

COMMUNE DE CHANTEMERLE-LES-BLÉS

DÉPARTEMENT DE LA DRÔME

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°5 :

RÈGLEMENT ÉCRIT

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du

Monsieur le Maire, Vincent ROBIN

Le



MAIRIE DE CHANTEMERLE-LES-BLÉS

10 rue des Écoles

26600 Chantemerle-les-Blés

Tel : 04 75 07 47 53

Mail : mairie.chantemerle.les.bles@wanadoo.fr

www.chantemerlelesbles.fr



INTERSTICE – Urbanisme et conseil en qualité environnementale (Mandataire)

61 rue Victor Hugo / 38 200 VIENNE

Tel. 04 74 29 95 60 // contact@interstice-urba.com

NICOLAS SOUVIGNET – Expert en environnement

77 chemin de Seigne / 38 200 VIENNE

Tel. 06 63 00 52 19 // contact@nicolassouvignet.fr

SOMMAIRE

Préambule	5
Titre I . DISPOSITIONS GENERALES	7
Chapitre 1. Généralités	9
Chapitre 2. Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel	15
Chapitre 3. Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque technologique	17
Chapitre 4. Dispositions applicables aux secteurs de protection du patrimoine naturel (trame verte et bleue) ..	19
Chapitre 5. Dispositions relatives à la protection du patrimoine paysager et bâti	25
Chapitre 6. Rappel des destinations des constructions	29
Chapitre 7. Définitions	33
Titre II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	43
Dispositions applicables à la zone Ua	45
Dispositions applicables à la zone Ub	59
Dispositions applicables à la zone Uc	73
Dispositions applicables à la zone Ue	87
Dispositions applicables à la zone Ui	93
Titre III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	103
Titre IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	107
Dispositions applicables à la zone A	109
Titre V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	121
Dispositions applicables à la zone N	123
Annexe 1	135
BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION	135

Accusé de réception en préfecture
026-212600720-20250428-ARRETPLU10-AU
Reçu le 09/05/2025

PRÉAMBULE

MODE D'UTILISATION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune. Il comprend un document écrit avec des annexes.

Il fixe sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols (règles générales et servitudes d'utilisation des sols).

Les prescriptions réglementaires contenues dans le **TITRE I « Dispositions générales »** s'appliquent à toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme. Il est donc nécessaire d'en prendre connaissance avant de se reporter au règlement de la zone dans laquelle se situent les travaux ou occupations du sol projetés, soumis ou non à autorisation. Il contient également des définitions.

Le règlement des différentes zones est détaillé dans les titres II à IV.

- **TITRE II « Dispositions applicables aux zones urbaines »**
- **TITRE III « Dispositions applicables aux zones à urbaniser »**
- **TITRE IV « Dispositions applicables aux zones agricoles »**
- **TITRE V « Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières »**

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

Section I : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

Cette section fixe les règles relatives aux destinations, constructions et occupations autorisées, interdites ou soumises à conditions particulières. Y sont également développées les dispositions relatives aux fonctions urbaines (mixité fonctionnelle) spatialisées sur le plan des fonctions et implantations urbaines.

Elle est composée des paragraphes suivants :

1. Occupations et utilisations du sol interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières
2. Mixité sociale et fonctionnelle

Section II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cette section fixe les règles concernant la volumétrie des constructions et leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres.

Elle comprend également les règles d'emprise au sol et de hauteur des constructions.

Elle fixe en outre les règles relatives à l'insertion urbaine, à la qualité paysagère et architecturale des constructions, et au stationnement des véhicules de toutes natures.

Ainsi, c'est dans cette section que les règles relatives à la végétalisation et espaces libres de constructions au travers de l'instauration d'un Coefficient de biotope sont présentées.

Elle est composée des paragraphes suivants :

1. Volumétrie et emprise au sol
2. Implantation des constructions
3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
5. Stationnement

Section III : Équipements et réseaux

Cette section fixe les règles relatives à la desserte des terrains (accès, voies) et à l'ensemble des réseaux nécessaires (assainissement, eaux pluviales et autres réseaux domestiques).

Elle est composée des paragraphes suivants :

1. Desserte par les voies publiques ou privées
2. Desserte par les réseaux

Pour la desserte des terrains par les réseaux, un renvoi automatique est effectué au zonage d'assainissement figurant dans les annexes du PLU qui vient préciser les modalités d'applications de la règle.

Le règlement contient également une **ANNEXE 1** qui rassemble les éléments concernant les bâtiments repérés comme pouvant prétendre à un **changement de destination**.

Il est rappelé que le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

TITRE I .

DISPOSITIONS GENERALES

Accusé de réception en préfecture
026-212600720-20250428-ARRETPLU10-AU
Reçu le 09/05/2025

CHAPITRE 1. GÉNÉRALITÉS

1.1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement est établi en application du Code de l'Urbanisme, et en particulier de ses articles L.151-8 à L.151-48 et R.151-9 à R.151-53, L.410-1 à L.480-16 et R.410-1 à R.480-7.

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **Chantemerle-les-Blés (26)**.

1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX OU DANS CERTAINES ZONES

Le présent règlement est opposable pour l'exécution de tous travaux, toutes constructions nouvelles et tout aménagement de constructions existantes.

1- ARTICULATION DES RÈGLES ÉCRITES ET DES RÈGLES GRAPHIQUES

Dans le cas où une règle de même nature fait l'objet, à la fois, de dispositions du règlement écrit et de dispositions du règlement graphique, ces dernières se substituent à la règle écrite, sauf dispositions contraires prévues explicitement par la règle écrite.

2- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Pour les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le pétitionnaire doit se référer à la pièce n°3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » pour les principes d'aménagement à respecter (opposables par compatibilité).

Le projet proposé doit être compatible vis-à-vis des OAP, ce qui implique de ne pas contredire les orientations d'aménagement et de programmation. Ce rapport juridique est plus souple que le rapport entre le projet et le règlement, qui est celui de la conformité.

Les principes des OAP sont complémentaires aux dispositions du règlement.

3- RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

En application des dispositions des articles L 111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien dès lors qu'il a été régulièrement édifié, et à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de prescriptions contraires du plan de prévention des risques inondation.

4- TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES BATIS EXISTANTS NON CONFORMES À LA REGLE

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, ne peuvent être autorisés que les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette construction avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

5- DEMOLITION

Un permis de démolir est obligatoire :

- dans le périmètre aux abords des monuments historiques,
- sur les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

6- EDIFICATION DE CLÔTURES

Sur tout le territoire communal, l'édification de clôture doit faire l'objet d'une demande dans le cadre d'une déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article L 421-4 du code de l'urbanisme et de la délibération municipale. Les clôtures de type agricoles (grillages, barbelés nécessaires pour les enclos) ne sont pas soumises à déclaration préalable.

7- ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L 152-4 à L 152-6 à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Selon l'article L.152-4, des dérogations peuvent être accordées à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1. La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
2. La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
3. Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Selon l'article L.152-5, une dérogation aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions peut être accordée afin d'autoriser :

1. La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2. La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
3. La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

8- ASPECT EXTÉRIEUR DES CONTRUCTIONS

En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Il pourra être fait application de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

De plus, en application des dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme :

1. Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions contenues dans le PLU ou dans les règlements de lotissement, 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** correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. 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.
2. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés sont fixés à l'article R111-23 du Code de l'urbanisme.
3. Les dispositions des points 1 et 2 ci-dessus ne s'appliquent ni dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, ni au sein d'un SPR, ni pour les immeubles identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

9- SÉCURITÉ DES ACCÈS

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Il pourra également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur nombre, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Il pourra être imposé la réalisation de voies privées ou tout autre aménagement particulier nécessaire aux conditions de sécurité précitées.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut être autorisé sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

10- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS DE MOINS DE 10 ANS

Les règles d'urbanisme contenues dans le règlement et le plan de composition d'un lotissement, demeurent applicables :

- Pendant les 5 premières années à compter de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT), nonobstant les dispositions du PLU ;
- Pendant les 5 années suivantes concomitamment aux dispositions du PLU. Après ce délai, les règles du PLU s'appliquent (article L442-9 du Code de l'Urbanisme).

11- OPPOSITION À L'APPLICATION DU PRINCIPE ÉNONCÉ À L'ARTICLE R 151-21 3° DU CODE DE L'URBANISME

La commune de Chantemerle-les Blés s'oppose à l'application du principe énoncé dans l'article R 151-21 – alinéa 3 du Code de l'urbanisme.

Par conséquent, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ne sont pas appréciées à l'échelle de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division.

12- DIVISION PARCELLAIRE D'UN FONCIER DÉJÀ BÂTI

Dans le cas d'une division parcellaire d'un terrain déjà bâti, la construction existante devra respecter, vis-à-vis de la nouvelle limite, les règles édictées aux articles 2.2 (implantation des constructions), 212 (emprise au sol) et 242 (coefficient de biotope).

Les dispositions ci-dessus s'appliquent à la fois aux déclarations préalables de division parcellaire et à la fois aux permis de construire valant division.

1.3. MODALITÉS DE CALCUL DES RÈGLES

1- Modalité de calcul des reculs

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- Les débordements de toitures jusqu'à 0,40 m.
- Les balcons ou tout ouvrage en saillies situés à une hauteur supérieure à 3 m et d'une profondeur inférieure ou égale à 1m.

Au-delà, seul le surplus sera pris en compte.

2- Modalité de calcul de la hauteur

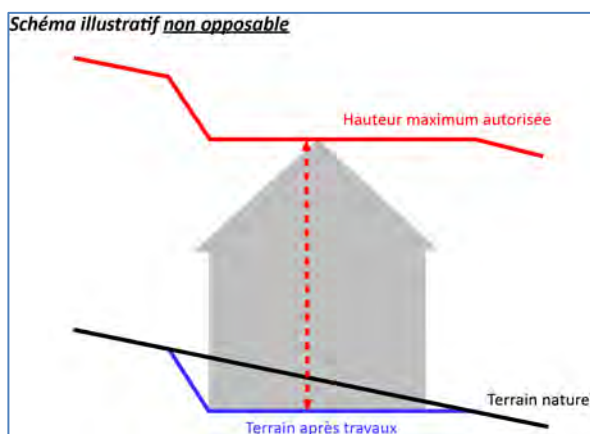
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

La hauteur se calcule entre le terrain naturel avant travaux à la date de dépôt de la demande et aussi entre le terrain après travaux. Le respect de la règle devra être assuré dans les deux situations (terrain naturel et terrain après travaux).

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à la hauteur totale de la construction mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Il s'agit des équipements qui ne s'inscrivent pas directement dans la volumétrie de la construction mais qui lui sont nécessaires (antennes, cheminées, paratonnerres, transformateur d'électricité, puits de chaleur, édicule d'ascenseur, panneaux solaires, dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures et surélévation de toiture nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes...). Ils doivent toutefois rester compatibles avec le paysage dans lequel ils s'insèrent.

Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.



Afin d'éviter des hauteurs de murs trop importantes depuis le fond voisin situé en contrebas des travaux, la hauteur maximum inclura le mur de soutènement existant ou à construire. Ceci s'applique à la fois pour les constructions et aussi pour les clôtures.

Par exemple, si l'aménagement de la parcelle conduit à créer un mur de soutènement d'1 mètre en limite parcellaire, alors la clôture ne pourra pas dépasser 0,8 m afin de ne pas dépasser une hauteur de 1,80 m.

3- Modalité de calcul de l'emprise au sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est le rapport maximum autorisé entre l'emprise au sol des constructions (voir définition) et la superficie cadastrale du terrain d'assiette situé dans la zone de la ou des constructions projetées.

Ne sont pas prises en compte dans le calcul du CES, les emprises au sol des constructions ou parties de construction de faible importance :

- Les ornements (éléments de modénature et marquises) et les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements, et dès lors que leur profondeur est inférieure à 0,40 mètre ;
- Les terrasses de plain-pied et dont la hauteur est inférieure ou égale à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel ;
- Les balcons, donc sans appui au sol ;
- Les escaliers à l'air libre ;
- L'emprise des murs de soutènement, des murs de remblai, des murs de clôture et des murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment ;

Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur plusieurs zones, l'emprise au sol maximum autorisée est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.

4- Modalité de calcul des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des chaussées et des accès.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations (habitations, artisanat ou commerce de détail,...) le calcul des besoins en stationnement s'effectue pour chaque destination.

Les places réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes.

Les dimensions des places doivent respecter les normes en vigueur.

De plus, les places de stationnements doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (interdiction des places commandées), excepté en dans la zone Ua.

Il est rappelé qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement pour les constructions à usage de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État.

1.4. PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal nonobstant les dispositions du PLU :

1.- **Les servitudes d'utilité publique (SUP)** affectant l'utilisation du sol, annexées au Plan Local d'Urbanisme. L'État applique des SUP sur des secteurs nécessitant une réglementation spécifique (risque naturel ou technologique, canalisations de transports de matière dangereuse, puits de captage, monument historique, etc.). Le tracé des servitudes n'apparaît pas sur le règlement graphique (plan de zonage) mais dans des pièces annexes, pour éviter la profusion d'informations sur un même plan, ce qui rendrait le document peu lisible.

2.- La réglementation relative aux vestiges archéologiques

Il est rappelé que la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L 531-14 du code du patrimoine) s'applique sur la commune, à savoir déclarer la découverte en mairie et au service régional de l'archéologie.

1.5. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un tiret et repérées au plan de zonage (pièce n°4) :

>> Zones urbaines

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. (Article R 151-18 du Code de l'Urbanisme).

>> Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. (Article R 151-20 du Code de l'Urbanisme).

>> Zones agricoles

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. (Articles R 151-22 du Code de l'Urbanisme).

>> Zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

(Articles R 151-24 du Code de l'Urbanisme).

Nota Bene concernant toutes les zones :

Dès lors qu'une zone comprend plusieurs secteurs, la règle générale de la zone s'applique à chacun d'eux, sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable au secteur visé en complément ou en substitution à la règle générale.

1.6. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Le Plan Local d'Urbanisme peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (article L.151-41-1 du code de l'urbanisme).

Ces emplacements sont repérés dans les documents graphiques sous forme d'une trame et d'un numéro qui renvoie à un tableau figurant en légende du plan de zonage. A chaque emplacement réservé inscrit, est associé un intitulé et un bénéficiaire.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructibles les terrains concernés pour toute utilisation différente de celle ayant justifiée la réserve. En contrepartie le propriétaire d'un terrain réservé peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain sous certaines conditions, par la collectivité au bénéfice duquel l'emplacement a été réservé (article L 152-2 du code de l'urbanisme).

1.7. DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU conformément aux articles L.211-1 et suivants, R.211-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le droit de préemption est exercé selon les modalités prévues par les articles L. 213-4 à L. 213-7.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AFFECTÉS PAR UN RISQUE NATUREL

2.1. LE RISQUE D'INONDATION

La commune de Chantemerle-les-Blés est dotée d'un plan de prévention des risques naturels – inondation (PPRI) approuvé le 29 Septembre 2011.

En effet, certaines parties du territoire sont soumises aux risques d'inondation générés par **la Bouterne et la Ratte**. Ces inondations sont provoquées par des crues avec des montées d'eau rapides et des durées de submersion courtes.

Le zonage réglementaire du plan de prévention des risques est intégré au règlement graphique du PLU et le règlement de chaque zone concernée fait état de la présence d'une zone inondable et renvoie vers le règlement du plan de prévention des risques annexé au PLU (pièce n° 6).

Le plan de zonage réglementaire du PPRI définit trois types de zones :

• **La zone « rouge » dénommée « R »** correspond :

- aux secteurs soumis à un aléa fort,
- aux secteurs soumis aux risques de rupture de digues (bandes de sécurité),
- aux secteurs utiles à la préservation des champs d'écoulement et d'expansion des crues, quel que soit le niveau d'aléa.

Elle comprend :

- la zone « Ra » constituée par le lit mineur et le lit moyen des affluents et par les axes d'écoulement préférentiels de ruissellement,
- la zone « Rr » constituée par le lit majeur inondable pour la crue de référence du Rhône,
- les zones « Rrd » et « Rad » constituées par les bandes de sécurité à l'arrière des digues de protection.

• **La zone « bleu foncé » dénommée « BFa »** correspond aux secteurs soumis à un aléa moyen.

Elle concerne exclusivement la Bouterne.

• **La zone « bleu clair » dénommée « B »** correspond aux secteurs soumis à un aléa faible.

Elle comprend :

- la zone « Ba » pour les affluents ou les ruissellements sur versants,
- la zone « Br » pour les secteurs du Rhône inondés par débordements directs ou par remontée aval,
- la zone « Brn » pour les zones en bordure du Rhône soumises aux phénomènes de remontée de nappe.

Le PPR donne un avertissement concernant les zones non inondables limitrophes des zones inondables et indique que :

« En dehors des zones définies dans le zonage réglementaire du présent PPR, le risque inondation normalement prévisible est très faible jusqu'à l'aléa de la crue de référence retenue. Cependant, pour la réalisation et l'utilisation des sous-sols et dispositifs enterrés, il appartient au maître d'ouvrage de prendre en compte la présence possible d'une nappe souterraine et l'éventualité, à proximité des zones cartographiées, d'une crue supérieure à la crue de référence. »

Ne relèvent pas du PPR les effets qui pourraient être induits par une maîtrise insuffisante des eaux pluviales, notamment en zone urbaine du fait de la concentration de l'habitat. »

2.2. LE RISQUE SISMIQUE

La commune de Chantemerle-les-Blés est située en zone sismique de type 3 dite zone de sismicité modérée.

Aucune prescription particulière en matière d'urbanisme n'est liée à ce classement. Toutefois, la prise en compte du risque passe par la mise en œuvre des règles de construction parasismique.

2.3. LE RISQUE DE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

La commune de Chantemerle-les-Blés est concernée par des zones de susceptibilité faibles et moyennes en ce qui concerne le retrait-gonflement des sols argileux. La cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles, disponible sur le site de « georisque.gouv.fr », est reprise dans le rapport de présentation du PLU (pièce n°1)

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, rend obligatoire au 1^{er} janvier 2020, la réalisation d'une étude géotechnique préalablement à la vente d'un terrain non bâti constructible situé en zone d'aléa moyen ou fort.

2.4. LE RISQUE RELATIF AUX FEUX DE FORÊT

La commune de Chantemerle-les-Blés présente des risques faibles pour les incendies de forêt.

