport de matières dangereuses**, les constructions font l'objet de prescriptions particulières précisées dans le règlement de la zone et rappelées à l'article 4 du titre II « *Dispositions applicables aux zones de risques ou nuisances* » du présent règlement.

**Les éléments du patrimoine ou du paysage** repérés par une trame ou un symbole spécifique sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article 8 titre I du présent règlement « *Dispositions générales* ».

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

### **ARTICLE AUo 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 agricole
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage de bureau, de commerce et d'artisanat autres que celles autorisées à l'article AUo2,
- Les installations classées autres que celles autorisées à l'article AUo2,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes hors des terrains de camping,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux),
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne,
- Les affouillements et exhaussements de sols ne vérifiant pas les conditions définies à l'article AUo2.

Sauf cas de reconstruction à l'identique, et en dehors de l'emprise réservée à l'accès des constructions sur la parcelle, ou à la création de voie d'accès pour plusieurs constructions, la démolition de murs de clôture en pierre ou en galets est interdite.

**Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les secteurs affectés par l'affleurement de la nappe phréatique**, les constructions avec sous-sol sont interdites.

## **ARTICLE AUo 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

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

- 1) 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.
- 2) Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.
- 3) Sous réserve :
  - **De s'intégrer dans une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de chaque secteur AUo1, AUo2, AUo4 et AUo5 ;**
  - **D'être aménagés au fur et à mesure de la réalisation des équipements uniquement pour la zone AUo3 ;**
  - Et d'être compatibles avec les principes présentés dans **les Orientations d'Aménagement et de Programmation** (pièce n° 2b du dossier de PLU).

sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes y compris les piscines,
- Les constructions à usage de bureau, d'artisanat et de commerce à condition d'être intégrées à un bâtiment à usage d'habitat et d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat,
- Les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol autorisées,
- 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.

**Dans** les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant **les secteurs affectés par l'affleurement de la nappe phréatique** :

- le premier niveau de plancher utile des constructions, destiné à supporter des personnes ou des équipements sensibles à l'eau sera calé à 0,30 m au-dessus de la cote du terrain naturel.
- les constructions devront s'implanter avec un recul d'au moins 10 m de l'axe des fossés ou ravines.

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

### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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.

Accès aux différentes opérations d'aménagement d'ensemble :

- **AUo1** : accès unique à aménager pour la desserte interne à partir de la rue des Ecoles ;
- **AUo2** : accès unique à aménager pour la desserte interne à partir de la RD51 (rue de la Vallée) – Un bouclage sera possible avec les zones AUf et AUo3.

- **AUo3** : accès à aménager pour la desserte interne à partir de la rue de la Tourelle et/ou à partir de la future voie, qui fait l'objet d'un emplacement réservé au sud de la zone AUo3 ;
- **AUo4** : accès unique pour la desserte interne à raccorder au futur rond-point sur la RD51 (faisant l'objet d'un emplacement réservé) ;
- **AUo5** : Les accès véhicules sur la RD51 sont interdits. Accès unique à aménager pour une desserte interne à partir de la rue des Airs.

#### **Voirie :**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et au minimum aménagées de manière à permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

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

La circulation des piétons et cycles dans l'opération d'aménagement vers les cheminements publics existants à l'extérieur, doit être prévue.

### **ARTICLE AUo 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 des eaux usées est interdit en application de l'article R.1331-2 du code de la santé publique.

#### **Eaux pluviales**

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou infiltrées directement dans le sol.

Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain ou d'être rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs... ).

Les eaux pluviales seront traitées sur le terrain support du projet (cuve de stockage, bassin, etc.) sur la base d'une rétention d'une pluie vicennale afin de limiter le ruissellement pluvial sur l'aval. Pour compenser l'imperméabilisation, les techniques par infiltration seront autant que possible privilégiées, sous couvert d'une étude de sol. En cas de rejet dans le réseau d'eaux pluviales, le débit de fuite maximal des ouvrages est celui d'une pluie biennale sur terrain à l'état naturel sur une pente de 1% ce qui est le plus contraignant, soit : Débit de fuite = 20 l/s/ha aménagé. Volume de rétention = 23 L/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 du Code Civil) et doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols.

### **ELECTRICITE**

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux électriques basse tension et moyenne tension doivent être réalisés par câble souterrain.