2.5. LES MOUVEMENTS DE TERRAIN

La commune de Chantemerle-les-Blés est concernée par des secteurs de glissement de terrains. Ils sont repérés sur le plan de zonage pièce 4c. Ces secteurs de glissement fort sont inconstructibles.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AFFECTÉS PAR UN RISQUE TECHNOLOGIQUE

3.1. LES INSTALLATIONS CLASSÉES

Deux établissements visés par la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumis au régime de l'autorisation, sont implantés sur le territoire de la commune de Chantemerle-les-Blés :

- La carrière de ROFFAT SAS au lieu-dit « Le Creu », autorisée à exploiter par arrêté préfectoral initial n°2129 du 20/05/1986. L'arrêté préfectoral n°2016285-009 du 11/10/2016 autorise cette société à poursuivre l'exploitation de cette carrière pour une durée de 30 ans. Sa superficie est de 4 ha 98 a20 ca.
- La carrière de RMBTP BOSVET : L'autorisation initiale d'exploiter la carrière au lieu-dit « Le Creu », a été accordée par l'arrêté préfectoral n°7577 du 14/10/1980. L'arrêté préfectoral n°3026 du 10/06/1997, complété par les arrêtés préfectoraux n°03-5147 du 14/11/2003 et n°2015-349-0011 du 10/12/2015, autorise cet établissement à exploiter cette carrière pour une durée de 30 ans. Sa superficie est de 1 ha 81 a 30 ca.

En l'état actuel des connaissances, il n'y a pas de zones de dangers sortantes.

Dans le secteur délimité sur les documents graphiques, par une trame spécifique représentant les secteurs de carrière sont autorisées : les carrières, ainsi que les installations classées ou non, les constructions ou ouvrages techniques directement liés à l'exploitation de carrière, à condition :

- que l'exploitation se réalise par tranches successives après remise en état des tranches précédentes intégrant le traitement et la mise en valeur paysagère du site après exploitation.
- qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances pour l'habitation et les constructions environnantes.

3.2. LE RÉSEAU DE TRANSPORT ÉLECTRIQUE ET LE RISQUE D'EXPOSITION AUX CHAMPS ÉLECTROMAGNÉTIQUES

La commune de Chantemerle-les-Blés est traversée par **2 lignes de transport d'électricité à très hautes tensions** :

- La ligne aérienne 225 kV Beaumont-montoux – Champblain – Gampaloup 1
- La ligne aérienne 225 kV Beaumont-montoux – Gampaloup 2

Ces installations font l'objet de servitudes d'utilité publique.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité mentionnés dans la liste des servitudes.

Mesures pour ne plus augmenter le nombre de personnes sensibles (femmes enceintes et enfants) exposées autour des lignes de transport d'électricité à très haute tension et limiter les expositions aux champs électromagnétiques extrêmement basses fréquences sont mises en place :

- Les nouvelles constructions d'établissements recevant du public (hôpitaux, écoles, etc.) accueillant des personnes sensibles (femmes enceintes et enfants), sont interdites à moins de 100 mètres de part et d'autre des lignes de transport d'électricité à très haute tension ($\geq 100\text{kV}$) ;
- L'implantation des lignes de transport d'électricité à très haute tension ($\geq 100\text{kV}$) est interdite à moins de 100 mètres des établissements sensibles.

Informations liées à la servitude I4 : il convient de contacter l'exploitant du réseau pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis et pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des ouvrages.

3.3. LES SECTEURS AFFECTÉS PAR LE BRUIT

La commune de Chantemerle-les-Blés est par une infrastructure de transports terrestres classée au titre de la loi du 31 décembre 1992. Il s'agit de l'autoroute A7. Classée en catégorie n°1, en type de tissu ouvert, la largeur du secteur affecté par le bruit est de 300 m.

L'arrêté préfectoral n° 2014 324-0013 en date du 20 novembre 2014 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre dans le département de la Drôme et déterminant les mesures d'isolement acoustique dans les secteurs affectés par le bruit, est joint en annexe.

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS DE PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL (TRAME VERTE ET BLEUE)

4.1. PRÉSERVER LA RESSOURCE EN EAU

>> LES CAPTAGES D'EAU

La commune de Chantemerle-les-Blés est concernée par le **captage d'eau potable « Les Blaches »** situé sur le territoire communal au lieu-dit « Les Blaches ».

Le captage a fait l'objet d'une procédure d'autorisation visant à un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique (arrêté de DUP n°03-0654 du 20/02/2003) fixant des périmètres et des prescriptions de protection.


Ces mesures de protection constituent une **servitude d'utilité publique** figurant aux annexes du PLU ainsi que la cartographie des périmètres de protection (article L.151-43 du code de l'urbanisme).

>> LES ZONES DE SAUVEGARDE (ZS) POUR L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

La commune de Chantemerle-les-Blés est concernée par plusieurs zones de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable :

- La zone de sauvegarde exploitée « Les Marais »
- La zone de sauvegarde exploitée « Blaches »
- La zone de sauvegarde non exploitée actuellement « Bren »

Les **zones de sauvegarde** identifiées sur la commune sont repérées sur le plan de zonage du PLU par une trame spécifique au titre de l'article L 151-31-2 du Code de l'Urbanisme.

 Zone de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable
(Article R.151-31-2° du Code de l'Urbanisme)

Dans le périmètre de la zone de sauvegarde tramée au titre de l'article R151-31-2° du Code de l'Urbanisme, sont interdits :

- les nouveaux forages sauf en cas de substitution d'un forage existant défectueux et en l'absence de toute autre solution d'approvisionnement en eau
- la création de camping-caravaning
- la création d'aires d'accueil des gens du voyage
- le dépôt de déchets
- le dépôt et le stockage de produits dangereux, de carburants et effluents organiques et tous autres produits susceptibles d'augmenter la vulnérabilité de la nappe.


En outre, tous travaux ou ouvrages qui rejoignent la nappe (sondage, forage, piézomètre, puits,...) ou tous nouveaux prélèvements en nappe doivent faire l'objet d'une déclaration.


4.2. PRÉSERVER LES ZONES HUMIDES

L'article L.211-1 du code de l'environnement stipule que la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau prend en compte les adaptations nécessaires au changement climatique et vise à assurer la prévention des inondations et la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides. On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

L'article L.211-1-1 du code de l'environnement indique que « la préservation et la gestion durable des zones humides définies à l'article L.211-1 sont d'intérêt général ».

Des **zones humides** ont été identifiées sur la commune et sont repérées sur le plan de zonage du PLU par une trame spécifique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

 Zone humide à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

 Zone humide ponctuelle repérée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

En vue de leur protection pour des motifs d'ordre écologique, toutes les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, notamment toute construction, travaux et dépôts, sont interdits, à l'exception des cas suivants :

- Fouilles archéologiques, sous réserve de reconstituer les strates du sol après travaux ;
- Entretien et mise en valeur des zones humides. Il s'agit :
 - o des aménagements légers directement liés à la découverte et la valorisation des milieux naturels,
 - o des équipements favorisant la découverte des milieux naturels (cheminement, caillebotis, panneaux d'information, plateformes d'observation, observatoires, bancs et garde-corps)
 - o des travaux de gestion et/ou restauration des habitats naturels constitutifs des zones humides
 - o des travaux liés au maintien ou à l'amélioration de leur fonctionnement hydraulique
 - o des constructions ou ouvrages nécessaires au fonctionnement d'équipements et de services d'intérêt collectif (réseaux d'eau, d'électricité...).

Sont également interdits sur ces zones :

- o l'assèchement, le drainage (par drains ou fossés) et la mise en eaux de ces milieux,
- o les affouillements et les exhaussements (quelles que soient leur hauteur et leur superficie...), à l'exception de ceux strictement nécessaires à l'entretien ou la préservation de ces zones humides.

Tout nouvel aménagement situé dans le bassin d'alimentation en eau de la zone humide devra veiller à ne pas modifier l'alimentation hydrique de la zone humide et à restituer si besoin cette alimentation.

Les coupes nécessaires à l'entretien des berges, du lit de la rivière et de son fonctionnement hydraulique sont permises à condition de préserver une ripisylve adaptée. L'entretien, l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ne sont pas soumis à déclaration.

Les zones humides identifiées doivent être conservées en totalité en pleine terre et non imperméabilisées.

Si des clôtures sont indispensables le long de certains tronçons de la trame bleue, elles devront être perméables pour la petite faune : « les clôtures avec des soubassements sont interdites ». Des modèles de clôtures perméables (liste non exhaustive) sont proposés au paragraphe 4.6.

En l'absence d'alternative de moindre impact avérée, toute atteinte à une zone humide doit s'accompagner de la mise en place de mesures compensatoires.

Le caractère de zone humide pourra être levé dans des secteurs déterminés, sous réserve de la réalisation d'une étude certifiée par un expert écologue concluant à l'absence réelle d'une zone humide dans ledit secteur.

4.3. **PRÉSERVER UN ESPACE DE BON FONCTIONNEMENT DE LA BOUTERNE**

L'Espace de Bon Fonctionnement (EBF) correspond à l'espace nécessaire à un cours d'eau pour bien assurer ses diverses fonctionnalités : morphologique, hydraulique, hydrogéologique, biologique et biogéochimique.

Un Espace de Bon Fonctionnement (EBF) a été identifié le long de la Bouterne suite à des études menées par ARCHE Agglo. Une trame spécifique (tirets rouge) figure sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.



Espace de bon fonctionnement

Dans l'EBF sont interdits toute construction, toute installation, tout aménagement, et tous travaux, exceptés ceux liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, tels que les exhaussements et affouillements du sol ainsi que ceux liés à leur valorisation du site dans le cadre de l'ouverture au public, tels que les cheminements piétonniers et cyclables.

Les travaux admis sont le reméandrage du ru, le traitement de ses berges, les exhaussements ou affouillements du sol et la création de voies à condition qu'ils soient réalisés dans le cadre d'un projet global et aient pour fonction stricte de :

- contribuer à la gestion des eaux pluviales du bassin versant du ru et diminuer le risque d'inondation à l'aval,
- permettre le franchissement du ru par des liaisons douces ou permettre le passage d'engins agricoles,
- favoriser la biodiversité et les continuités écologiques,
- reconstituer et renforcer la ripisylve du cours d'eau,
- créer des zones humides,

En outre, aucun recouvrement du lit autre que ceux déjà existants, n'est autorisé.

4.4. **PRÉSERVER LES PELOUSES SÈCHES**

Il s'agit de formations végétales rases composées en majorité de plantes herbacées vivaces sur un sol pauvre en éléments nutritifs soumis à une période de sécheresse. De nombreuses espèces végétales et animales rares et remarquables sont très fortement inféodées à ce type de milieu, comme certaines orchidées, des lépidoptères (papillons), des reptiles ou des oiseaux. Un ensemble d'espèces endémiques dépend donc du bon état écologique de ces pelouses et de la qualité de leur connexion. Ce sont des milieux fragiles dont la préservation est nécessaire au maintien de la biodiversité et des espèces protégées. La plupart des pelouses sèches ont été créées par l'homme et sont issues du défrichement ancien des forêts et maintenues par les activités humaines comme le pâturage traditionnel et la fauche.



Pelouse sèche à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Des **pelouses sèches** ont été identifiées sur la commune et sont repérées sur le plan de zonage du PLU par une trame spécifique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Toute construction est interdite. Sont autorisés les débroussailllements, sous conditions de favoriser la non fermeture du milieu ouvert existant.

4.5. **PRÉSERVER LES BOISEMENTS**

Au-delà de leur valeur esthétique et patrimoniale (composante majeure du paysage), les arbres qu'ils soient situés en milieu urbain ou dans les zones agro-naturelles, contribuent à améliorer le cadre de vie des habitants. Ils constituent des supports de biodiversité, des éléments de protection (écrans acoustiques et visuels), des éléments de confort thermique (rafraîchissement de l'air, brise vent)... Leur valeur est donc importante pour leur propriétaire mais constitue également une richesse collective. De plus, le patrimoine arboré d'une commune met du temps à se mettre en place.

Plusieurs types d'éléments naturels à préserver ont été repérés :

>> LE RÉSEAU DE HAIES

Des **haies** sont identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Elles apparaissent sous forme d'une trame spécifique : ligne en tirets verts (voir illustration ci-dessous).



Haie à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les haies repérées doivent être préservées car elles assurent notamment les continuités écologiques du territoire.

Toutefois, sous réserve de mesures compensatoires et conformément à la réglementation en vigueur, en raison de l'état phytosanitaire des arbres, de contraintes de sécurité publique, de contraintes liées à la fonctionnalité des accès notamment agricoles, la suppression d'une partie de la haie reste possible. Elle doit être accompagnée d'une déclaration préalable en application de l'article R421-23h du code de l'urbanisme et un remplacement équivalent en terme de nombre de plants et d'essences à valeur écologique équivalente ou meilleure sera exigé.

>> LES ESPACES BOISÉS ET BOSQUETS ET LES ARBRES ISOLÉS OU EN ALIGNEMENT

Plusieurs **éléments de patrimoine naturel** ont été identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont repérés sur le plan de zonage par une trame spécifique.

Il s'agit d'assurer la pérennité et le développement des éléments identifiés. Ces espaces doivent être préservés.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément naturel identifié sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R421-23h du code de l'urbanisme.

Il s'agit notamment des **espaces boisés protégés** qu'il convient de protéger car ils participent à la trame verte de la commune et à la qualité de ses paysages.



Espace boisé protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Une réduction partielle du boisement peut être autorisée pour implanter des annexes ou piscines ou pour une extension des habitations existantes. Il convient toutefois de préserver l'ambiance végétale du site et les éléments végétalisés de qualité au regard de leur âge ou de leur essence et des ensembles boisés qui ont un impact sur le paysage.

Plusieurs **arbres isolés remarquables isolés ou en alignement** ont également été identifiés sur le plan de zonage sous forme de rond vert (voir illustration ci-dessous).



Arbre à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Ils ont été repérés pour leur caractère d'arbres remarquables (essence, âge...) et / ou pour leur intérêt paysager (notamment de par leur visibilité depuis l'espace public). Ces arbres constituent le patrimoine arboré de la commune.

Les arbres isolés doivent être préservés. Ils ne pourront être abattus sauf en cas de mauvais état sanitaire. Dans ce cas, une déclaration préalable d'abattage doit être adressée à la commune accompagnée de l'expertise sanitaire, pour obtenir l'autorisation d'abattre l'arbre si elle se justifie. Leur abattage devra être compensé par la plantation d'un autre arbre à haute-tige (tronc dégagé sur une hauteur minimum de 2 mètres et d'une circonférence entre 18/20 cm minimum) dans la propriété.

De plus, pour assurer la pérennité du sujet, il est interdit de construire à moins de 5 m du tronc. Tous les travaux situés à moins de 5 m de la base du tronc sont soumis à déclaration et devront faire l'objet de mesures de protection du sujet (clôture de protection, taille préventive des branches, aucun entreposage au pied de l'arbre...). En cas de travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public, une attention particulière devra être portée à la protection du système racinaire.

Pour les alignements d'arbres remarquables, ils ne pourront être abattus sauf en cas de mauvais état sanitaire ou de contraintes de sécurité publique. La déclaration préalable d'abattage doit être adressée à la commune accompagnée des éléments nécessaires (rapport d'expertise, demande du gestionnaire de la voirie...), pour obtenir l'autorisation d'abattre l'arbre si elle se justifie. En cas d'arrachage, ou de toute autre action étant de nature à empêcher le développement de l'état boisé, il sera demandé la replantation dans les mêmes proportions.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger localisés dans les documents graphiques. Néanmoins, des mesures compensatoires de surfaces a minima équivalentes et au fonctionnement écologique identique, doivent être mises en œuvre.

4.6. ENCOURAGER LA PERMÉABILITÉ DES CLÔTURES POUR FAVORISER LA BIODIVERSITÉ ET LE CYCLE DE L'EAU

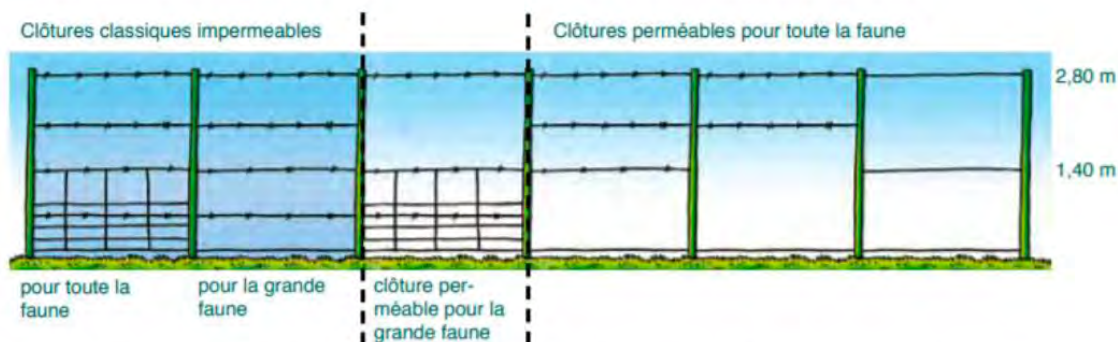
Afin de ne pas gêner l'écoulement des eaux et ne pas entraver les déplacements de la petite faune (hérisson...), dans les zones A et N et en limite de zones A et N, les clôtures perméables sont préférées.

Ainsi, sont préconisées les clôtures constituées d'une haie végétale ou d'un grillage à maille souple (sur lequel peuvent être installées des plantes grimpantes), plutôt que des murs.

Les soubassements pleins sur l'intégralité de la clôture sont donc interdits.

Des passages d'une dizaine de cm de hauteur pour la petite faune sont exigés ponctuellement au ras du sol.

Sur un grillage à maille souple, la mise en place de cadre en fer au niveau des trouées renforce le dispositif sur le temps long.



Exemple de clôture perméable agricole à mettre en annexe. Source : plaquette du Département de l'Isère : « Neutraliser les pièges mortels pour la faune sauvage », p27.



En cas de murs maçonnés, pour faciliter l'écoulement et le passage des eaux, ils doivent présenter dans leur partie inférieure des percements (barbacanes).

4.7. LUTTER CONTRE LA PROLIFÉRATION DE L'AMBROISIE

La lutte contre la prolifération de l'ambrosie est obligatoire sur la commune en application des articles R.1338 et suivants du code de la santé publique et de l'arrêté préfectoral n°26-2019-07-05-003 du 5 juillet 2019, qui en définit les modalités.