### **TELEPHONE - COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

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

### **ARTICLE AUo 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet. *Abrogé par la Loi du 24/03/2014*

### **ARTICLE AUo 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques, toute construction doit être implantée :

- avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la RD 51 dans les zones AUo4 et AUo5,
- avec un recul minimum de 3 m par rapport aux autres voies publiques.
- par rapport aux voies publiques uniquement piétons-cycles : soit en retrait de l'alignement d'au moins 3 mètres, soit à l'alignement.

Des implantations différentes sont admises par rapport aux voies propres aux opérations d'ensemble.

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, ...). Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

### **ARTICLE AUo 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait 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.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE AUo 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE AUo 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder :

La hauteur des constructions est limitée à

- 12 mètres au sommet et R+2 dans le secteur AUo2,
- 8 mètres au sommet et R+1 dans les secteurs AUo1, AUo3, AUo4 et AUo5.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur de façade sera calculée à partir du point le plus bas situé à l'aval de la pente.

La hauteur des murs de clôture doit être au maximum de 0,60 m le long des voies publiques et des limites séparatives, sauf :

- pour les murs réalisés en galets ou en pierres locales, dont la hauteur est limitée à 1,5 m ;
- pour les portions de murs encadrant le portail, dont la hauteur n'est pas limitée sur un linéaire ne pouvant excéder 2 m de part et d'autre du portail.

Le long des voies publiques, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

### **ARTICLE AUo 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 faitage 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.

Les toitures "terrasses" sont interdites, sauf si elles sont partielles.

Tout projet de construction, 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. Se référer au nuancier déposé en mairie et figurant dans l'Annexe 3 du présent document 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.
- L'utilisation du bois ainsi que celle de la pierre en façade doit permettre de proposer un projet architectural qualitatif conforme à l'architecture traditionnelle de la commune : les façades entièrement recouvertes d'un bardage bois sont notamment interdites, seule une petite partie de la (ou des) façade(s) pourra présenter un bardage bois.

#### **Couleurs des toitures :**

- Se référer au nuancier déposé en mairie et figurant dans l'Annexe 3 du présent document pour choisir les couleurs.

**Clôtures :**

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein réalisé en pierre locale, en galet ;
- soit d'un mur construit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils soient recouverts d'un parement en pierre ou d'un enduit. Ce mur peut être surmonté d'une grille ou d'un grillage, à l'exclusion de tout autre type de matériaux ;
- soit d'un grillage.

Pour la couleur du grillage, préférer le gris ou le vert et proscrire le blanc.

La réfection des murs en pierre ou en galets doit être réalisée avec le même type de matériaux et selon l'aspect du mur d'origine.

Sur un même linéaire de voie, les clôtures doivent présenter un aspect harmonisé.

### **ARTICLE AUo 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu et assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, en tenant compte également des stationnements « visiteurs ».

Les places de stationnement doivent être perméables à l'exception des places de stationnement dédiées aux personnes à mobilité réduite.

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

- Dans les parties communes des opérations d'ensemble est imposé :
  - au moins 1 arbre de haute tige pour 4 emplacements visiteurs,
  - au moins 10 % du total de la surface des espaces collectifs des opérations d'aménagement doivent être végétalisés (au minimum engazonnés).
  - les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (ex. dalles engazonnées pour les stationnements).

- Sur les parcelles privatives supports des constructions :

Afin de réduire les espaces imperméables, les espaces libres de la parcelle seront simplement enherbés et les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible : (ex pose de dallages sur sable avec géotextile.). D'autre part, il sera préféré la plantation de prairie variée au gazon pour une meilleure oxygénation et perméabilité du sol et un entretien simplifié.

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.

La liste d'essences sera adaptée à la fonction (ou aux fonctions) souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc...).

Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

noisetier (Corylus avellana)	spirée (Spirea)
charmille (Carpinus betulus)	weigelia (Weigelia)
fusain (Euonymus alatus)	amelanchier (Amelanchier canadensis)
cornouiller (Cornus alba)	arbre à perruque (Cotinus coggygria)
deutzia (Deutzia x)	érable de Montpellier (Acer monspessulanum)
seringat (Philadelphus)	abelia (Abelia floribunda)
rosier paysager (Rosa)	chêne sessile (Quercus petraea)
lilas (Syringa)	Chêne pubescent (Quercus pubescent)
Forsythia	Frêne (Fraxinus)

Si l'on cherche plus spécialement à favoriser la présence d'oiseaux les essences suivantes sont particulièrement adaptées :

Sureau (sambucus)	Sorbier des oiseaux (sorbus aucuparia)
Aronia (ARonia grandiflora)	Cornouiller sanguin (cornus sanguinea)
Cornouiller (Cornus alba)	Amélanchier (amélanchier canadensis)
Viorne obier (viburnum opulus)	Houx (Ilex aquifolium)

Pour les constructions situées en bordure des massifs forestiers, il est fait obligation de débroussaillage et d'entretien des espaces dans un périmètre de 50 mètres autour des constructions.