4.8. LUTTER CONTRE L'INSTALLATION ET PROLIFÉRATION DES MOUSTIQUES TIGRES

Depuis plusieurs années, *Aedes albopictus*, communément appelé « moustique tigre » est implantée sur le territoire. Cet espèce particulièrement invasive, diurne, anthropophile et potentiellement vectrice d'arboviroses (Dengue, Chikungunya, Zika, Paludisme, Fièvre jaune, Usutu, West Nile), a l'aptitude de prospérer dans les milieux urbains et périurbains.

La lutte contre sa prolifération revêt un enjeu environnemental, sanitaire et de qualité de vie en ville et s'impose à la conception d'un habitat urbain durable. Bien que les leviers disponibles dans le cadre du PLU soient relativement limités, quelques mesures peuvent être mises en place pour limiter l'apparition et la persistance des gîtes larvaires. Il est rappelé que tout contenant d'eau peut être utilisé comme lieu de ponte par le moustique tigre, tant qu'il s'agit de petits volumes d'eau claire.

Il s'agira donc :

- Lors de la conception de tous projets, il est nécessaire de rendre inaccessibles et invisibles tous les emplacements susceptibles de constituer des gîtes larvaires : prévoir des pentes légères aux toitures, aux gouttières, pour éviter toute stagnation des eaux, poser verticalement les coffrets techniques, incliner légèrement les chappes des terrasses ...
- Les ouvrages de rétentions enterrés doivent également empêcher l'accès des moustiques à l'eau par la pose de grilles fines. Pour les ouvrages à ciel ouvert, des mesures (larvicide, création de courant, ...) ou l'apport d'auxiliaires (larve d'odonates ou de poissons) doivent permettre de limiter la prolifération des moustiques.

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE PAYSAGER ET BATI

5.1. RÈGLES APPLICABLES AUX ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES

La commune de Chantemerle-les-Blés est concernée par **deux édifices ou partie d'édifices classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques.**

Il s'agit :

- Édifice classé : Église paroissiale Notre Dame, classé par arrêté du 05/09/2012
- Édifice inscrit : Chapelle inférieure, inscrit par arrêté du 26/12/2003

Un périmètre délimité des abords est en cours d'étude. Il remplacera les périmètres de protection de 500 m autour des monuments.

Il convient de reporter aux annexes du PLU (servitudes d'utilité publique).

5.2. LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI

Dispositions générales

L'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme prévoit que dans le Plan Local d'Urbanisme : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.* »

Conséquences de l'identification au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme




Les éléments repérés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés.



En application de l'article R 421-23h du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L 151-19, sont soumis à déclaration préalable. Ils doivent être réalisés de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

En application de l'article R 421-28e du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément bâti identifié doit faire l'objet d'un permis de démolir.

Plusieurs éléments bâtis ont été repérés et sont protégés au PLU.

Il s'agit d'**éléments du « petit patrimoine »** (les Baumes, les croix, ...) repérés sur le plan de zonage sous forme d'un point marron. L'altération de ces éléments bâtis protégés est interdite. En cas de démolition ou de dégradation d'un élément bâti identifié, la reconstruction à l'identique peut être imposée.

IDENTIFICATION DE L'ÉLÉMENT ET LOCALISATION	PHOTOGRAPHIE ET MESURES DE PROTECTION
<p>Ancienne croix Impasse Combe Jacquet</p>	 <p>Élément à préserver</p>
<p>Croix de mission Angle de la RD 109 et de la route des Tennis</p>	 <p>Élément à préserver</p>
<p>Croix de mission Angle de l'impasse de la Croix et de l'impasse Gargoliat</p>	 <p>Élément à préserver</p>

<p>Ancien cimetière</p>	 <p>Le cimetière (non perceptible dans la végétation) doit être préservé.</p>
<p>Beaumes Montée de l'église</p>	 <p>Élément à préserver</p>
<p>Beaumes Rue de l'étang</p>	 <p>Élément à préserver</p>

Accusé de réception en préfecture
026-212600720-20250428-ARRETPLU10-AU
Reçu le 09/05/2025

CHAPITRE 6. RAPPEL DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les destinations des constructions sont définies par les articles R.151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme et précisées par les arrêtés du 10 novembre 2016, du 31 janvier 2020 et du 22 mars 2023. Les explications indiquées en italique sont extraites de la fiche technique « Réforme des destinations de constructions du ministère/ février 2017 ».

Il est rappelé que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Le changement de destination concerne le passage d'une destination ou d'une sous-destination à une autre.

Les 5 destinations de constructions prévues à l'article R 151-27 comprennent les 23 sous-destinations suivantes (R 151-28) :

Destination « exploitation agricole et forestière » :

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. *Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.*

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

Destination « habitation » :

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». *La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Elle intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur financement.*

Elle recouvre également les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (par exemple les yourtes) au sens du 3° de l'article L 151-13 du Code de l'Urbanisme ; les chambres d'hôtes au sens de l'article D 324-13 du Code du Tourisme, c'est-à-dire limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ; et les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du Code Général des Impôts (les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme).

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

Destination « commerce et activité de service » :

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique. *Elle recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcutiers, les poissonniers ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, coiffeurs,...*

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

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

La sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens. *Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin,...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », les magasins de téléphonie mobile, les salles de sport privées, les spa,...*

La sous-destination « hôtel » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. *Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b° du 4° de l'article 261-D du Code Général des Impôts. Elle recouvre notamment les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances,... ainsi que les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.*

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

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

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

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

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

La sous-destination « lieux de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

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

Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. *Elle comprend notamment les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture,...).*

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées. *Elle comprend notamment les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.*

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

La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » (ou dark kitchens) recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées aux clients soit récupérées sur place.

Accusé de réception en préfecture
026-212600720-20250428-ARRETPLU10-AU
Reçu le 09/05/2025

CHAPITRE 7. DÉFINITIONS

Les définitions sont issues du lexique national de l'urbanisme et de l'arrêté du 10 novembre 2016. Ce lexique a été étoffé de définitions supplémentaires qui permettent de clarifier les principales terminologies utilisées dans le règlement et de les adapter au contexte local.

A

Accès

L'accès est la partie de limite de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Acrotère

Élément d'une façade situé au-dessus de la limite externe d'une toiture ou d'une terrasse, constituant un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie.

Affouillements et exhaussements de sol

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis.

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 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 carré 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).

Aire de stationnement

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils comportent au moins 10 unités, ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis.

Aire de jeux et de sports

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles... Ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

Alignement

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé au droit des propriétés riveraines des voies publiques. 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. Lorsque l'implantation à l'alignement est imposée aux bâtiments, le nu des façades s'implante sur cette limite. Toutefois, les débords de toitures et éléments architecturaux (modénature, enseigne...) ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,40 m de débordement.

Aménagement

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

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, située sur le même tènement, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale. Elle apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Exemples : garage, abri de jardin, bûcher, piscine...

L'annexe peut être contigüe ou non à la construction principale.

B

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close. Une ruine ne peut entrer dans cette définition.

Bahut (mur bahut)

Mur de faible hauteur qui supporte par exemple un pan de bois, une arcature, une grille.

C

Caravane – Camping-car

Les campings car sont assimilés à des caravanes par le code de l'urbanisme.

L'article R111-47 en donne la définition suivante : « Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler ».

Changement de destination

Il consiste à affecter à une construction existante une destination différente de celle qu'elle avait au moment où les travaux sont envisagés (Destinations définies dans l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme).

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

Clôture

Ouvrage visant à clore un terrain. Il peut s'agir de murs, de grilles, de clôtures à claire-voie....

Coefficient d'emprise sol (CES)

Il exprime le rapport entre la surface de terrain occupée par une construction (dont les piscines) et la superficie totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

Coefficient de biotope par surface (CBS)

Le coefficient de biotope par surface définit la proportion de surface éco-aménagées (surface végétalisée ou favorable à l'écosystème) par rapport à la surface totale de la parcelle¹ ou de l'unité foncière du projet.

Le règlement du PLU impose que tout projet de construction nouvelle ou d'extension comprenne une proportion de surfaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat, dites surfaces éco-aménagées (article L151-22 du code de l'urbanisme).

La surface éco-aménagée est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle. Ces types de surfaces sont pondérés par un coefficient de valeur écologique.

$$\text{CBS} = \frac{\text{Surfaces éco-aménagées pondérées}}{\text{Surface de la parcelle ou de l'unité foncière}}$$

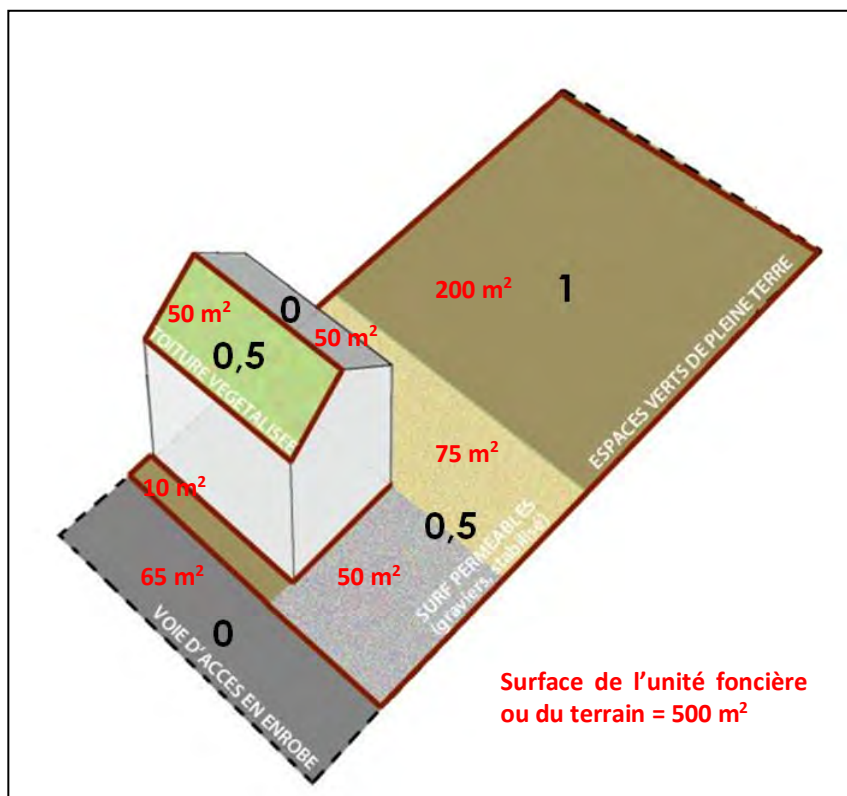
¹ La surface totale de la parcelle correspond à la superficie de la parcelle située dans la zone concernée par le CBS.

Le règlement impose le respect du CBS ainsi qu'un pourcentage en espaces de pleine terre. Ce dernier se calcule sur la somme des surfaces éco aménagées avant pondération.

Type de surface et coefficient de valeur écologique

TYPE DE SURFACE	DÉFINITION	COEFFICIENT DE VALEUR ÉCOLOGIQUE
TYPE A : Espaces verts de pleine terre	Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisées les espaces en eau liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardins, bassins, mares, noue,...).	Ces surfaces sont prises en compte à 100% coefficient = 1
TYPE B : Surfaces perméables	Revêtements perméables pour l'air et l'eau tels que les surfaces en gravier, stabilisé, pavé drainant, les terrasses en bois non jointé, les espaces verts sur dalle, les toitures végétalisées...	Ces surfaces sont prises en compte à 50% coefficient = 0,5
TYPE C : Surfaces imperméables	Revêtements imperméables pour l'air et l'eau tels que le bitume, les asphaltes, les surfaces étanches des constructions, piscines...	Ces surfaces ne sont pas prises en compte coefficient = 0

Exemple illustratif d'application du calcul du coefficient de biotope par surface d'un tènement situé en zone Uc



TYPE DE SURFACE		SURFACE	COEFFICIENT DE VALEUR ÉCOLOGIQUE	SURFACE ÉCO-AMÉNAGÉE PONDÉRÉE	Total
TYPE A	Jardin d'un seul tenant	200 m ²	1	200	210 m ²
	Bande végétalisée d'une largeur supérieure à 3 m	10 m ²	1	10	
TYPE B	Gravillons	50 m ²	0,5	25	87,5 m ²
	Stabilisé	75 m ²	0,5	37,5	
	Toiture végétalisée	50 m ²	0,5	25	
Total des surfaces éco-aménagées		385 m²			
TYPE C	Toiture non végétalisée	50 m ²	0	0	0 m ²
	Voie d'accès en enrobé	65 m ²	0	0	
Total de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière		500 m²			
Total des surfaces éco-aménagées pondérées (A + B)					297,5 m ²
Surface de l'unité foncière					500 m ²
COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) (297,5 / 500)					0,59
30 % d'espaces verts de pleine terre exigés (30% x total des surfaces éco-aménagées) (30% x 385)					115,5 m ²
Pourcentage d'espaces verts de pleine terre du projet ((210 / 385)*100)					55 %

Le CBS atteint est supérieur à la valeur minimale attendue de 0,30.

Le pourcentage d'espaces verts de pleine terre atteint est supérieur à la valeur minimale attendue de 30%.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue.

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération et des substitutions d'essences forestières.

D

Défrichement

Les défrichements sont des opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

E

Égout de toiture

Correspond à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle convergent les eaux de pluie pour aller ensuite dans la gouttière.

Emprise au sol (article R 420-1 du Code de l'Urbanisme)

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Les piscines sont comprises dans le calcul de l'emprise au sol.

Toutefois, certaines constructions ou partie de construction, de faible importance sont exclues du calcul de l'emprise au sol. Voir modalité de calcul au chapitre 1.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Exhaussement de sol

Action d'augmenter la hauteur du terrain. Il doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

Exploitation agricole

Unité économique et technique d'une surface suffisante pour permettre une activité agricole. Cette surface s'appréciant selon le type de culture ou d'élevage.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

F

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage

C'est le point le plus élevé d'une toiture en pente. Le faîtage est une ligne horizontale qui permet de joindre les différents versants d'une toiture.

G

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

H

Habitat léger de loisirs (article R 111-37 du Code de l'Urbanisme)

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions définies à l'article R 111-38 du Code de l'Urbanisme :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
- 3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;
- 4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Voir modalités de calcul au chapitre 1.

I

Impasse

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

Installation classée pour la protection de l'environnement (art. L 511-1 du code de l'environnement)

Sont soumis aux dispositions des installations classées pour la protection de l'environnement les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation économe des sols naturels, agricoles ou forestiers, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Les dispositions des installations classées pour la protection de l'environnement sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles L. 100-2 et L. 311-1 du code minier.

L

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Peuvent être distinguées les limites latérales et les limites de fond de terrain. Sont exclues de cette définition, les limites par rapport aux voies et emprises publiques.

Logement

Local séparé et indépendant utilisé pour l'habitation.

Logement collectif

Construction qui comprend au moins deux logements, desservis par une entrée commune.

Lotissement (Article L 442-1 du Code de l'Urbanisme)

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

M

Mur de soutènement

Le mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque deux sols ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue un mur de soutènement et non un mur de clôture.

Marge de recul

Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

O

Ordre continu

Construire en ordre continu signifie que la construction doit être implantée sur toute la limite donnant sur la voie ou sur l'emprise publique.

Opération d'aménagement d'ensemble

Dans les secteurs où une opération d'aménagement d'ensemble est exigée, l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière. Cela peut être un permis d'aménager, une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), un lotissement....

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

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.

P

Pan

Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Pétitionnaire

Terme utilisé pour désigner le demandeur d'une autorisation d'urbanisme, spécialement d'un permis de construire.

Pignon

Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

Piscine

Il s'agit d'une construction dont le fonctionnement est lié aux constructions à usage d'habitation ; elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières. Les marges de recul seront calculées par rapport aux bords du bassin. Les piscines entrent dans le calcul de l'emprise au sol.

Pleine terre

Est considéré comme un espace de pleine terre un espace végétalisé en continuité directe avec la terre naturelle. Y sont admis les canalisations, lignes ou câbles ainsi que les ouvrages d'infrastructure publique et leurs outillages, équipements ou installations techniques directement liés à leur fonctionnement et à leur exploitation, dès lors qu'ils n'entravent pas le lien entre le sous-sol et la nappe phréatique. Ne peuvent être considérés comme constituant de la pleine terre les voies d'accès ainsi que les piscines, les toitures et façades végétalisées.

R

Résidence mobile de loisirs (article R 111-41 du Code de l'Urbanisme)

Sont regardées comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions définies à l'article R 111-42 du Code de l'Urbanisme :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
- 3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping.

S

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe.

Stationnement de caravanes

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par les articles R111-48 et R111-49 du code de l'urbanisme.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement d'une caravane, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation d'urbanisme (R421-5 du code de l'urbanisme).

Au-delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Surface de plancher (Article R 111-22 du Code de l'Urbanisme)

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L 231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Surface totale :

Elle correspond dans ce règlement à la surface de plancher définie à l'article R112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces closes et couvertes destinées au stationnement des véhicules.

T

Tènement / Terrain

Unité foncière d'un seul tenant, quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

Terrain naturel :

Le terrain naturel est le terrain avant la construction qui fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Lorsqu'il s'agit d'une extension, le terrain naturel est celui qui existe à la date du dépôt du permis de construire, qu'il soit "naturel" ou non.

U

Unité foncière

« Îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » (CE, 27 juin 2005, n° 264667).

V

Voies et emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Pour l'application des règles de recul, sont considérés comme « voies et emprises publiques » :

- les voies publiques,
- les chemins ruraux,
- les places publiques,
- les emplacements réservés nécessaires à l'aménagement ou l'extension des dites voies et places.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Ne sont pas pris en compte les servitudes de passage, les cheminements piétons et cycles indépendants d'une voie.

Accusé de réception en préfecture
026-212600720-20250428-ARRETPLU10-AU
Reçu le 09/05/2025

TITRE II.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Accusé de réception en préfecture
026-212600720-20250428-ARRETPLU10-AU
Reçu le 09/05/2025

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ua

Cette zone urbaine centrale comprend le bourg médiéval, les faubourgs anciens rue Éloi Abert ainsi que des extensions plus contemporaines du tissu urbain rue des Écoles.

C'est une zone à vocation multifonctionnelle (habitat, services, activités économiques, équipements).