#### **ARTICLE AUo 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet. *Abrogé par la Loi du 24/03/2014*

#### **ARTICLE AUo 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AUo 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les opérations d'aménagement et de construction devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.



**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES**



## ZONE A

---

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

Elle comprend :

- Des **secteurs Aa et Aa1** de taille et de capacité d'accueil limitées, correspondant aux activités économiques existantes dans l'espace agricole ;
- un **secteur Ap**, correspondant aux espaces agricoles à protéger de toute construction ;

Sur les documents graphiques du règlement sont désignés les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Dans les secteurs affectés par les **risques naturels d'inondation**, les occupations et utilisations du sol font l'objet de prescriptions particulières précisées dans le règlement de la zone et rappelées à l'article 4 du titre II « *Dispositions applicables aux zones de risques ou nuisances* » du présent règlement.

Dans les secteurs affectés par les **risques de glissement ou d'instabilité de terrains**, les occupations et utilisations du sol font l'objet de prescriptions particulières précisées dans le règlement de la zone et rappelées à l'article 2 du titre II « *Dispositions applicables aux zones de risques ou nuisances* » du présent règlement.

Dans les secteurs affectés par les **zones de dangers des canalisations de transport de matières dangereuses**, les constructions font l'objet de prescriptions particulières précisées dans le règlement de la zone et rappelées à l'article 4 du titre II « *Dispositions applicables aux zones de risques ou nuisances* » du présent règlement.

**Les éléments du patrimoine ou du paysage** repérés par une trame ou un symbole spécifique sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article 8 titre I du présent règlement « *Dispositions générales* ».

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

---

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone A, **sont interdits**

- toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.
  - la démolition de murs de clôture en pierres ou en galets, sauf cas de reconstruction à l'identique et en dehors de l'emprise réservée à l'accès des constructions sur la parcelle.
-

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les **risques d'inondation**, toute construction et occupation du sol est interdite, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées dans les conditions définies à l'article A2 paragraphe 4-1.

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les **risques de glissement ou d'instabilité de terrains**, toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des constructions installations ou ouvrages autorisés dans les conditions définies à l'article A2 paragraphe 4-2.

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

**1-** Sont autorisées dans **toute la zone A**, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations à caractère technique y compris classées, nécessaires à l'exercice des activités du service public ferroviaire ainsi qu'à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif (voirie, réseaux divers, transports collectifs) sous réserve que leur localisation ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne soient pas destinées à l'accueil de personnes.
- La restauration des murs de clôture existants.

**2-** Sont autorisées dans **la zone A, en dehors du secteur Ap**, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations, y compris classées, **nécessaires à l'exploitation agricole** (L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L. 311-1 du Code Rural) et dans le respect des conditions définies ci-après :
  - ⇒ Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec ceux-ci, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés.
  - ⇒ Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans tous les cas, l'emplacement de la construction devra par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et qu'elles soient implantées à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec ceux-ci.
- Le changement de destination à des fins d'habitation ou d'accueil du public en milieu rural (chambres d'hôtes, gîtes...) d'un bâtiment repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement.
- Pour les habitations existantes et à condition que leur surface initiale à la date d'approbation du PLU soit d'au moins 40 m<sup>2</sup>:
  - leur aménagement,
  - leur extension limitée à 33% de la surface totale existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface totale après travaux (existant + extension),
  - l'adjonction d'annexes dans la limite de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total pour l'ensemble des annexes et les piscines dans la limite de 50 m<sup>2</sup>, à condition que le début de la construction se situe dans le périmètre de 20 m de l'habitation et que les annexes soient implantées en dehors de tout terrain agricole et dans la limite de 3,5 m de hauteur.

**3- Sont autorisées uniquement dans le secteur Aa, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :**

**3.1) Uniquement dans le secteur Aa :**

- Les installations et constructions techniques nécessaires à l'exercice des activités existantes, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les installations couvertes ;
- L'aménagement et l'extension limitée à 33% de de la surface de plancher des bâtiments existants à usage d'activités artisanales ou de services dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension) ;

**3.2) Uniquement dans le secteur Aa1 :**

- Les nouveaux entrepôts nécessaires à l'exercice des activités existantes, dans la limite de 700 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les installations couvertes.

**4- RAPPEL : SECTEURS A RISQUES**

**4- 1-** Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant **les risques naturels d'inondation**, les occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous sont autorisées à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues :

- Les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau, et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage... ).
- Les travaux courants de gestion et d'entretien des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants ;
- Les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction, et de tout terrain de camping ;
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou, à réduire le risque ;

**4-2** Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les secteurs représentant **les risques de glissement ou d'éboulement de terrains**, les constructions, installations ou ouvrages ne sont autorisés que s'ils ont pour objet de renforcer la stabilité des terrains, de réduire les risques d'affaissement ou d'éboulement.

**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 routes départementales les accès directs sont limités à un seul par unité foncière, ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

**Voirie :**

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

**ARTICLE A 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'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 aux surfaces, formes et pentes du terrain, à la nature du sol, et conforme à la réglementation et aux normes techniques 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 de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou infiltrées directement dans le sol.

Les eaux issues des activités agricoles, des voiries, des aires de stockage ou de stationnement seront obligatoirement traitées avant rejet soit dans le réseau collecteur s'il existe, soit dans les exutoires naturels.

En tout état de cause, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales pour les fonds inférieurs (article 640 du code civil).

Il devra être prévu un dispositif de rétention (cuve, bassin, etc.) pouvant retenir une pluie décennale, soit avec infiltration des eaux, à condition qu'une étude de sol confirme la faisabilité (solution à privilégier), soit avec rejet dans le milieu superficiel ou dans le réseau existant mais avec un débit de fuite équivalent à celui d'une pluie biennale sur terrain à l'état naturel sur une pente de 1% ce qui est le plus contraignant, soit : Débit de fuite = 20 l/s/ha aménagé Volume de rétention = 9 L/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

**ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet. *Abrogé par la Loi du 24/03/2014*

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

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques (marges de recul par rapport à l'axe des routes départementales), toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois, l'aménagement et l'extension de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, si les travaux envisagés ne sont pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.

Ce recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Les constructions doivent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait.

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 de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent à des constructions ou à des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant implanté en recul et ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé à l'exception :

Du secteur Aa1 : le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,40.

### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder :

- 15 mètres pour les bâtiments agricoles,
- 9 mètres pour les habitations et autres constructions,
- 3,5 m pour les annexes aux habitations existantes.

Dans le secteur Aa1, la hauteur des entrepôts est limitée à 9 m.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur sera calculée à partir du point de référence constitué par le point médian de la section de façade de la construction située à l'aval de la pente.

Les règles définies à l'alinéa précédent, ne sont pas obligatoires dans le cas d'installations à caractère technique, ainsi que pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ces derniers, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur des murs de clôture doit être au maximum de 0,60 m le long des voies publiques et des limites séparatives, sauf :

- pour les murs réalisés en galets ou en pierres locales, dont la hauteur est limitée à 1,5 m ;
- pour les portions de murs encadrant le portail, dont la hauteur n'est pas limitée sur un linéaire ne pouvant excéder 2 m de part et d'autre du portail.

Le long des voies publiques, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET 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.

Les constructions agricoles ou techniques devront s'intégrer à leur environnement immédiat et s'articuler de façon harmonieuse avec les bâtiments existants, par leur implantation, leur volume, et leurs couleurs extérieures.

L'implantation et le sens du faitage 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.

Les toitures "terrasses" sont interdites, sauf si elles sont partielles.

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.

**Concernant les éléments du patrimoine bâti repérés** par une trame spécifique sur les documents graphiques, tous travaux ou modifications de l'aspect extérieur de ces constructions doivent être réalisés dans le respect des spécificités architecturales originelles.

Pour ces constructions, ainsi que pour les éléments du petit patrimoine (croix, fontaine, bassin, murets...), les travaux réalisés sur, ou aux abords de ces constructions doivent contribuer à la mise en valeur et à la protection de ces éléments bâtis.

#### **Matériaux et couleurs des façades :**

Sont interdits :

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

Les bâtiments agricoles et annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

Se référer au nuancier déposé en mairie et figurant dans l'Annexe 3 du présent document pour choisir les couleurs.

#### **Couleurs des toitures :**

Se référer au nuancier déposé en mairie et figurant dans l'Annexe 3 du présent document pour choisir les couleurs.