PÉRIMÈTRES PARTICULIERS

La zone Ua est concernée par :

- Un périmètre de protection autour des **Monuments Historiques**. Dans ce périmètre, les travaux seront soumis à l'avis de l'**Architecte des Bâtiments de France**.
- Un **périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation** correspondant au secteur « Centre bourg ». Les constructions, aménagements et installations prévus dans ces secteurs devront respecter les principes définis dans l'orientation (pièce n°3 du PLU).
- Un **linéaire commercial à protéger** au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme
- Des **éléments du paysage ou de patrimoine** à préserver en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Des **zones humides** à préserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- **L'espace de bon fonctionnement** de la Bouterne.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La zone Ua comporte :

- **Des secteurs exposés aux risques inondation :**
 - Zone rouge « Ra » du PPRNI : inconstructible
 - Bande de sécurité digue « Rad » : inconstructible
 - Zone bleu clair « Ba » du PPRNI (R1) : constructible sous condition

Dans ces secteurs identifiés sur le plan de zonage, tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques, nuisances et servitudes et s'en protéger en **se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (Règlement du PPRNi)**.

Il est également rappelé que :

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément remarquable du paysage identifié aux documents graphiques du règlement et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers
- L'édification d'une clôture est soumise à obligation de dépôt d'une déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

SECTION Ua1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Ua 1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES, AUTORISÉES OU SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Légende du tableau des destinations et sous-destinations :

A	Destinations et sous-destinations autorisées
C	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions
I	Destinations et sous-destinations interdites

		Ua
HABITATION		
	Logement	A
	Hébergement	A
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	C
<i>C : dans la limite de 200 m² d'emprise au sol</i>		
	Restauration	A
	Commerce de gros	I
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C
<i>C : dans la limite de 200 m² d'emprise au sol</i>		
	Hôtel	A
	Autre hébergement touristique	I
	Cinéma	I
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A
	Salles d'art et de spectacles	A
	Équipements sportifs	A
	Lieux de culte	A
	Autres équipements recevant du public	A
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
	Industrie	I
	Entrepôt	C
<i>C : dans la limite de 50 m² de surface de plancher et à condition d'être lié à une construction à usage de logement sur le même tènement</i>		
	Bureau	C
<i>C : dans la limite de 200 m² de surface de plancher</i>		
	Centre de congrès et d'exposition	I
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	I

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
	Exploitation agricole	I
	Exploitation forestière	I

Les changements de destination du bâti existant sont autorisés, dans la limite des usages du sol autorisés et des éventuelles interdictions précisées dans les prescriptions graphiques spécifiques.

EN OUTRE, SONT INTERDITS :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sauf celles mentionnées au paragraphe suivant
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les éoliennes
- Les dépôts de matériaux et déchets de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les affouillement et exhaussement des sols, sauf ceux mentionnés au paragraphe suivant

EN OUTRE, SONT AUTORISÉS SOUS CONDITIONS :

- **Les piscines** à condition que la **surface de leur bassin soit limitée à 40 m² d'emprise au sol**
- **Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :**
 - si elles sont nécessaires au fonctionnement d'une zone résidentielles ou compatibles avec celle-ci,
 - et si elles n'induisent pas de nuisances, notamment sonores, pour le voisinage (au sens de l'article R1336-4 et suivants du code de la santé publique),
 - et si, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, elles n'occasionnent aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves aux biens et aux personnes,
 - et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.
- **Les affouillement et exhaussement des sols**, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires aux travaux de constructions ou occupations et utilisations du sol admis par le règlement.

EN OUTRE, POUR LES SECTEURS REPÉRÉS AU PLAN DE ZONAGE PAR UNE TRAME SPÉCIFIQUE AUX RISQUES D'INONDATION :

- Les constructions neuves devront être conçues et réalisées de telle manière que les personnes et les biens puissent se tenir à l'abri des risques de crues.
- Les constructions neuves, les extensions et les travaux de terrassement devront être conçus et réalisés de manière à ne pas modifier sensiblement l'écoulement des eaux.
- Les établissements recevant du public peuvent être interdits si, par leur nature et leur fréquentation, ils s'exposent dangereusement au risque d'inondation.
- Les sous-sols ne peuvent pas être aménagés en espace de logement ou en annexe, en atelier ou toute autre occupation susceptible de craindre une inondation.

Ua 1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sur des linéaires commerciaux définis au règlement graphique, les destinations existantes en rez-de-chaussée d'immeuble devront être maintenues.

SECTION Ua 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Ua 2.1. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- **RÈGLE GÉNÉRALE**

La hauteur des constructions est limitée à **R+2** (c'est-à-dire 3 niveaux : deux étages au-dessus du rez-de-chaussée) et à **12 mètres**.

La hauteur des bâtiments doit être en harmonie avec les hauteurs avoisinantes.

La hauteur des murs de clôture doit être en harmonie avec les hauteurs avoisinantes. Cette hauteur ne peut excéder 1,80 mètres.

- **RÈGLES ALTERNATIVES**

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées pour :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif,
- pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas les surélever.

Ua 2.2. EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

Ua 2.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ua 2.3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **RÈGLE GÉNÉRALE**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

- **RÈGLES ALTERNATIVES**

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour :

- les constructions édifiées dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces règles ;
- les constructions à usage d'annexes et de piscines ;
- les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement ; celles-ci peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments ;
- une construction dont la largeur de façade sur rue serait supérieure à 14 mètres, celle-ci peut être édifiée, pour une faible partie, en retrait de l'alignement ;
- les constructions à usage d'équipement collectif et services publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs ; ceux-ci peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait des voies ;
- lorsque l'application de cette règle conduit à remettre en cause les conditions de sécurité aux abords de la voie publique ou le bon ordonnancement d'une rue, ou le paysage urbain du village.

Dans tous ces cas, l'implantation des constructions devra se faire selon un retrait cohérent avec l'environnement du bâtiment.

En tout état de cause, ces exceptions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Ua 2.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **RÈGLE GÉNÉRALE**

Les constructions sont implantées soit sur les deux limites séparatives latérales (en ordre continu), soit sur une seule limite séparative latérales (ordre semi-continu), soit en retrait (ordre discontinu). En cas de retrait, le recul sera au moins égal au tiers de la hauteur de la construction mesuré à l'égout de toiture ou à l'acrotère, donnant sur la limite concernée par le retrait, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Par rapport aux limites séparatives de fond de terrain, les constructions sont implantées avec un retrait au moins égal au tiers de la hauteur de la construction à l'égout de toiture ou à l'acrotère, donnant sur la limite concernée par le retrait, sans être inférieur à 3 m.

- **RÈGLES ALTERNATIVES**

Cette disposition n'est pas exigée pour :

- les constructions édifiées dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- l'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas cette règle ;
- les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Ua 2.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement

Non règlementé

Ua 2.4. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Il est rappelé que l'article R111-27 du code de l'urbanisme reste applicable : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables ou à l'éco-construction, sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

Ua 2.4.1. Insertion du projet dans son environnement urbain et paysager

- **INTÉGRATION DANS LE SITE**

Tout projet de construction doit participer à la préservation et la mise en valeur des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Le volume et les proportions des constructions doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible en respectant la morphologie des lieux.

L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...).

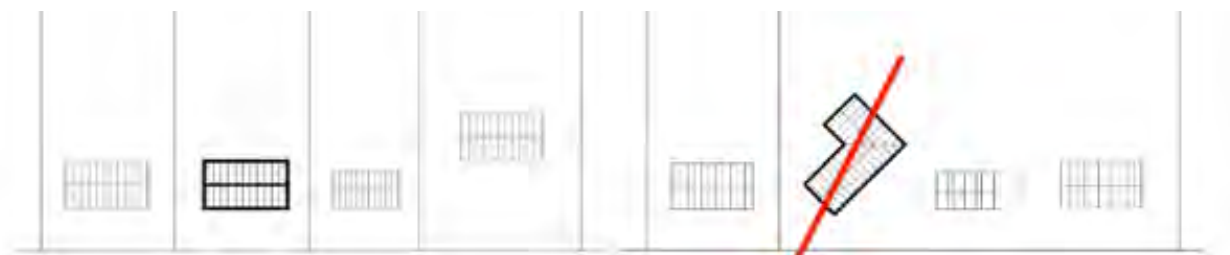


Schéma illustratif

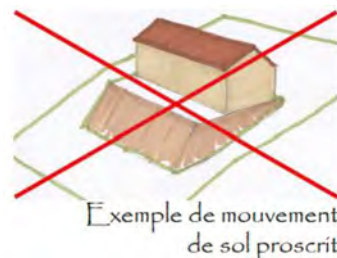
- **ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL**

La construction devra être adaptée à la pente naturelle des terrains.

Les déblais-remblais doivent être équilibrés sans apport de terres extérieures et les terres excédentaires (non réutilisées sur site) doivent être évacuées.

Les déblais-remblais sont soit régalez en pente douce sur le terrain et plantés d'essences locales, soit limités par un mur de soutènement d'une hauteur maximale de 1 mètre.

Les enrochements de type cyclopéens sont interdits.



Exemple de mouvement de sol proscrit

- **ASPECT GÉNÉRAL DES CONSTRUCTIONS**

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture,...) sans rapport avec l'architecture locale.



Exemple d'enrochements de type cyclopéen

Ua 2.4.2. Qualité des constructions

- **ASPECT DES TOITURES**

>> Pente

Les toitures doivent être simples. Le faitage de la construction doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Les toitures devront avoir de préférence deux pans avec une pente de 15 % à 40 %, conformément à l'architecture traditionnelle de la commune.

Dans le cas de restauration de la toiture, la pente devra être en harmonie avec l'existant.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse ou à faible pente, etc.) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, etc. ...).

>> Couverture

Les couvertures devront être en tuiles creuses ou romanes sur l'ensemble de la toiture, d'une coloration à dominante rouge, rouge vieilli, rouge nuancé (pas de panaché). La tuile plate de type Saint-Vallier très présente sur la commune, est également autorisée.



Tuile Romane



Tuile canal



Tuile de type Saint-Vallier

Sur les volumes annexes, le bac acier est autorisé.

Les couvertures en tuiles fibrociments, tôles, plastiques ondulés, bardeaux d'asphalte ou autres matériaux non adaptés au caractère de la commune sont interdites

Une couverture en verre est autorisée pour les vérandas.

- **FAÇADE ET OUVERTURE**

>> Aspect :

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions environnantes de la rue, ainsi que la densité et la proportion des baies des constructions voisines.

Les façades doivent être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens. Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux.

Pour les travaux de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment à caractère traditionnel (datant d'avant 1950), les aménagements doivent permettre de préserver la qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment initial et de préserver les sujétions constructives correspondant à la mémoire de la destination d'origine. Aucun dispositif de superstructure ou de placage ne devra masquer d'éventuels éléments architecturaux existants en façade.

>> Ouverture en façade

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions). Des ouvertures plus hautes que larges sont attendues.

>> Finition

Sans délais après l'achèvement de la construction, doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc... L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction. Il est notamment autorisé pour les équipements publics.

La finition sera grattée, grattée fin, lissée ou talochée. Sont interdites, les finitions écrasées et projetées (grosnière et salissante).



En cas de réhabilitation, la formulation de l'enduit doit être adaptée aux supports anciens (enduit à la chaux).

Les murs en pierre existants devront être conservés.

Les corniches, encadrements, chainages, bandeaux lorsqu'ils existent doivent être préservés de préférence dans les tons d'origine.

>> Coloris

Le choix des couleurs doit permettre une harmonisation des coloris avec les tonalités des matériaux locaux et respecter l'ambiance chromatique de l'environnement.

Les tons autorisés sont les couleurs rappelant l'architecture locale avec des teintes proches des pisés ou pierres ou molasses traditionnels : le beige, sable, terre... allant de l'ocre jaune au légèrement rosé de couleur éteinte non saturée et non lumineuse. Les couleurs vives (jaune, bleu, vert, rouge...), la couleur blanche n'est pas autorisée pour le revêtement.

Les volets seront de couleurs monochromes (c'est-à-dire qu'une seule couleur de volet ne sera admise par bâtiment).

Ua 2.4.3. Traitement des clôtures

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

Les murs et murets en pierre ou en pisé existants devront être conservés ou reconstitués. Afin de permettre l'accès à la parcelle, une ouverture de 5m de large pourra être autorisée .

Les clôtures doivent être de conception simple. Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes, et dans leur aspect (couleur, matériaux, etc ...) avec la construction principale.

Les clôtures nouvelles ne doivent pas excéder **1,80 m de hauteur**

- **En bordure de voie, les clôtures seront constituées soit :**

- d'un mur en pierre, ou maçonné et enduit sur les deux côtés, de 1,80 m maximum de hauteur,
- d'un mur bahut en pierre, ou maçonné et enduit sur les deux côtés, de 0,60 m maximum surmonté d'un dispositif composé d'un grillage simple ou d'une grille, ou d'un système à claire-voie, doublé ou non de haies vives.
- d'une haie vive d'essence locale ou champêtre.

Afin d'assurer une continuité urbaine, les murs peuvent atteindre une hauteur similaire à celle du mur jouxtant la parcelle.

- **Sur les limites séparatives*, les clôtures ne doivent pas excéder 1,80 m de hauteur.**

Pour les clôtures nouvelles situées dans les secteurs en pente :

- les arases maçonnées doivent suivre la pente du terrain (interdiction de clôture en forme « escalier »).
- l'édification de mur ne doit pas avoir pour effet d'empêcher le libre écoulement naturel des eaux ni de concentrer l'écoulement sur un point pouvant créer des dommages sur les fonds inférieurs.
- dans le cas d'un dénivelé important avec une partie du mur faisant office de soutènement (par exemple pour les terrains en surplomb), la hauteur de la clôture émergeant de la partie soutènement peut être portée jusqu'à 1 mètre au maximum afin de jouer son rôle de garde-corps.

Les clôtures aménagées le long des limites parcellaires jouxtant une zone agricole ou une zone naturelle doivent obligatoirement être végétales et perméables afin de ne pas gêner l'écoulement des eaux et ne pas entraver les déplacements de la petite faune (haie d'essences locales mélangées, doublée ou non d'un simple grillage perméable à la petite faune). Voir dispositions générales.

De manière générale, les murs et ouvrages ne devront pas modifier de façon préjudiciable la circulation des eaux superficielles ou profondes. Les murs en outre, doivent présenter dans leur partie inférieure des percements (barbacanes) permettant de faciliter l'écoulement et le passage des eaux.

Des règles différentes peuvent être admises en fonction du site ou de la topographie, lorsqu'il est nécessaire de maintenir la continuité urbaine.

Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver la visibilité des carrefours (exemple : pan coupé).

Ua 2.4.4. Ouvrages nécessaires au fonctionnement des constructions

Les supports de coffrets électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

Les éléments techniques tels que VMC, pompe à chaleur, climatiseurs... sont proscrits en saillie sur les façades (même avec un cache).

Les enseignes des commerces et des services sont à intégrer dans le projet architectural.

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public, et dans la limite des besoins propres de la construction. Ces dispositifs sont autorisés pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif à l'exception des bâtiments anciens (datant d'avant 1950).

Pour les constructions neuves, le dispositif doit être intégré à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées (implanté dans le plan de la toiture sans saillie), et doit faire l'objet d'une composition soignée : par exemple, en bande sur toute la longueur de la toiture, centrée sur l'axe d'une ouverture, d'un auvent, d'une annexe...

Pour les réhabilitations, la pose de panneaux de production d'énergie renouvelable peut être intégrée à la toiture ou surimposée. Dans ce dernier cas, le calcul de la hauteur n'intégrera pas les décrochages produits au niveau des toitures par les installations des panneaux.

Ua 2.5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ua 2.5.1. L'aménagement des espaces libres

L'aménagement des espaces libres doit faire l'objet d'une conception globale, cohérente et pérenne pour tous les projets, qui doit concourir à :

- améliorer l'insertion des constructions dans le paysage urbain ;
- assurer la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- participer à l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- enrichir la biodiversité ;
- mieux gérer l'eau pluviale et de ruissellement.

Le traitement des espaces libres doit prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale.

Les surfaces imperméables doivent être réduites au maximum par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints,...). La conception des aménagements doit permettre l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales par tous dispositifs (modèles de terrain, aménagement des terrains en pente en terrasses successives, bassins, noues,...).

- Les plantations existantes sur le terrain.

Les arbres à haute-tige existants doivent être conservés. Ils pourront être abattus à condition que leur abattage soit compensé par la plantation d'arbres à haute tige en nombre équivalent. Certains sujets, les plus remarquables, sont identifiés au document graphique comme devant être préservés (voir prescriptions dans les dispositions générales) ;

- Les plantations à réaliser.

Elles doivent être plantées pour assurer leur bon développement (distance minimale des constructions...) et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;

L'intégralité de la surface de pleine terre doit être végétalisée et plantée.

Les aires de stationnement en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Les aires de stationnement en surface doivent avoir un revêtement perméable et comporter au moins un arbre pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité.

Ua 2.5.2. Le coefficient de biotope par surface

- **RÈGLE GÉNÉRALE**

Tout projet de construction neuve et d'extension doit intégrer des surfaces éco-aménagées dont **30%** de surface de pleine terre permettant d'atteindre un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) de **0,10** minimum (voir modalités de calcul dans les définitions).

De plus, la surface en pleine terre exigée doit être réalisée d'un seul tenant pour au moins ses deux tiers en excluant les surfaces d'une largeur inférieure à 3 mètres. A noter : alors même qu'ils ne sont pas comptabilisés dans la surface de pleine terre, les cheminements piétons ne sont pas considérés comme constituant une interruption dudit tenant, dès lors qu'ils sont réalisés avec des matériaux perméables.

- **RÈGLES ALTERNATIVES**

Cette disposition n'est pas exigée pour :

- Les travaux portant sur des constructions existantes s'ils ne créent pas d'augmentation de l'emprise au sol de la constructions (tels que les travaux de réhabilitation, changement de destination, surélévation, isolation par l'extérieur...)
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU ou la construction d'une annexe, si elles ont une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².
- L'extension d'une construction existante et la création d'annexes est possible si elles sont envisagées sur des espaces déjà imperméabilisés dans la limite de 20 m².
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ua 2.6. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 250 m du projet de construction.