#### **Clôtures :**

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein réalisé en pierre locale, en galet ;
- soit d'un mur construit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils soient recouverts d'un parement en pierre ou d'un enduit. Ce mur peut être surmonté d'une grille ou d'un grillage, à l'exclusion de tout autre type de matériaux ;
- soit d'un grillage.

Pour la couleur du grillage, préférer le gris ou le vert et proscrire le blanc.

La réfection des murs en pierre ou en galets doit être réalisée avec le même type de matériaux et selon l'aspect du mur d'origine.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu et assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les places de stationnement doivent être perméables à l'exception des places de stationnement dédiées aux personnes à mobilité réduite.

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

Les plantations réalisées sur les espaces libres doivent être adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...).

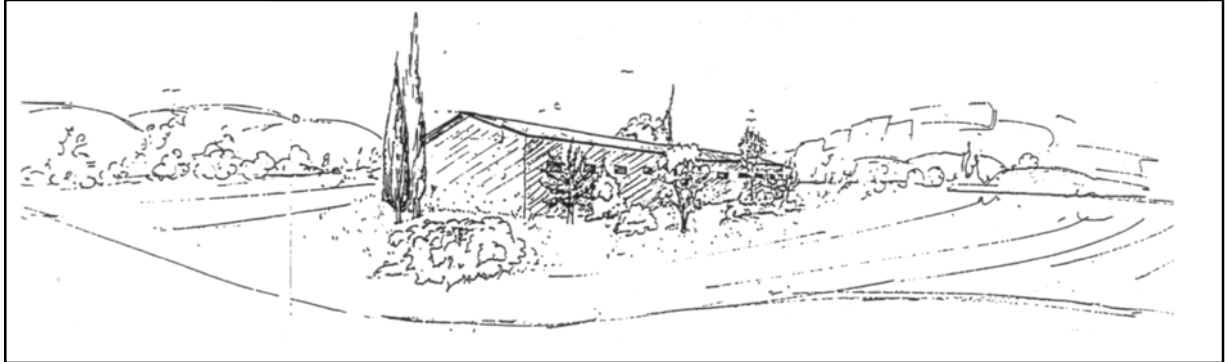
Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions doivent être réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés de grande ampleur.

A l'alignement des voies publiques, les haies seront composées d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques locales.

Pour les constructions situées en bordure des massifs forestiers, il est fait obligation de débroussaillage et d'entretien des espaces dans un périmètre de 50 mètres autour des constructions.

Concernant les éléments de paysages (haie, bosquets, alignement d'arbres, arbres isolés...) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques, ces plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, ces éléments seront remplacés par des plantations de qualité équivalente.

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**

Sans objet. *Abrogé par la Loi du 24/03/2014*



**TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**



---

## 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.**

Sur les documents graphiques du règlement sont désignés les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Elle comprend :

- un **secteur NE**, dans lequel sont autorisés les aires de jeux, les terrains de sport ainsi que les petites constructions (vestiaires) liées à ces installations sportives.
- un **secteur NL**, dans lequel sont autorisées les aires de jeux et de sport.
- un **secteur Neq**, dans lequel sont autorisées les aires de stationnement.
- **deux secteurs Na1 et Na2** de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant respectivement au domaine de la Merlière et à un projet de construction d'un hangar agricole au lieu-dit La Ferrière.

Dans les secteurs affectés par les **risques naturels d'inondation**, les occupations et utilisations du sol font l'objet de prescriptions particulières précisées dans le règlement de la zone et rappelées à l'article 4 du titre II « *Dispositions applicables aux zones de risques ou nuisances* » du présent règlement.

Dans les secteurs affectés par les **risques de glissement ou d'instabilité de terrains**, les occupations et utilisations du sol font l'objet de prescriptions particulières précisées dans le règlement de la zone et rappelées à l'article 2 du titre II « *Dispositions applicables aux zones de risques ou nuisances* » du présent règlement.

Dans les secteurs affectés par les **zones de dangers des canalisations de transport de matières dangereuses**, les constructions font l'objet de prescriptions particulières précisées dans le règlement de la zone et rappelées à l'article 4 du titre II « *Dispositions applicables aux zones de risques ou nuisances* » du présent règlement.

**Les éléments du patrimoine ou du paysage** repérés par une trame ou un symbole spécifique sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article 8 titre I du présent règlement « *Dispositions générales* ».

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

---

## **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

En outre, sauf cas de reconstruction à l'identique, et en dehors de l'emprise réservée à l'accès des constructions sur la parcelle, la démolition de murs de clôture en pierre ou en galets est interdite.

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, toutes constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées dans les conditions définies à l'article N2 paragraphe 2-1

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques de glissement ou d'éboulement de terrains, toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des constructions, installations ou ouvrages autorisés dans les conditions définies à l'article N2 paragraphe 2-2

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

**1 - Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :**

### **1-1 Dans l'ensemble de la zone N :**

- Les constructions ou installations à caractère technique y compris classées, nécessaires à l'exercice des activités du service public ferroviaire ainsi qu'à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif (voirie, réseaux divers, transports collectifs) sous réserve que leur localisation ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter ou de réduire les nuisances vis à vis des lieux habités.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Pour les habitations existantes et à condition que leur surface initiale à la date d'approbation du PLU soit d'au moins 40 m<sup>2</sup>:
  - leur aménagement,
  - leur extension limitée à 33% de la surface totale existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface totale après travaux (existant + extension),
  - l'adjonction d'annexes dans la limite de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total pour l'ensemble des annexes et les piscines dans la limite de 50 m<sup>2</sup>, à condition que le début de la construction se situe dans le périmètre de 20 m de l'habitation et que les annexes soient implantées en dehors de tout terrain agricole et dans la limite de 3,5 m de hauteur.
- Le changement de destination à des fins d'habitation ou d'accueil du public en milieu rural (chambres d'hôtes, gîtes...), des bâtiments repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques.

### **1-2 Dans le secteur NE :**

- Les constructions liées aux aires de jeux et de sport, et aux équipements sportifs existants sont autorisées à condition que la surface de planchers de ces constructions ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup>.

### **1-3 Dans le secteur NL :**

- Les espaces verts, les aires de jeux et de sports
- Les aménagements visant à l'entretien, la restauration ou l'amélioration des zones humides.

### **1-4 Dans le secteur Neq :**

Les aires de stationnement, liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif à condition d'être aménagées avec des matériaux perméables.

### **1-5 Dans le secteur Na1, sont autorisés dans les bâtiments existants ou en extension :**

- L'hébergement hôtelier
- Les commerces dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient perméables.

**1-6 Dans le secteur Na2:**

Dans la limite de 65 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher au total, sont autorisées :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et qu'elles soient implantées à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec ceux-ci.

**2- RAPPEL : SECTEURS A RISQUES**

**2- 1-** Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant **les risques naturels d'inondation**, les occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous sont autorisées à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues :

- Les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics ou 'intérêt collectif, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau, et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage... ).
- Les travaux courants de gestion et d'entretien des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants ;
- Les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction, et de tout terrain de camping ;
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou, à réduire le risque.

**2- 2** Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les secteurs représentant **les risques de glissement ou d'éboulement de terrains**, les constructions, installations ou ouvrages ne sont autorisés que s'ils ont pour objet de renforcer la stabilité des terrains, de réduire les risques d'affaissement ou d'éboulement.

**ARTICLE N 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 par propriété, ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

**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 - 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'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 aux surfaces, formes et pentes du terrain, à la nature du sol, et conforme à la réglementation et aux normes techniques 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 de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou infiltrées directement dans le sol.

Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain ou d'être rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs...).

En tout état de cause, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales pour les fonds inférieurs (article 640).

Il devra être prévu un dispositif de rétention (cuve, bassin, etc.) pouvant retenir une pluie décennale, soit avec infiltration des eaux, à condition qu'une étude de sol confirme la faisabilité (solution à privilégier), soit avec rejet dans le milieu superficiel ou dans le réseau existant mais avec un débit de fuite équivalent à celui d'une pluie biennale sur terrain à l'état naturel sur une pente de 1% ce qui est le plus contraignant, soit : Débit de fuite = 20 l/s/ha aménagé Volume de rétention = 9 L/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

### **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet. *Abrogé par la Loi du 24/03/2014*

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

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques (marges de recul par rapport à l'axe des routes départementales), toute construction doit être implantée selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois, l'aménagement et l'extension de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, si les travaux envisagés ne sont pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.

Ce recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Les constructions doivent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait.

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.

Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant implanté en recul et ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative.

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

Non réglementé.

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé à l'exception :

Du secteur Na1 : le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,30.

Du secteur Na2 : le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,15.