Ua 2.6.1. Règles relatives au stationnement de véhicules automobiles

- **RÈGLE GÉNÉRALE**

Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

Des normes minimales sont exigées pour les destinations suivantes :

>> Pour les constructions neuve à usage d'habitation : 1 place par logement

>> Pour les réhabilitations (aménagement de combles, changement d'usage de dépendances, division ...)

Pour la réhabilitation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il n'est pas exigé de places de stationnement. Néanmoins, les locaux de stationnement existants doivent être maintenus à hauteur d'1 place de stationnement minimum par logement. Ces locaux peuvent être déplacés ou compensés.

>> Pour toute opération de 4 logements et plus

1 emplacement visiteur est exigé par tranche de 4 logements.

Nombre de logements prévus	De 0 à 3	De 4 à 7	De 8 à 11	De 12 à 15
Nombre de places « visiteurs » exigées	0	1	2	3

>> Pour les constructions à usage de bureau :

- 2 places de stationnement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher (arrondi au nombre entier supérieur).

- **RÈGLES ALTERNATIVES**

- Dans le cas 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 :
 - o Les travaux n'ont pas pour objet la création de logement supplémentaire,
 - o et si les places existantes à l'intérieur (garage) comme à l'extérieur (cour par exemple) sont conservées.

Ua 2.6.2. Règles relatives au stationnement des deux roues

Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les opérations de construction à usage d'habitation comprenant des logements intermédiaires et/ou collectifs, doivent être prévues des aires pour le stationnement des deux roues, de préférence couvertes.

SECTION Ua3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Ua 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Ua 3.1.1. Accès

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

En outre, les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...),
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.**

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

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

Ua 3.1.2. Voirie

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R 111-4 du code de l'Urbanisme.

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

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de 3 mètres, et doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

- b) Les voies en impasse** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Ua 3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Ua 3.2.1. 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.

Ua 3.2.2. Eaux usées

Pour tous projets, il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux usées joint en annexe du PLU.

D'une manière générale, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire dès lors que les conditions de l'article L133-1 du code de la santé publique s'appliquent.

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales. Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau d'assainissement collectif existant, son raccordement au réseau sera assuré par un dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple).

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, doivent être évacués dans le réseau collectif dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, et après avis du gestionnaire des réseaux et du SPANC, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Ua 3.2.3. Eaux pluviales

Pour tous projets, il convient de se reporter au zonage des eaux pluviales joint en annexe du PLU.

D'une manière générale, les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces doivent être gérées :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, dès que la nature du terrain le permet.
- par un dispositif de stockage avec rejet à débit régulé, en cas d'impossibilité. Dans ce cas, le rejet limité est effectué :
 - o au milieu naturel chaque fois que possible.
 - o dans le réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe et dans les conditions imposées par le service gestionnaire.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

Ua 3.2.4. Eaux de vidange des piscines

Les eaux de vidange du bassin doivent être gérées prioritairement sur le terrain d'assiette du projet vers le milieu naturel (arrosage de jardin, puits d'infiltration...) après neutralisation et élimination des produits de désinfection (arrêt des traitements au minimum 48 heures avant la vidange). A

défaut, ces eaux de vidange de bassin pourront être admises vers le réseau pluvial, après accord du service.

Le rejet des eaux de vidange du bassin vers le réseau public de collecte des eaux usées est strictement interdit.

Les eaux de lavage des filtres seront évacuées si possible en épandage / irrigation sur le terrain d'assiette du projet, sinon elles seront évacuées vers le réseau public de collecte des eaux usées. Leur rejet dans le réseau pluvial est strictement interdit.

Ua 3.2.5. Énergies et télécommunication

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés. Elle devra également prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

Les postes de transformation collectifs à caractère privé sont obligatoirement intégrés dans les constructions.

Accusé de réception en préfecture
026-212600720-20250428-ARRETPLU10-AU
Reçu le 09/05/2025

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ub

Zone urbaine correspondant aux extensions contemporaines en continuité du village.

De densité moyenne à vocation multifonctionnelle, la production de logements peut être encouragée, du fait de la proximité des équipements et services.

PÉRIMÈTRES PARTICULIERS

La zone Ub est concernée par :

- Un périmètre de protection autour des **Monuments Historiques**. Dans ce périmètre, les travaux seront soumis à l'avis de **l'Architecte des Bâtiments de France**.
- Des **périmètres d'orientation d'aménagement et de programmation** correspondant aux secteurs « Les Beaumes / route de Chavannes » et « Les sept semaines ». Les constructions, aménagements et installations prévus dans ces secteurs devront respecter les principes définis dans l'orientation (pièce n°3 du PLU) ;
- Des **éléments du patrimoine bâti** repérés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Des **arbres à préserver** au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Des **pelouses sèches** à préserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Des **zones humides** à préserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- **L'espace de bon fonctionnement** de la Bouterne.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La zone Ub comporte :

- **Des secteurs exposés aux risques inondation :**
 - Zone rouge « Ra » du PPRNI : inconstructible
 - Zone bleu clair « Ba » du PPRNI (R1) : constructible sous condition

Dans ces secteurs identifiés sur le plan de zonage, tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques, nuisances et servitudes et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (Règlement du PPRNi).

- **Des secteurs affectés par le bruit de l'autoroute A7**

Il est également rappelé que :

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément remarquable du paysage identifié aux documents graphiques du règlement et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers
- L'édification d'une clôture est soumise à obligation de dépôt d'une déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

SECTION Ub1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Ub 1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES, AUTORISÉES OU SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Légende du tableau des destinations et sous-destinations :

A	Destinations et sous-destinations autorisées
C	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions
I	Destinations et sous-destinations interdites

		Ub
HABITATION		
	Logement	A
	Hébergement	A
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	I
	Restauration	A
	Commerce de gros	I
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C
<i>C : dans la limite de 200 m² d'emprise au sol</i>		
	Hôtel	A
	Autre hébergement touristique	I
	Cinéma	I
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I
	Salles d'art et de spectacles	I
	Équipements sportifs	I
	Lieux de culte	I
	Autres équipements recevant du public	I
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
	Industrie	I
	Entrepôt	C
<i>C : dans la limite de 50 m² de surface de plancher et à condition d'être lié à une construction à usage de logement sur le même tènement</i>		
	Bureau	C
<i>C : dans la limite de 200 m² de surface de plancher</i>		
	Centre de congrès et d'exposition	I
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	I

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	I
Exploitation forestière	I

Les changements de destination du bâti existant sont autorisés, dans la limite des usages du sol autorisés et des éventuelles interdictions précisées dans les prescriptions graphiques spécifiques.

EN OUTRE, SONT INTERDITS :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sauf celles mentionnées au paragraphe suivant
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les éoliennes
- Les dépôts de matériaux et déchets de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les affouillement et exhaussement des sols, sauf ceux mentionnés au paragraphe suivant

EN OUTRE, SONT AUTORISÉS SOUS CONDITIONS :

- **Les piscines** à condition que la **surface de leur bassin soit limitée à 40 m² d'emprise au sol**
- **Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :**
 - si elles sont nécessaires au fonctionnement d'une zone résidentielles ou compatibles avec celle-ci,
 - et si elles n'induisent pas de nuisances, notamment sonores, pour le voisinage (au sens de l'article R1336-4 et suivants du code de la santé publique),
 - et si, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, elles n'occasionnent aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves aux biens et aux personnes,
 - et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.
- **Les affouillement et exhaussement des sols**, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires aux travaux de constructions ou occupations et utilisations du sol admis par le règlement.

EN OUTRE, POUR LES SECTEURS REPÉRÉS AU PLAN DE ZONAGE PAR UNE TRAME SPÉCIFIQUE AUX RISQUES D'INONDATION :

- Les constructions neuves devront être conçues et réalisées de telle manière que les personnes et les biens puissent se tenir à l'abri des risques de crues.
- Les constructions neuves, les extensions et les travaux de terrassement devront être conçus et réalisés de manière à ne pas modifier sensiblement l'écoulement des eaux.
- Les établissements recevant du public peuvent être interdits si, par leur nature et leur fréquentation, ils s'exposent dangereusement au risque d'inondation.
- Les sous-sols ne peuvent pas être aménagé en espace de logement ou en annexe, en atelier ou toute autre occupation susceptible de craindre une inondation.

Ub 1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

L'OAP « Les sept semaines » est concernée par une servitude de mixité sociale. Son périmètre figure sur le règlement graphique. Le programme devra comporter 7 logements locatifs sociaux.

SECTION Ub 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Ub 2.1. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- **RÈGLE GÉNÉRALE**

La hauteur des constructions est limitée à **R+1** (c'est-à-dire 2 niveaux : un étage au-dessus du rez-de-chaussée) et à **9 mètres**.

La hauteur des bâtiments doit être en harmonie avec les hauteurs avoisinantes.

La hauteur des murs de clôture doit être en harmonie avec les hauteurs avoisinantes. Cette hauteur ne peut excéder 1,80 mètres.

- **RÈGLES ALTERNATIVES**

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées pour :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif,
- pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas les surélever.

Ub 2.2. EMPRISE AU SOL

- **RÈGLE GÉNÉRALE**

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,30.

- **RÈGLES ALTERNATIVES**

Une emprise au sol des constructions différente de celle prévue par la règle peut être appliquée pour l'extension d'une construction existante qui, à la date d'approbation du PLU, présente une emprise au sol supérieure à celle exigée par la règle ou que les travaux prévus auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle. La dérogation est limitée à une augmentation de 5% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Ub 2.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ub 2.3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **RÈGLE GÉNÉRALE**

Le retrait minimum de la construction est de 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

- **RÈGLES ALTERNATIVES**

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour :

- les constructions édifiées dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- les constructions incluses dans des lotissements et des permis groupés valant division assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments ;
- l'aménagement et l'extension de bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, à condition de ne pas réduire le recul existant ;

- les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement ; celles-ci peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments ;
- les constructions à usage d'annexes et de piscines ;
- les constructions à usage d'équipement collectif et services publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs ; ceux-ci peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait des voies.

Dans tous ces cas, l'implantation des constructions devra se faire selon un retrait cohérent avec l'environnement du bâtiment.

En tout état de cause, ces exceptions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Ub 2.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **RÈGLE GÉNÉRALE**

Les constructions sont implantées soit sur une limite séparative latérale soit en retrait. En cas d'implantation en retrait, celui-ci sera de 3 m minimum.

Par rapport aux limites séparatives de fond de terrain, les constructions sont implantées avec un retrait au moins égal au tiers de la hauteur de la construction à l'égout de toiture ou à l'acrotère, donnant sur la limite concernée par le retrait, sans être inférieur à 3 m.

- **RÈGLES ALTERNATIVES**

Cette disposition n'est pas exigée :

- pour l'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas cette règle ;
- pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Ub 2.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement

Non règlementé.

Ub 2.4. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Il est rappelé que l'article R111-27 du code de l'urbanisme reste applicable : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables ou à l'éco-construction, sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

Ub 2.4.1. Insertion du projet dans son environnement urbain et paysager

- **INTÉGRATION DANS LE SITE**

Tout projet de construction doit participer à la préservation et la mise en valeur des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Le volume et les proportions des constructions doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible en respectant la morphologie des lieux.

L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...).



- **ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL**

La construction devra être adaptée à la pente naturelle des terrains.

Les déblais-remblais doivent être équilibrés sans apport de terres extérieures et les terres excédentaires (non réutilisées sur site) doivent être évacuées.

Les déblais-remblais sont soit régalez en pente douce sur le terrain et plantés d'essences locales, soit limités par un mur de soutènement d'une hauteur maximale de 1 mètre.

Les enrochements de type cyclopéens sont interdits.



Exemple de mouvement de sol proscrit

- **ASPECT GÉNÉRAL DES CONSTRUCTIONS**

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture,...) sans rapport avec l'architecture locale.



Exemple d'enrochements de type cyclopéen

Schémas illustratifs

Ub 2.4.2. Qualité des constructions

- **ASPECT DES TOITURES**

>> Pente

Les toitures doivent être simples. Le faitage de la construction doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Les toitures devront avoir de préférence deux pans avec une pente de 15 % à 40 %, conformément à l'architecture traditionnelle de la commune.

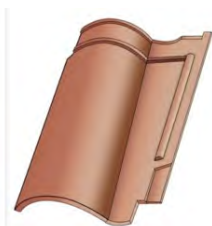
Dans le cas de restauration de la toiture, la pente devra être en harmonie avec l'existant.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse ou à faible pente, etc.) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, etc. ...).

>> Couverture

Les couvertures devront être en tuiles creuses ou romanes sur l'ensemble de la toiture, d'une coloration à dominante rouge, rouge vieilli, rouge nuancé (pas de panaché). La tuile plate de type Saint-Vallier très présente sur la commune, est également autorisée.



Tuile Romane



Tuile canal



Tuile de type Saint-Vallier
Drômoise

Sur les volumes annexes, le bac acier est autorisé.

Les couvertures en tuiles fibrociments, tôles, plastiques ondulés, bardeaux d'asphalte ou autres matériaux non adaptés au caractère de la commune sont interdites

Une couverture en verre est autorisée pour les vérandas.

- **FAÇADE ET OUVERTURE**

>> Aspect :

Les façades doivent être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens. Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux.

Pour les travaux de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment à caractère traditionnel (datant d'avant 1950), les aménagements doivent permettre de préserver la qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment initial et de préserver les sujétions constructives correspondant à la mémoire de la destination d'origine. Aucun dispositif de superstructure ou de placage ne devra masquer d'éventuels éléments architecturaux existants en façade.

>> Ouverture en façade

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions).

>> Finition

Sans délais après l'achèvement de la construction, doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc... L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction. Il est notamment autorisé pour les équipements publics.

En cas de réhabilitation, la formulation de l'enduit doit être adaptée aux supports anciens (enduit à la chaux).

Les murs en pierre existants devront être conservés.

Les corniches, encadrements, chainages, bandeaux lorsqu'ils existent doivent être préservés de préférence dans les tons d'origine.

>> Coloris

Le choix des couleurs doit permettre une harmonisation des coloris avec les tonalités des matériaux locaux et respecter l'ambiance chromatique de l'environnement.

Les tons autorisés sont les couleurs rappelant l'architecture locale avec des teintes proches des pisés ou pierres ou molasses traditionnels : le beige, sable, terre... allant de l'ocre jaune au légèrement rosé de couleur éteinte non saturée et non lumineuse. Les couleurs vives (jaune, bleu, vert, rouge...), la couleur blanche n'est pas autorisée pour le revêtement.

Les volets seront de couleurs monochromes (c'est-à-dire qu'une seule couleur de volet ne sera admise par bâtiment).

Ub 2.4.3. Traitement des clôtures

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

Les murs et murets en pierre ou en pisé existants devront être conservés ou reconstitués. Afin de permettre l'accès à la parcelle, une ouverture de 5m de large pourra être autorisée.

Les clôtures doivent être de conception simple. Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes, et dans leur aspect (couleur, matériaux, etc ...) avec la construction principale.

Les clôtures nouvelles ne doivent pas excéder **1,80 m de hauteur**

- **En bordure de voie, les clôtures seront constituées soit :**

- d'un mur en pierre, ou maçonné et enduit sur les deux côtés, de 1,80 m maximum de hauteur,
- d'un mur bahut en pierre, ou maçonné et enduit sur les deux côtés, de 0,60 m maximum surmonté d'un dispositif composé d'un grillage simple ou d'une grille, ou d'un système à claire-voie, doublé ou non de haies vives.
- d'une haie vive d'essence locale ou champêtre.

Afin d'assurer une continuité urbaine, les murs peuvent atteindre une hauteur similaire à celle du mur jouxtant la parcelle.

- **Sur les limites séparatives*, les clôtures ne doivent pas excéder 1,80 m de hauteur.**

Pour les clôtures nouvelles situées dans les secteurs en pente :

- les arases maçonnées doivent suivre la pente du terrain (interdiction de clôture en forme « escalier »).
- l'édification de mur ne doit pas avoir pour effet d'empêcher le libre écoulement naturel des eaux ni de concentrer l'écoulement sur un point pouvant créer des dommages sur les fonds inférieurs.
- dans le cas d'un dénivelé important avec une partie du mur faisant office de soutènement (par exemple pour les terrains en surplomb), la hauteur de la clôture émergeant de la partie soutènement peut être portée jusqu'à 1 mètre au maximum afin de jouer son rôle de garde-corps.

Les clôtures aménagées le long des limites parcellaires jouxtant une zone agricole ou une zone naturelle doivent obligatoirement être végétales et perméables afin de ne pas gêner l'écoulement des eaux et ne pas entraver les déplacements de la petite faune (haie d'essences locales mélangées, doublée ou non d'un simple grillage perméable à la petite faune). Voir dispositions générales.

De manière générale, les murs et ouvrages ne devront pas modifier de façon préjudiciable la circulation des eaux superficielles ou profondes. Les murs en outre, doivent présenter dans leur partie inférieure des percements (barbacanes) permettant de faciliter l'écoulement et le passage des eaux.

Des règles différentes peuvent être admises en fonction du site ou de la topographie, lorsqu'il est nécessaire de maintenir la continuité urbaine.

Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver la visibilité des carrefours (exemple : pan coupé).

Ub 2.4.4. Ouvrages nécessaires au fonctionnement des constructions

Les supports de coffrets électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

Les éléments techniques tels que VMC, pompe à chaleur, climatiseurs... doivent être dissimulés ou intégrés dans la maçonnerie des façades ou des murs.

Les enseignes des commerces et des services sont à intégrer dans le projet architectural.

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée, de manière aussi peu visible que possible depuis l'espace public, et dans la limite des besoins propres de la construction.

Pour les constructions neuves, le dispositif doit être intégré à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées (implanté dans le plan de la toiture sans saillie), et doit faire l'objet d'une composition soignée : par exemple, en bande sur toute la longueur de la toiture, centrée sur l'axe d'une ouverture, d'un auvent, d'une annexe...

Pour les réhabilitations, la pose de panneaux de production d'énergie renouvelable peut être intégrée à la toiture ou surimposée. Dans ce dernier cas, le calcul de la hauteur n'intégrera pas les décrochages produits au niveau des toitures par les installations des panneaux.

Ub 2.5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ub 2.5.1. L'aménagement des espaces libres

L'aménagement des espaces libres doit faire l'objet d'une conception globale, cohérente et pérenne pour tous les projets, qui doit concourir à :

- améliorer l'insertion des constructions dans le paysage urbain ;
- assurer la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- participer à l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- enrichir la biodiversité ;
- mieux gérer l'eau pluviale et de ruissellement.

Le traitement des espaces libres doit prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale.

Les surfaces imperméables doivent être réduites au maximum par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints,...). La conception des aménagements doit permettre l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales par tous dispositifs (modèles de terrain, aménagement des terrains en pente en terrasses successives, bassins, noues,...).

- Les plantations existantes sur le terrain.

Les arbres à haute-tige existants doivent être conservés. Ils pourront être abattus à condition que leur abattage soit compensé par la plantation d'arbres à haute tige en nombre équivalent. Certains sujets, les plus remarquables, sont identifiés au document graphique comme devant être préservés (voir prescriptions dans les dispositions générales) ;

- Les plantations à réaliser.

Elles doivent être plantées pour assurer leur bon développement (distance minimale des constructions...) et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;

L'intégralité de la surface de pleine terre doit être végétalisée et plantée.

Les aires de stationnement en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Les aires de stationnement en surface doivent avoir un revêtement perméable et comporter au moins un arbre pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité.

Ub 2.4.2. Le coefficient de biotope par surface

- **RÈGLE GÉNÉRALE**

Tout projet de construction neuve et d'extension doit intégrer des surfaces éco-aménagées dont **30%** de surface de pleine terre permettant d'atteindre un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) de **0,20** minimum (voir modalités de calcul dans les définitions).

De plus, la surface en pleine terre exigée doit être réalisée d'un seul tenant pour au moins ses deux tiers en excluant les surfaces d'une largeur inférieure à 3 mètres. A noter : alors même qu'ils ne sont pas comptabilisés dans la surface de pleine terre, les cheminements piétons ne sont pas considérés comme constituant une interruption dudit tenant, dès lors qu'ils sont réalisés avec des matériaux assurant la perméabilité de leur emprise.

- **RÈGLES ALTERNATIVES**

Cette disposition n'est pas exigée pour :

- Les travaux portant sur des constructions existantes s'ils ne créent pas d'augmentation de l'emprise au sol de la constructions (tels que les travaux de réhabilitation, changement de destination, surélévation, isolation par l'extérieur...)
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU ou la construction d'une annexe, si elles ont une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².
- L'extension d'une construction existante et la création d'annexes est possible si elles sont envisagées sur des espaces déjà imperméabilisés dans la limite de 20 m².
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ub 2.6. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 250 m du projet de construction..

Ub 2.6.1. Règles relatives au stationnement de véhicules automobiles

- **RÈGLE GÉNÉRALE**

Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

Des normes minimales sont exigées pour les destinations suivantes :

>> Pour les constructions neuve à usage d'habitation :

Pour tous nouveaux logements créés, par construction neuve ou par réhabilitation dans le volume existant (aménagement de combles, changement d'usage de dépendances, division...), **2 places de stationnement par logement** seront exigées.

>> Pour toute opération de 4 logements et plus :

1 emplacement visiteur est exigé par tranche de 4 logements.

Nombre de logements	De 0 à 3	De 4 à 7	De 8 à 11	De 12 à 15
Nombre de places « visiteurs » exigées	0	1	2	3

>> Pour les constructions à usage de bureau :

- 2 places de stationnement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher (arrondi au nombre entier supérieur).

- **RÈGLES ALTERNATIVES**

Dans le cas 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) comme à l'extérieur (cour par exemple) sont conservées.

Ub 2.6.2. Règles relatives au stationnement des deux roues

Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les opérations de construction à usage d'habitation comprenant des logements intermédiaires et/ou collectifs, doivent être prévues des aires pour le stationnement des deux roues, de préférence couvertes.

SECTION Ub3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Ub 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Ub 3.1.1. Accès

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

En outre, les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...),
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.**

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

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

Ub 3.1.2. Voirie

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R 111-4 du code de l'Urbanisme.

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

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de 3 mètres, et doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

- b) Les voies en impasse** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Ub 3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Ub 3.2.1. 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.

Ub 3.2.2. Eaux usées

Pour tous projets, il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux usées joint en annexe du PLU.

D'une manière générale, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire dès lors que les conditions de l'article L133-1 du code de la santé publique s'appliquent.

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales. Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau d'assainissement collectif existant, son raccordement au réseau sera assuré par un dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple).

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, doivent être évacués dans le réseau collectif dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, et après avis du gestionnaire des réseaux et du SPANC, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Ub 3.2.3. Eaux pluviales

Pour tous projets, il convient de se reporter au zonage des eaux pluviales joint en annexe du PLU.

D'une manière générale, les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces doivent être gérées :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, dès que la nature du terrain le permet.
- par un dispositif de stockage avec rejet à débit régulé, en cas d'impossibilité. Dans ce cas, le rejet limité est effectué :
 - o au milieu naturel chaque fois que possible.
 - o dans le réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe et dans les conditions imposées par le service gestionnaire.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

Ub 3.2.4. Eaux de vidange des piscines

Les eaux de vidange du bassin doivent être gérées prioritairement sur le terrain d'assiette du projet vers le milieu naturel (arrosage de jardin, puits d'infiltration...) après neutralisation et élimination des produits de désinfection (arrêt des traitements au minimum 48 heures avant la vidange). A défaut, ces eaux de vidange de bassin pourront être admises vers le réseau pluvial, après accord du service.

Le rejet des eaux de vidange du bassin vers le réseau public de collecte des eaux usées est strictement interdit.

Les eaux de lavage des filtres seront évacuées si possible en épandage / irrigation sur le terrain d'assiette du projet, sinon elles seront évacuées vers le réseau public de collecte des eaux usées. Leur rejet dans le réseau pluvial est strictement interdit.

Ub 3.2.5. Énergies et télécommunication

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés. Elle devra également prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

Les postes de transformation collectifs à caractère privé sont obligatoirement intégrés dans les constructions.

Accusé de réception en préfecture
026-212600720-20250428-ARRETPLU10-AU
Reçu le 09/05/2025

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uc

Zone urbaine correspondant aux extensions pavillonnaires détachées du village : secteur le Bois de l'Ane au nord et secteur Le Moulin au sud.

Cette zone a un caractère essentiellement résidentiel.

PÉRIMÈTRES PARTICULIERS

La zone Uc est concernée par :

- Un périmètre de protection autour des **Monuments Historiques**. Dans ce périmètre, les travaux seront soumis à l'avis de **l'Architecte des Bâtiments de France**.
- Des **haies à préserver** en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Des **pelouses sèches** à préserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme
- Des **zones humides** à préserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme ;

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La zone Uc comporte :

▪ **Des secteurs exposés aux risques inondation :**

- Zone bleu clair « Ba » du PPRNI (R1) : constructible sous condition

Dans ces secteurs identifiés sur le plan de zonage, tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques, nuisances et servitudes et s'en protéger en **se reportant aux dispositions générales du présent règlement**, aux **documents graphiques** et **aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (Règlement du PPRNi)**.

Il est également rappelé que :

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément remarquable du paysage identifié aux documents graphiques du règlement et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers
- L'édification d'une clôture est soumise à obligation de dépôt d'une déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

SECTION Uc1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Uc 1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES, AUTORISÉES OU SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Légende du tableau des destinations et sous-destinations :

A	Destinations et sous-destinations autorisées
C	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions
I	Destinations et sous-destinations interdites

	Uc
HABITATION	
Logement	A
Hébergement	I
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	I
Restauration	I
Commerce de gros	I
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C
<i>C : dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et à condition d'être lié à une construction à usage de logement sur le même tènement</i>	
Hôtel	I
Autre hébergement touristique	I
Cinéma	I
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I
Salles d'art et de spectacles	I
Équipements sportifs	I
Lieux de culte	I
Autres équipements recevant du public	I
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	I
Entrepôt	C
<i>C : dans la limite de 50 m² de surface de plancher et à condition d'être lié à une construction à usage de logement sur le même tènement</i>	
Bureau	C
<i>C : dans la limite de 50 m² de surface de plancher et à condition d'être lié à une construction à usage de logement sur le même tènement</i>	
Centre de congrès et d'exposition	I

Cuisine dédiée à la vente en ligne	I
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	I
Exploitation forestière	I

Les changements de destination du bâti existant sont autorisés, dans la limite des usages du sol autorisés et des éventuelles interdictions précisées dans les prescriptions graphiques spécifiques.

EN OUTRE, SONT INTERDITS :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sauf celles mentionnées au paragraphe suivant
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les éoliennes
- Les dépôts de matériaux et déchets de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les affouillement et exhaussement des sols, sauf ceux mentionnés au paragraphe suivant

EN OUTRE, SONT AUTORISÉS SOUS CONDITIONS :

- **Les piscines** à condition que la **surface de leur bassin soit limitée à 40 m² d'emprise au sol**
- **Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :**
 - si elles sont nécessaires au fonctionnement d'une zone résidentielles ou compatibles avec celle-ci,
 - et si elles n'induisent pas de nuisances, notamment sonores, pour le voisinage (au sens de l'article R1336-4 et suivants du code de la santé publique),
 - et si, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, elles n'occasionnent aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves aux biens et aux personnes,
 - et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.
- **Les affouillement et exhaussement des sols**, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires aux travaux de constructions ou occupations et utilisations du sol admis par le règlement.

EN OUTRE, POUR LES SECTEURS REPÉRÉS AU PLAN DE ZONAGE PAR UNE TRAME SPÉCIFIQUE AUX RISQUES D'INONDATION :

- Les constructions neuves devront être conçues et réalisées de telle manière que les personnes et les biens puissent se tenir à l'abri des risques de crues.
- Les constructions neuves, les extensions et les travaux de terrassement devront être conçus et réalisés de manière à ne pas modifier sensiblement l'écoulement des eaux.
- Les établissements recevant du public peuvent être interdits si, par leur nature et leur fréquentation, ils s'exposent dangereusement au risque d'inondation.
- Les sous-sols ne peuvent pas être aménagé en espace de logement ou en annexe, en atelier ou toute autre occupation susceptible de craindre une inondation.

Uc 1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non règlementé.

SECTION Uc 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Uc 2.1. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- **RÈGLE GÉNÉRALE**

La hauteur des constructions est limitée à **R+1** (c'est-à-dire 2 niveaux : un étage au-dessus du rez-de-chaussée) et à **9 mètres**.

La hauteur des bâtiments doit être en harmonie avec les hauteurs avoisinantes.

La hauteur des murs de clôture doit être en harmonie avec les hauteurs avoisinantes. Cette hauteur ne peut excéder 1,80 mètres.

- **RÈGLES ALTERNATIVES**

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées pour :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif,
- pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas les surélever.

Uc 2.2. EMPRISE AU SOL

- **RÈGLE GÉNÉRALE**

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,30.

- **RÈGLES ALTERNATIVES**

Une emprise au sol des constructions différente de celle prévue par la règle peut être appliquée pour l'extension d'une construction existante qui, à la date d'approbation du PLU, présente une emprise au sol supérieure à celle exigée par la règle ou que les travaux prévus auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle. La dérogation est limitée à une augmentation de 5% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Uc 2.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Uc 2.3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **RÈGLE GÉNÉRALE**

Le retrait minimum de la construction est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

- **RÈGLES ALTERNATIVES**

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour :

- l'aménagement et l'extension de bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, à condition de ne pas réduire le recul existant ;
- les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement ; celles-ci peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments ;
- les constructions à usage d'annexes et de piscines ;

- les constructions à usage d'équipement collectif et services publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs ; ceux-ci peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait des voies.

Dans tous ces cas, l'implantation des constructions devra se faire selon un retrait cohérent avec l'environnement du bâtiment.

En tout état de cause, ces exceptions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Uc 2.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **RÈGLE GÉNÉRALE**

Les constructions sont implantées en retrait de 3 m minimum des limites séparatives.

- **RÈGLES ALTERNATIVES**

Cette disposition n'est pas exigée :

- pour l'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas cette règle ;
- pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Uc 2.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement

Non règlementé.

Uc 2.4. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Il est rappelé que l'article R111-27 du code de l'urbanisme reste applicable : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables ou à l'éco-construction, sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

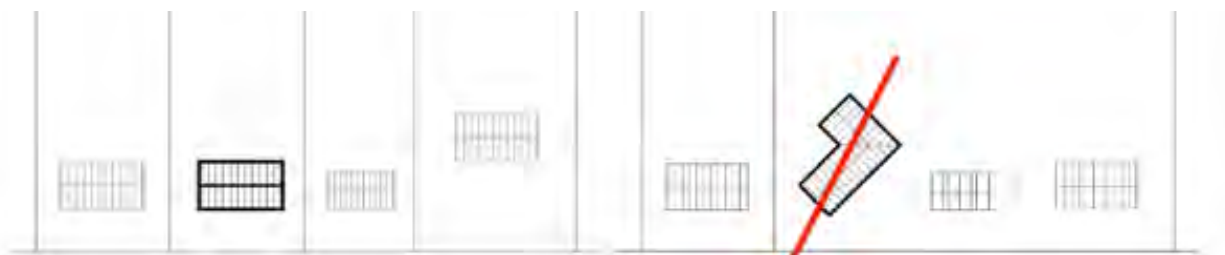
Uc 2.4.1. Insertion du projet dans son environnement urbain et paysager

- **INTÉGRATION DANS LE SITE**

Tout projet de construction doit participer à la préservation et la mise en valeur des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Le volume et les proportions des constructions doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible en respectant la morphologie des lieux.

L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...).



Schémas illustratifs

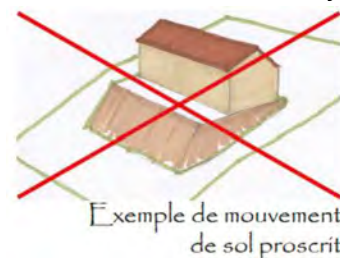
- **ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL**

La construction devra être adaptée à la pente naturelle des terrains.

Les déblais-remblais doivent être équilibrés sans apport de terres extérieures et les terres excédentaires (non réutilisées sur site) doivent être évacuées.

Les déblais-remblais sont soit régalez en pente douce sur le terrain et plantés d'essences locales, soit limités par un mur de soutènement d'une hauteur maximale de 1 mètre.

Les enrochements de type cyclopéens sont interdits.



- **ASPECT GÉNÉRAL DES CONSTRUCTIONS**

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture,...) sans rapport avec l'architecture locale.

U_c 2.4.2. Qualité des constructions

- **ASPECT DES TOITURES**

>> Pente

Les toitures doivent être simples. Le faitage de la construction doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Les toitures devront avoir de préférence deux pans avec une pente de 15 % à 40 %, conformément à l'architecture traditionnelle de la commune.

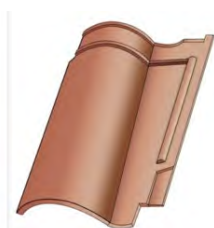
Dans le cas de restauration de la toiture, la pente devra être en harmonie avec l'existant.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse ou à faible pente, etc.) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, etc. ...).

>> Aspect

Les couvertures devront être en tuiles creuses ou romanes sur l'ensemble de la toiture, d'une coloration à dominante rouge, rouge vieilli, rouge nuancé (pas de panaché). La tuile plate de type Saint-Vallier très présente sur la commune, est également autorisée.



Tuile Romane



Tuile canal



Tuile de type Saint-Vallier
Drômoise

Sur les volumes annexes, le bac acier est autorisé.

Les couvertures en tuiles fibrociments, tôles, plastiques ondulés, bardeaux d'asphalte ou autres matériaux non adaptés au caractère de la commune sont interdites

Une couverture en verre est autorisée pour les vérandas.

- **FAÇADE ET OUVERTURE**

>> Aspect :

Les façades doivent être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens. Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux.

Pour les travaux de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment à caractère traditionnel (datant d'avant 1950), les aménagements doivent permettre de préserver la qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment initial et de préserver les sujétions constructives correspondant à la mémoire de la destination d'origine. Aucun dispositif de superstructure ou de placage ne devra masquer d'éventuels éléments architecturaux existants en façade.

>> Ouverture en façade

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions).

>> Finition

Sans délais après l'achèvement de la construction, doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc... L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction. Il est notamment autorisé pour les équipements publics.

En cas de réhabilitation, la formulation de l'enduit doit être adaptée aux supports anciens (enduit à la chaux).

Les murs en pierre existants devront être conservés.

Les corniches, encadrements, chainages, bandeaux lorsqu'ils existent doivent être préservés de préférence dans les tons d'origine.

>> Coloris

Le choix des couleurs doit permettre une harmonisation des coloris avec les tonalités des matériaux locaux et respecter l'ambiance chromatique de l'environnement.

Les tons autorisés sont les couleurs rappelant l'architecture locale avec des teintes proches des pisés ou pierres ou molasses traditionnels : le beige, sable, terre... allant de l'ocre jaune au légèrement rosé de couleur éteinte non saturée et non lumineuse. Les couleurs vives (jaune, bleu, vert, rouge...), la couleur blanche n'est pas autorisée pour le revêtement.

Les volets seront de couleurs monochromes (c'est-à-dire qu'une seule couleur de volet ne sera admise par bâtiment).

Uc 2.4.3. Traitement des clôtures

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

Les murs et murets en pierre ou en pisé existants devront être conservés ou reconstitués. Afin de permettre l'accès à la parcelle, une ouverture de 5m de large pourra être autorisée .

Les clôtures doivent être de conception simple. Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes, et dans leur aspect (couleur, matériaux, etc ...) avec la construction principale.

Les clôtures nouvelles ne doivent pas excéder **1,80 m de hauteur**

- **En bordure de voie, les clôtures seront constituées soit :**

- d'un mur en pierre, ou maçonnerie et enduit sur les deux côtés, de 1,80 m maximum de hauteur,
- d'un mur bahut en pierre, ou maçonnerie et enduit sur les deux côtés, de **0,80 m** maximum surmonté d'un dispositif composé d'un grillage simple ou d'une grille, ou d'un système à claire-voie, doublé ou non de haies vives.
- d'une haie vive d'essence locale ou champêtre.

Afin d'assurer une continuité urbaine, les murs peuvent atteindre une hauteur similaire à celle du mur jouxtant la parcelle.