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 9 mètres. Toutefois cette hauteur maximum est limitée à 3,5 m pour les annexes aux habitations existantes.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur sera calculée à partir du point de référence constitué par le point médian de la section de façade de la construction située à l'aval de la pente.

Les règles définies à l'alinéa précédent, ne sont pas obligatoires pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ces derniers, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

Dans le secteur Na2, la hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 4,50 m.

La hauteur des murs de clôture doit être au maximum de 0,60 m le long des voies publiques et des limites séparatives, sauf :

- pour les murs réalisés en galets ou en pierres locales, dont la hauteur est limitée à 1,5 m ;
- pour les portions de murs encadrant le portail, dont la hauteur n'est pas limitée sur un linéaire ne pouvant excéder 2 m de part et d'autre du portail.

Le long des voies publiques, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET 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 faitage 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.

Les toitures "terrasses" sont interdites, sauf si elles sont partielles.

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.

**Concernant les éléments du patrimoine bâti repérés** par une trame spécifique sur les documents graphiques, tous travaux ou modifications de l'aspect extérieur de ces constructions doivent être réalisés dans le respect des spécificités architecturales originelles.

Pour ces constructions, ainsi que pour les éléments du petit patrimoine (croix, fontaine, bassin, murets...) qui marquent l'histoire des lieux, les travaux réalisés sur, ou aux abords de ces constructions doivent contribuer à la mise en valeur et à la protection de ces éléments bâtis.

**Matériaux et couleurs des façades :**

Sont interdits :

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

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

Se référer au nuancier déposé en mairie et figurant dans l'Annexe 3 du présent document pour choisir les couleurs.

**Couleurs des toitures :**

Se référer au nuancier déposé en mairie et figurant dans l'Annexe 3 du présent document pour choisir les couleurs.

**Clôtures :**

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein réalisé en pierre locale, en galet ;
- soit d'un mur construit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils soient recouverts d'un parement en pierre ou d'un enduit. Ce mur peut être surmonté d'une grille ou d'un grillage, à l'exclusion de tout autre type de matériaux ;
- soit d'un grillage.

Pour la couleur du grillage, préférer le gris ou le vert et proscrire le blanc.

La réfection des murs en pierre ou en galets doit être réalisée avec le même type de matériaux et selon l'aspect du mur d'origine.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu et assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les places de stationnement doivent être perméables à l'exception des places de stationnement dédiées aux personnes à mobilité réduite.

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

Les plantations réalisées sur les espaces libres doivent être adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...).

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions doivent être réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés de grande ampleur.

A l'alignement des voies publiques, les haies seront composées d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques locales.

Pour les constructions situées en bordure des massifs forestiers, il est fait obligation de débroussaillage et d'entretien des espaces dans un périmètre de 50 mètres autour des constructions.

**Concernant les éléments de paysage** (haie, bosquets, alignement d'arbres, arbres isolés...) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques, ces plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, ces éléments seront remplacés par des plantations de qualité équivalente.

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet. *Abrogé par la Loi du 24/03/2014*

## **TITRE VII - DEFINITIONS**



## **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

## **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Rapport entre la surface de plancher d'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<sup>er</sup> 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.

**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 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 ;
- e) 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.

**SURFACE TOTALE D'UNE CONSTRUCTION**

La surface totale d'une construction correspond à la surface de plancher définie à l'article R111-2 du code de l'urbanisme augmentée des surfaces de plancher closes et couvertes destinées au stationnement des véhicules.

**TITRE VIII - ANNEXES**



## ***Annexe 1 : Espaces boisés classés***

**Référence : Article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.**

Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation.