- **Sur les limites séparatives*, les clôtures ne doivent pas excéder 1,80 m de hauteur.**

Pour les clôtures nouvelles situées dans les secteurs en pente :

- les arases maçonnées doivent suivre la pente du terrain (interdiction de clôture en forme « escalier »).
- l'édification de mur ne doit pas avoir pour effet d'empêcher le libre écoulement naturel des eaux ni de concentrer l'écoulement sur un point pouvant créer des dommages sur les fonds inférieurs.
- dans le cas d'un dénivelé important avec une partie du mur faisant office de soutènement (par exemple pour les terrains en surplomb), la hauteur de la clôture émergeant de la partie soutènement peut être portée jusqu'à 1 mètre au maximum afin de jouer son rôle de garde-corps.

Les clôtures aménagées le long des limites parcellaires jouxtant une zone agricole ou une zone naturelle doivent obligatoirement être végétales et perméables afin de ne pas gêner l'écoulement des eaux et ne pas entraver les déplacements de la petite faune (haie d'essences locales mélangées, doublée ou non d'un simple grillage perméable à la petite faune). Voir dispositions générales.

De manière générale, les murs et ouvrages ne devront pas modifier de façon préjudiciable la circulation des eaux superficielles ou profondes. Les murs en outre, doivent présenter dans leur partie inférieure des percements (barbacanes) permettant de faciliter l'écoulement et le passage des eaux.

Des règles différentes peuvent être admises en fonction du site ou de la topographie, lorsqu'il est nécessaire de maintenir la continuité urbaine.

Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver la visibilité des carrefours (exemple : pan coupé).

Uc 2.4.4. Ouvrages nécessaires au fonctionnement des constructions

Les supports de coffrets électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

Les éléments techniques tels que VMC, pompe à chaleur, climatiseurs... doivent être dissimulés ou intégrés dans la maçonnerie des façades ou des murs.

Les enseignes des commerces et des services sont à intégrer dans le projet architectural.

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée, de manière aussi peu visible que possible depuis l'espace public, et dans la limite des besoins propres de la construction.

Pour les constructions neuves, le dispositif doit être intégré à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées (implanté dans le plan de la toiture sans saillie), et doit faire l'objet d'une composition soignée : par exemple, en bande sur toute la longueur de la toiture, centrée sur l'axe d'une ouverture, d'un auvent, d'une annexe...

Pour les réhabilitations, la pose de panneaux de production d'énergie renouvelable peut être intégrée à la toiture ou surimposée. Dans ce dernier cas, le calcul de la hauteur n'intégrera pas les décrochages produits au niveau des toitures par les installations des panneaux.

Uc 2.5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Uc 2.5.1. L'aménagement des espaces libres

L'aménagement des espaces libres doit faire l'objet d'une conception globale, cohérente et pérenne pour tous les projets, qui doit concourir à :

- améliorer l'insertion des constructions dans le paysage urbain ;
- assurer la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- participer à l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- enrichir la biodiversité ;
- mieux gérer l'eau pluviale et de ruissellement.

Le traitement des espaces libres doit prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale.

Les surfaces imperméables doivent être réduites au maximum par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints,...). La conception des aménagements doit permettre l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales par tous dispositifs (modèles de terrain, aménagement des terrains en pente en terrasses successives, bassins, noues,...).

- Les plantations existantes sur le terrain.

Les arbres à haute-tige existants doivent être conservés. Ils pourront être abattus à condition que leur abattage soit compensé par la plantation d'arbres à haute tige en nombre équivalent. Certains sujets, les plus remarquables, sont identifiés au document graphique comme devant être préservés (voir prescriptions dans les dispositions générales) ;

- Les plantations à réaliser.

Elles doivent être plantées pour assurer leur bon développement (distance minimale des constructions...) et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;

L'intégralité de la surface de pleine terre doit être végétalisée et plantée.

Les aires de stationnement en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Les aires de stationnement en surface doivent avoir un revêtement perméable et comporter au moins un arbre pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité.

Uc 2.4.2. Le coefficient de biotope par surface

- **RÈGLE GÉNÉRALE**

Tout projet de construction neuve et d'extension doit intégrer des surfaces éco-aménagées dont **30%** de surface de pleine terre permettant d'atteindre un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) de **0,30** minimum (voir modalités de calcul dans les définitions).

De plus, la surface en pleine terre exigée doit être réalisée d'un seul tenant pour au moins ses deux tiers en excluant les surfaces d'une largeur inférieure à 3 mètres. A noter : alors même qu'ils ne sont pas comptabilisés dans la surface de pleine terre, les cheminements piétons ne sont pas considérés comme constituant une interruption dudit tenant, dès lors qu'ils sont réalisés avec des matériaux assurant la perméabilité de leur emprise.

- **RÈGLES ALTERNATIVES**

Cette disposition n'est pas exigée pour :

- Les travaux portant sur des constructions existantes s'ils ne créent pas d'augmentation de l'emprise au sol de la constructions (tels que les travaux de réhabilitation, changement de destination, surélévation, isolation par l'extérieur...)
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU ou la construction d'une annexe, si elles ont une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².
- L'extension d'une construction existante et la création d'annexes est possible si elles sont envisagées sur des espaces déjà imperméabilisés dans la limite de 20 m².
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Uc 2.6. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 250 m du projet de construction.

Uc 2.6.1. Règles relatives au stationnement de véhicules automobiles

- **RÈGLE GÉNÉRALE**

Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

Des normes minimales sont exigées pour les destinations suivantes :

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

>> Pour toute opération de 4 logements et plus

1 emplacement visiteur est exigé par tranche de 4 logements.

Nombre de logements	De 0 à 3	De 4 à 7	De 8 à 11	De 12 à 15
Nombre de places « visiteurs » exigées	0	1	2	3

- **RÈGLES ALTERNATIVES**

Dans le cas 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) comme à l'extérieur (cour par exemple) sont conservées.

Uc 2.6.2. Règles relatives au stationnement des deux roues

Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les opérations de construction à usage d'habitation comprenant des logements intermédiaires et/ou collectifs, doivent être prévues des aires pour le stationnement des deux roues, de préférence couvertes.

SECTION Uc3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Uc 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Uc 3.1.1. Accès

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

En outre, les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...),
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.**

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

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

Uc 3.1.2. Voirie

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R 111-4 du code de l'Urbanisme.

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

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de 3 mètres, et doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics

- b) Les voies en impasse** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Uc 3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Uc 3.2.1. 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.

Uc 3.2.2. Eaux usées

Pour tous projets, il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux usées joint en annexe du PLU.

D'une manière générale, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire dès lors que les conditions de l'article L133-1 du code de la santé publique s'appliquent.

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales. Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau d'assainissement collectif existant, son raccordement au réseau sera assuré par un dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple).

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, doivent être évacués dans le réseau collectif dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, et après avis du gestionnaire des réseaux et du SPANC, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Uc 3.2.3. Eaux pluviales

Pour tous projets, il convient de se reporter au zonage des eaux pluviales joint en annexe du PLU.

D'une manière générale, les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces doivent être gérées :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, dès que la nature du terrain le permet.
- par un dispositif de stockage avec rejet à débit régulé, en cas d'impossibilité. Dans ce cas, le rejet limité est effectué :
 - o au milieu naturel chaque fois que possible.
 - o dans le réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe, et dans les conditions imposées par le service gestionnaire.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

Uc 3.2.4. Eaux de vidange des piscines

Les eaux de vidange du bassin doivent être gérées prioritairement sur le terrain d'assiette du projet vers le milieu naturel (arrosage de jardin, puits d'infiltration...) après neutralisation et élimination des produits de désinfection (arrêt des traitements au minimum 48 heures avant la vidange). A

défaut, ces eaux de vidange de bassin pourront être admises vers le réseau pluvial, après accord du service.

Le rejet des eaux de vidange du bassin vers le réseau public de collecte des eaux usées est strictement interdit.

Les eaux de lavage des filtres seront évacuées si possible en épandage / irrigation sur le terrain d'assiette du projet, sinon elles seront évacuées vers le réseau public de collecte des eaux usées. Leur rejet dans le réseau pluvial est strictement interdit..

Uc 3.2.5. Énergies et télécommunication

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés. Elle devra également prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

Accusé de réception en préfecture
026-212600720-20250428-ARRETPLU10-AU
Reçu le 09/05/2025

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ue

Zone urbaine spécifique à destination d'équipements sportifs, culturels et de loisirs.

Cette zone a pour objectif de permettre le développement d'une offre en équipement, adaptée à l'évolution des besoins de la population.

PÉRIMÈTRES PARTICULIERS

La zone Ue est concernée par :

- Un périmètre de protection autour des **Monuments Historiques**. Dans ce périmètre, les travaux seront soumis à l'avis de **l'Architecte des Bâtiments de France**.
- Des espaces **boisés à préserver** en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Des **zones humides** à préserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- **L'espace de bon fonctionnement** de la Bouterne.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La zone Ue comporte :

▪ **Des secteurs exposés aux risques inondation :**

- Zone rouge « Ra » du PPRNI : inconstructible
- Zone bleu clair « Ba » du PPRNI (R1) : constructible sous condition

Dans ces secteurs identifiés sur le plan de zonage, tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques, nuisances et servitudes et s'en protéger en **se reportant aux dispositions générales du présent règlement**, aux **documents graphiques** et **aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (Règlement du PPRNi)**.

Il est également rappelé que :

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément remarquable du paysage identifié aux documents graphiques du règlement et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers
- L'édification d'une clôture est soumise à obligation de dépôt d'une déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

SECTION Ue1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Ue 1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES, AUTORISÉES OU SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Légende du tableau des destinations et sous-destinations :

A	Destinations et sous-destinations autorisées
C	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions
I	Destinations et sous-destinations interdites

	Ue
HABITATION	
Logement	I
Hébergement	I
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	I
Restauration	I
Commerce de gros	I
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I
Hôtel	I
Autre hébergement touristique	I
Cinéma	I
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I
Salles d'art et de spectacles	I
Équipements sportifs	A
Lieux de culte	I
Autres équipements recevant du public	I
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	I
Entrepôt	I
Bureau	I
Centre de congrès et d'exposition	I
Cuisine dédiée à la vente en ligne	I
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	I
Exploitation forestière	I

EN OUTRE, SONT INTERDITS :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les éoliennes
- Les dépôts de matériaux et déchets de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)
- Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les affouillement et exhaussement des sols, sauf ceux mentionnés au paragraphe suivant

EN OUTRE, SONT AUTORISÉS SOUS CONDITIONS :

- **Les affouillement et exhaussement des sols**, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires aux travaux de constructions ou occupations et utilisations du sol admis par le règlement.

EN OUTRE, POUR LES SECTEURS REPÉRÉS AU PLAN DE ZONAGE PAR UNE TRAME SPÉCIFIQUE AUX RISQUES D'INONDATION :

- Les constructions neuves devront être conçues et réalisées de telle manière que les personnes et les biens puissent se tenir à l'abri des risques de crues.
- Les constructions neuves, les extensions et les travaux de terrassement devront être conçus et réalisés de manière à ne pas modifier sensiblement l'écoulement des eaux.
- Les établissements recevant du public peuvent être interdits si, par leur nature et leur fréquentation, ils s'exposent dangereusement au risque d'inondation.
- Les sous-sols ne peuvent pas être aménagés en espace de logement ou en annexe, en atelier ou toute autre occupation susceptible de craindre une inondation.

Ue 1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION Ue 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
--

Ue 2.1. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services techniques ou d'intérêt collectif.

Ue 2.2. EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Ue 2.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Ue 2.4. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Il est rappelé que l'article R111-27 du code de l'urbanisme reste applicable : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables ou à l'éco-construction, sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

Ue 2.5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ue 2.5.1. L'aménagement des espaces libres

L'aménagement des espaces libres doit faire l'objet d'une conception globale, cohérente et pérenne pour tous les projets, qui doit concourir à :

- améliorer l'insertion des constructions dans le paysage urbain ;
- assurer la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- participer à l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- enrichir la biodiversité ;
- mieux gérer l'eau pluviale et de ruissellement.

Le traitement des espaces libres doit prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale.

Les surfaces imperméables doivent être réduites au maximum par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints,...). La conception des aménagements doit permettre l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales par tous dispositifs (modelés de terrain, aménagement des terrains en pente en terrasses successives, bassins, noues,...).

- Les plantations existantes sur le terrain.

Les arbres à haute-tige existants doivent être conservés. Ils pourront être abattus à condition que leur abattage soit compensé par la plantation d'arbres à haute tige en nombre équivalent. Certains sujets, les plus remarquables, sont identifiés au document graphique comme devant être préservés (voir prescriptions dans les dispositions générales) ;

Les aires de stationnement en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Les aires de stationnement en surface doivent avoir un revêtement perméable et comporter au moins un arbre pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité.

Ue 2.4.2. Le coefficient de biotope par surface

Non réglementé.

Ue 2.6. STATIONNEMENT

Ue 2.6.1. Règles relatives au stationnement de véhicules automobiles

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 250 m du projet de construction.

Ue 2.6.2. Règles relatives au stationnement des deux roues

Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les opérations de construction à usage d'habitation comprenant des logements intermédiaires et/ou collectifs, doivent être prévues des aires pour le stationnement des deux roues, de préférence couvertes.

SECTION Ue3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Ue 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Ue 3.1.1. Accès

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

Ue 3.1.2. Voirie

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R 111-4 du code de l'Urbanisme.

Ue 3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Ue 3.2.1. 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.

Ue 3.2.2. Eaux usées

Pour tous projets, il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux usées joint en annexe du PLU.

D'une manière générale, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire dès lors que les conditions de l'article L133-1 du code de la santé publique s'appliquent.

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales. Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau d'assainissement collectif existant, son raccordement au réseau sera assuré par un dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple).

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, doivent être évacués dans le réseau collectif dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, et après avis du gestionnaire des réseaux et du SPANC, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Ue 3.2.3. Eaux pluviales

Pour tous projets, il convient de se reporter au zonage des eaux pluviales joint en annexe du PLU.

D'une manière générale, les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces doivent être gérées :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, dès que la nature du terrain le permet.
- par un dispositif de stockage avec rejet à débit régulé, en cas d'impossibilité. Dans ce cas, le rejet limité est effectué :

- au milieu naturel chaque fois que possible.
- dans le réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe, et dans les conditions imposées par le service gestionnaire.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

Ue 3.2.5. Énergies et télécommunication

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ui

Zones urbaines à vocation économique correspondant à la zone d'activités au nord-ouest du village. La zone Ui accueillent des activités économiques de production, qu'elles soient artisanales ou industrielles.

PÉRIMÈTRES PARTICULIERS

La zone Ui est concernée par :

- Un périmètre de protection autour des **Monuments Historiques**. Dans ce périmètre, les travaux seront soumis à l'avis de **l'Architecte des Bâtiments de France**.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La zone Ui comporte :

- **Des secteurs affectés par le bruit de l'autoroute A7**

Il est également rappelé que :

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément remarquable du paysage identifié aux documents graphiques du règlement et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers
- L'édification d'une clôture est soumise à obligation de dépôt d'une déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

SECTION Ui1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Ui 1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES, AUTORISÉES OU SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Légende du tableau des destinations et sous-destinations :

A	Destinations et sous-destinations autorisées
C	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions
I	Destinations et sous-destinations interdites

	Ui
HABITATION	
Logement	C
<i>C : sont autorisées pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLU :</i>	
<ul style="list-style-type: none"> - une extension limitée à 33 % de la surface totale initiale de l'habitation et à condition que la surface totale après travaux ne dépasse pas 250 m² et à condition qu'elle ne crée pas de logement supplémentaire - une piscine à condition que la surface du bassin soit limitée à 40 m² d'emprise au sol - une annexe d'au maximum 35 m² d'emprise au sol et de surface de plancher 	
Hébergement	I
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	I
Restauration	I
Commerce de gros	A
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I
Hôtel	I
Autre hébergement touristique	I
Cinéma	I
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I
Salles d'art et de spectacles	I
Équipements sportifs	I
Lieux de culte	I
Autres équipements recevant du public	I
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	A
Entrepôt	A
Bureau	A
Centre de congrès et d'exposition	I
Cuisine dédiée à la vente en ligne	I

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
	Exploitation agricole	I
	Exploitation forestière	I

EN OUTRE, SONT INTERDITS :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les éoliennes
- Les dépôts de matériaux et déchets de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les affouillement et exhaussement des sols, sauf ceux mentionnés au paragraphe suivant

EN OUTRE, SONT AUTORISÉS SOUS CONDITIONS :

- Les dépôts de matériaux est autorisé pour les besoins entreprises autorisées dans la zone, à condition qu'ils soient positionnés de manière non visible depuis la route départementale ;
- **Les affouillement et exhaussement des sols**, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires aux travaux de constructions ou occupations et utilisations du sol admis par le règlement.

Ui 1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non règlementé.

SECTION Ui 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Ui 2.1. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- **RÈGLES GÉNÉRALES**

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres (faîtage ou acrotère).

La hauteur des constructions à usage d'annexe est limitée à 5 mètres au faîtage.

- **RÈGLES ALTERNATIVES**

Cette hauteur ne s'applique pas :

- aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant ;
- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (cheminées, appareils de levage...) ;
- aux extensions des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, pour lesquelles une hauteur différente peut être autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.

Ui 2.2. EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Ui 2.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ui 2.3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **RÈGLES GÉNÉRALES**

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 10 mètres de l'alignement actuel ou futur de la RD 109 et 5 mètres des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

- **RÈGLES ALTERNATIVES**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- l'aménagement et l'extension de bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, à condition de ne pas réduire le recul existant,
- les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics,
- les ouvrages d'intérêt collectif.

Ui 2.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **RÈGLE GÉNÉRALE**

Les constructions peuvent s'implanter soit sur une seule des limites séparatives soit en retrait des limites. Toutefois, la construction en limite est interdite sur les limites séparatives correspondant aux limites de la zone Ui.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle elle n'est pas implantée doit être au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.

- **RÈGLES ALTERNATIVES**

Des dispositions différentes peuvent être appliquées aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

Ui 2.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement

Non réglementé.

Ui 2.4. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Il est rappelé que l'article R111-27 du code de l'urbanisme reste applicable : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables ou à l'éco-construction, sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

Ui 2.4.1. Insertion du projet dans son environnement urbain et paysager

- **INTÉGRATION DANS LE SITE**

Tout projet de construction doit participer à la préservation et la mise en valeur des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

- **ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL**

La construction devra être adaptée au terrain naturel. Les mouvements de terrain doivent être limités à l'assise nécessaire à l'implantation de la construction et l'aménagement de ses abords immédiat (accès, entrée ou garage, terrasse) en opérant en déblais / remblais. Les talus ne pourront excéder 1,50 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction. Les talus devront être végétalisés.