## ***Annexe 2 : Emplacements réservés***

**Référence : Articles L.151-41 et L.152-2 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).

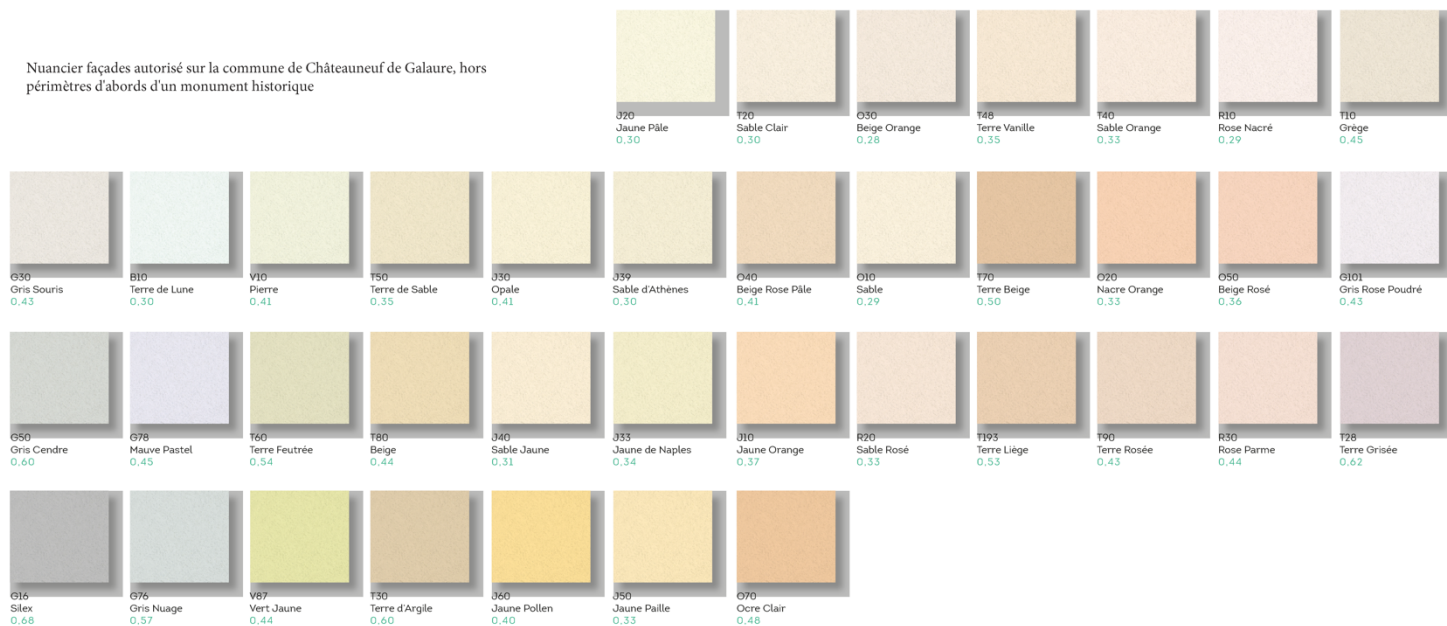
**SCHEMA RECAPITULATIF DE LA PROCEDURE DE MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR**

	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	

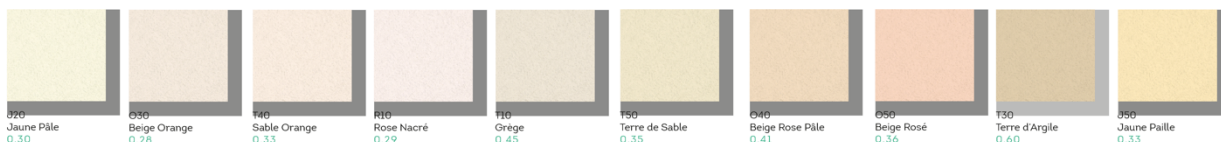
## ***Annexe 3 : Nuanciers***

## NUANCIER

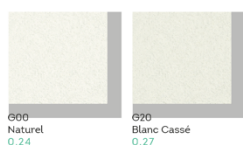
Nuancier façades autorisé sur la commune de Châteauneuf de Galaure, hors périmètres d'abords d'un monument historique



Nuancier façades autorisé en périmètre d'abords, sur la commune de Châteauneuf de Galaure,



Nuancier "encadrement" autorisé sur la commune de Châteauneuf de Galaure, y compris en périmètre d'abords d'un monument historique



**Légende**

ligne 1 — O10 —> code teinte  
 ligne 2 — Sable —> nom teinte  
 ligne 4 — 0,29 —> coefficient du rayonnement solaire\*  
 \* α = si ≤ 0,7    α = si > 0,7

**Informations complémentaires et notes de renvoi**

Le DTU 26.1 limite le coefficient d'absorption du rayonnement solaire de l'enduit fini à 0.7. Les enduits de couleur foncée, du fait de leur plus grande absorption du rayonnement solaire, augmentent les contraintes et variations thermiques, favorisent le nuancage ou la perception visuelle d'efflorescences blanches et micro-fissures.

Toutes les teintes présentées sur ce document doivent être considérées comme indicatives. Leur appréciation diffère selon la luminosité de votre écran et selon le type d'imprimante si le document est imprimé.