- **ASPECT GÉNÉRAL**

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

>> Pour les constructions à usage d'habitation :

Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture originelle.

>> Pour les autres constructions :

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Une unité de matériaux est matériau par construction est requise. Il conviendra de ne pas décliner plus de 3 matériaux principaux sur un même volume.

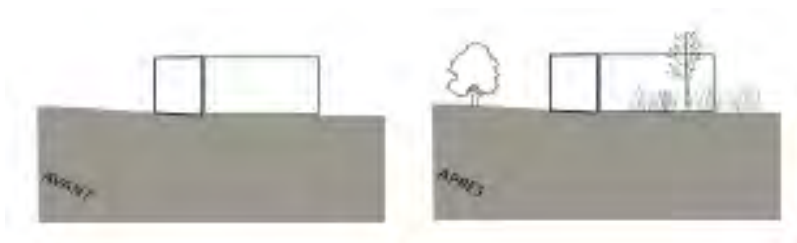
Pour atténuer l'effet de masse des bâtiments de grand gabarit (au-delà de 30 m de linéaire environ), il est préconisé :

- de rythmer la façade, notamment par la création d'ouvertures, l'utilisation de plusieurs matériaux, de fractionner les volumes (voir exemple ci-dessous),

Illustrations



- de planter à proximité et au pied du bâtiment.



Illustrations

Ui 2.4.2. Qualité des constructions

>> Pour les constructions autres que celles à usage d'habitation :

- **ASPECT DES TOITURES**

>> Pente

Les toitures doivent être simples.

>> Aspect et matériaux :

Les couvertures en tuiles fibrociments, tôles, plastiques ondulés, bardeaux d'asphalte ou autres matériaux non adaptés au caractère de la commune sont interdites.

Le bac acier est autorisé.

>> Coloris

Pour les constructions neuves, les teintes seront discrètes. Elles doivent s'harmoniser avec le site (gris, gris-beige, grège, bronze, ...). Les couleurs seront mates et non réfléchissantes.

>> Panneaux solaires / photovoltaïques

La pose de panneaux de production d'énergie renouvelable est autorisée. Ils devront être regroupés et ordonnancés sur la toiture.

- **FAÇADE ET OUVERTURE**

>> Aspect :

Les façades doivent être sobres.

>> Finition

Sans délais après l'achèvement de la construction, doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc....

>> Coloris

En cas de rénovation ou d'extension, l'utilisation du coloris de la construction d'origine est possible.

Pour les constructions neuves, les teintes seront discrètes. Les couleurs vives seront interdites.

>> Pour les constructions à usage d'habitation :

- **ASPECT DES TOITURES**

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à celle de la construction d'origine.

>> Pente

Les toitures doivent être simples.

Les toitures à un pan ou terrasse sont autorisées pour les volumes annexes

>> Aspect et matériaux :

Les couvertures en tuiles fibrociments, tôles, plastiques ondulés, bardeaux d'asphalte ou autres matériaux non adaptés au caractère de la commune sont interdites.

>> Panneaux solaires / photovoltaïques

La pose de panneaux de production d'énergie renouvelable peut être intégrée à la toiture ou surimposée.

Les panneaux devront être regroupés et ordonnancés sur la toiture.

- **FAÇADE ET OUVERTURE**

>> Aspect :

Les façades doivent être sobres.

>> Finition

Sans délais après l'achèvement de la construction, doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc....

>> Coloris

Les tons autorisés sont les couleurs rappelant l'architecture locale avec des teintes proches des pisés ou galets ou molasses traditionnels : le beige, sable, terre... de couleur éteinte non saturée et non lumineuse.

Les volets seront de couleurs monochromes (c'est-à-dire qu'une seule couleur de volet ne sera admise par bâtiment).

En cas de rénovation ou d'extension, l'utilisation du coloris de la construction d'origine est possible.

Ui 2.4.3. Traitement des clôtures

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

Les clôtures doivent être de conception simple. Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

La hauteur des clôtures est fixée à 2 m maximum.

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

Ui 2.4.4. Ouvrages nécessaires au fonctionnement des constructions

>> Enseigne

Sur chaque construction, seul un espace limité pourra accueillir une enseigne pour constituer une signature de l'activité. Cette enseigne devra apparaître comme un élément à part entière de l'architecture. Toute enseigne apposée sur une construction, doit être située dans le tiers supérieur de la façade et ne pas dépasser l'enveloppe du bâtiment.

Les caissons lumineux sont interdits.

>> Éléments techniques

Les éléments techniques tels que VMC, pompe à chaleur, climatiseurs, loquettes élec et gaz, machinerie d'ascenseur, parabole, ... doivent être non visibles depuis la voie publique, et être de préférence dissimulés ou intégrés dans la maçonnerie.

Ui 2.5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ui 2.5.1. L'aménagement des espaces libres

L'aménagement des espaces libres doit faire l'objet d'une conception globale, cohérente et pérenne pour tous les projets, qui doit concourir à :

- améliorer l'insertion des constructions dans le paysage urbain ;
- assurer la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- participer à l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- enrichir la biodiversité ;
- mieux gérer l'eau pluviale et de ruissellement.

Le traitement des espaces libres doit prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale.

Les surfaces imperméables doivent être réduites au maximum par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints,...). La conception des aménagements doit permettre l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales par tous dispositifs (modèles de terrain, aménagement des terrains en pente en terrasses successives, bassins, noues,...).

- Les plantations existantes sur le terrain.

Les arbres à haute-tige existants doivent être conservés. Ils pourront être abattus à condition que leur abattage soit compensé par la plantation d'arbres à haute tige en nombre équivalent. Certains sujets, les plus remarquables, sont identifiés au document graphique comme devant être préservés (voir prescriptions dans les dispositions générales) ;

Les aires de stationnement en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Les aires de stationnement en surface doivent avoir un revêtement perméable et comporter au moins un arbre pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité.

Ui 2.5.2. Le coefficient de biotope par surface

Non réglementé.

Ui 2.6. STATIONNEMENT

Ui 2.6.1. Règles relatives au stationnement de véhicules automobiles

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 250 m du projet de construction.

Ui 2.6.2. Règles relatives au stationnement des deux roues

Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les opérations de construction à usage d'habitation comprenant des logements intermédiaires et/ou collectifs, doivent être prévues des aires pour le stationnement des deux roues, de préférence couvertes.

SECTION Ui3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Ui 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Ui 3.1.1. Accès

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

Ui 3.1.2. Voirie

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R 111-4 du code de l'Urbanisme.

Ui 3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Ui 3.2.1. 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.

Ui 3.2.2. Eaux usées

Pour tous projets, il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux usées joint en annexe du PLU.

D'une manière générale, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire dès lors que les conditions de l'article L133-1 du code de la santé publique s'appliquent.

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau d'assainissement collectif existant, son raccordement au réseau sera assuré par un dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple).

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, doivent être évacués dans le réseau collectif dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, et après avis du gestionnaire des réseaux et du SPANC, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Ui 3.2.3. Eaux pluviales

Pour tous projets, il convient de se reporter au zonage des eaux pluviales joint en annexe du PLU.

D'une manière générale, les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces doivent être gérées :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, dès que la nature du terrain le permet.
- par un dispositif de stockage avec rejet à débit régulé, en cas d'impossibilité. Dans ce cas, le rejet limité est effectué :
 - au milieu naturel chaque fois que possible.
 - dans le réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe, et dans les conditions imposées par le service gestionnaire.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

Ui 3.2.4. Eaux de vidange des piscines

Les eaux de vidange du bassin doivent être gérées prioritairement sur le terrain d'assiette du projet vers le milieu naturel (arrosage de jardin, puits d'infiltration...) après neutralisation et élimination des produits de désinfection (arrêt des traitements au minimum 48 heures avant la vidange). A défaut, ces eaux de vidange de bassin pourront être admises vers le réseau pluvial, après accord du service.

Le rejet des eaux de vidange du bassin vers le réseau public de collecte des eaux usées est strictement interdit.

Les eaux de lavage des filtres seront évacuées si possible en épandage / irrigation sur le terrain d'assiette du projet, sinon elles seront évacuées vers le réseau public de collecte des eaux usées. Leur rejet dans le réseau pluvial est strictement interdit..

Ui 3.2.5. Énergies et télécommunication

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés. Elle devra également prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

Les postes de transformation collectifs à caractère privé sont obligatoirement intégrés dans les constructions.

Accusé de réception en préfecture
026-212600720-20250428-ARRETPLU10-AU
Reçu le 09/05/2025

TITRE III.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Accusé de réception en préfecture
026-212600720-20250428-ARRETPLU10-AU
Reçu le 09/05/2025

Le PLU de Chantemerle les Blés ne dispose pas de zones à urbaniser.

Accusé de réception en préfecture
026-212600720-20250428-ARRETPLU10-AU
Reçu le 09/05/2025

TITRE IV.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Accusé de réception en préfecture
026-212600720-20250428-ARRETPLU10-AU
Reçu le 09/05/2025

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

La zone agricole (A) correspond à l'ensemble des secteurs agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Elle comprend :

- des **secteurs « Ae »** correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant des constructions dérogatoires au règlement de la zone A. Chaque STECAL est numéroté pour adapter le dispositif réglementaire selon les projets.

PÉRIMÈTRES PARTICULIERS

La zone A est concernée par :

- Des éléments du **patrimoine naturel** à préserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme (haies, pelouses sèches, espaces boisés protégés) ou des arbres isolés à préserver au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme ;
- Des **zones humides** à préserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Un **secteur de carrière** au titre de l'article R 151-34 du Code de l'Urbanisme ;
- Des **éléments du patrimoine bâti à préserver** en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Un **espace de bon fonctionnement autour** de la Bouterne ;
- Des périmètres de protection autour des **Monuments Historiques** (église, chapelle, château du Mouchet située sur la commune de Chavannes). Dans ce périmètre, les travaux seront soumis à l'avis de **l'Architecte des Bâtiments de France**.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La zone A comporte :

- **Des secteurs exposés aux risques inondation :**
 - Zone rouge « Ra » du PPRNI : inconstructible
 - Zone rouge « Rad » (bande de sécurité digue) du PPRNI : inconstructible

Dans ces secteurs identifiés sur le plan de zonage, tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques, nuisances et servitudes et s'en protéger en **se reportant aux dispositions générales du présent règlement**, aux **documents graphiques** et **aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (Règlement du PPRNi)**.

- **Des secteurs exposés aux risques de mouvements de terrain ;**
- **Des secteurs affectés par le bruit de l'autoroute A7 ;**
- **Des périmètres de protection sanitaire rapproché et immédiat du Champ captant des Blaches.**

Il est également rappelé que :

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément remarquable du paysage identifié aux documents graphiques du règlement et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers
- L'édification d'une clôture est soumise à obligation de dépôt d'une déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

SECTION A1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

A 1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES, AUTORISÉES OU SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Légende du tableau des destinations et sous-destinations :

A	Destinations et sous-destinations autorisées
C	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions
I	Destinations et sous-destinations interdites

	A	Ae
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
Exploitation agricole	C	C
<p><u>C</u> : sont uniquement autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y compris les installations classées ; - Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole agréées ; - 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 et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Elles devront s'implanter à proximité des autres bâtiments de l'exploitation sauf contraintes techniques ou réglementaires ou cas exceptionnels dûment justifié. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). 		
Exploitation forestière	I	I
HABITATION		
Logement	C	C
<p><u>C</u> : sont uniquement autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les habitations nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 200 m² de surface totale et à condition d'être implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifié ; - Pour les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU : <ul style="list-style-type: none"> - Les extensions sous réserve qu'ils aient une surface totale minimale de 40 m². L'extension ne doit pas excéder 33 % de la surface totale initiale de la construction et la surface totale après travaux ne doit pas dépasser 250 m². L'extension ne devra pas conduire à la création d'un logement supplémentaire sauf s'il s'agit de logements à destination des travailleurs saisonniers nécessaires à l'activité agricole. Dans ce cas, la surface de plancher de chaque logement devra correspondre à la réglementation en vigueur, soit 14m² par occupant saisonnier. - Les constructions à usage d'annexe à condition qu'elles n'excèdent pas 35 m² d'emprise au sol et de surface de plancher (total des annexes hors piscine), et qu'elles soient implantées totalement ou partiellement (60% minimum) dans un périmètre de 20 mètres maximum de l'habitation principale. - Une piscine à condition que la superficie du bassin n'excède pas 40 m² d'emprise au sol et qu'elle soit implantée totalement ou partiellement (60% minimum) dans un périmètre de 20 mètres maximum de l'habitation principale. - Les aires de stationnement correspondant aux besoins des constructions autorisées dans la zone, - Le changement de destination en vue de l'habitation, pour les bâtiments repérés sur le plan de zonage, à condition qu'il s'effectue dans l'emprise du bâtiment figurant au règlement graphique et dans les 		

ZONE A

<i>fiches annexées au présent règlement, et à condition qu'il ne conduise à la création d'un seul logement par bâtiment repéré. Le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.</i>		
Hébergement	I	I
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	I	I
Restauration	I	C
<u>C :</u> Uniquement dans le STECAL Ae1, sont autorisés : <ul style="list-style-type: none"> - Le changement de destination vers des constructions à usage de restauration - L'extension limitée (33% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU) des constructions à usage de restauration 		
Commerce de gros	I	I
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	I
Hôtel	I	I
Autre hébergement touristique	I	C
<u>C :</u> Uniquement dans le STECAL Ae2, sont autorisés en complément de l'activité agricole : <ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement d'un terrain de camping (de type camping à la ferme) avec un maximum de 6 emplacements ; - L'installation d'habitations légères de loisirs (type cabanes dans les arbres) avec un maximum de 4 HLL ; - Les constructions en lien avec les activités d'accueil touristique, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol. 		
Cinéma	I	I
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	I
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C	C
<u>C :</u> Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements d'intérêts collectifs ou de services publics (toilette,...) et aux équipements d'infrastructure (tels que voirie, parking, canalisations, pylônes, transformateurs, ...) peuvent être autorisées dès lors : <ul style="list-style-type: none"> o qu'elles ne sont pas destinées à l'accueil de personnes, o qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, o qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. 		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	I
Salles d'art et de spectacles	I	I
Équipements sportifs	I	I
Lieux de culte	I	I
Autres équipements recevant du public	I	I
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	C	I
<u>C :</u> Dans le périmètre de carrière identifié par une trame spécifique au plan de zonage, les installations nécessaires aux besoins de l'exploitation de la carrière sont autorisées à condition qu'elles respectent l'arrêté préfectoral autorisant l'exploitation de la carrière.		
Entrepôt	I	I
Bureau	I	I
Centre de congrès et d'exposition	I	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	

EN OUTRE, SONT INTERDITS EN ZONE A ET AE :

- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de matériaux et déchets de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)
- Les terrains de camping et de caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs
- Les aires d'accueil des gens du voyage

EN OUTRE, SONT AUTORISÉS SOUS CONDITIONS :

- Les affouillement et exhaussement des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - des travaux de constructions ou occupations et utilisations du sol admis par le règlement,
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

POUR LES SECTEURS SOUMIS À DES RISQUES D'INONDATION :

- Les constructions neuves devront être conçues et réalisées de telle manière que les personnes et les biens puissent se tenir à l'abri des risques de crues.
- Les constructions neuves, les extensions et les travaux de terrassement devront être conçus et réalisés de manière à ne pas modifier sensiblement l'écoulement des eaux.
- Les établissements recevant du public (ERP) peuvent être interdits si, par leur nature et leur fréquentation, ils s'exposent dangereusement au risque d'inondation.
- Les sous-sols ne peuvent pas être aménagés en espace de logement ou en annexe, en atelier ou toute autre occupation susceptible de craindre une inondation.

SECTION A2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
--

A 2.1. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A 2.1.1. Hauteur

• **RÈGLE GÉNÉRALE**

- La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 8 mètres au faîtage.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 5 mètres au faîtage.
- La hauteur des clôtures est limitée 1,80 mètre.

• **RÈGLES ALTERNATIVES**

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées pour :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature où le fonctionnement nécessite une hauteur différente,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités agricoles,
- pour l'aménagement de bâtiments existants ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas les surélever,
- en cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

A 2.1.2. Emprise au sol

Les annexes sont limitées à 35 m² d'emprise au sol.

Le coefficient d'emprise au sol est limité dans les secteurs Ae1 et Ae2 respectivement à 0,20 et 0,1.

A 2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A 2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **RÈGLES GÉNÉRALES**

Le retrait minimum de la construction est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

- **RÈGLES ALTERNATIVES**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- l'aménagement et l'extension de bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, à condition de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages d'intérêt collectif de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces exceptions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

A 2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **RÈGLE GÉNÉRALE**

Toute construction doit s'implanter en retrait des limites séparative :

- Ce retrait est au minimum de 4 mètres pour toutes constructions,
- Ce retrait est porté à 10 m pour les installations classées pour l'environnement.

- **RÈGLES ALTERNATIVES**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- l'aménagement et l'extension de bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, à condition de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages d'intérêt collectif de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces exceptions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

A 2.2.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement

Non règlementé.

A 2.3. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Il est rappelé que l'article R111-27 du code de l'urbanisme reste applicable : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales siles constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

A 2.3.1. Insertion du projet dans son environnement urbain et paysager

- **INTÉGRATION DANS LE SITE**

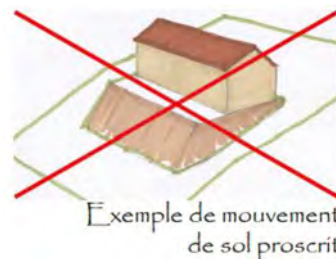
Tout projet de construction doit participer à la préservation et la mise en valeur des caractéristiques dominantes dans lequel il s'insère. L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

- **ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL**

La construction doit être adaptée à la pente naturelle des terrains.

Les déblais-remblais doivent être équilibrés sans apport de terres extérieures ; les terres excédentaires (non réutilisées sur site) doivent être évacuées.

Les déblais-remblais sont soit régalez en pente douce sur le terrain et plantés d'essences locales, soit limités par un mur de soutènement d'une hauteur maximale de 1 mètre.



- **ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

>> Pour les constructions agricoles :

La volumétrie des bâtiments agricoles doit être simple, sobre. Une unité de matériaux par construction est requise.

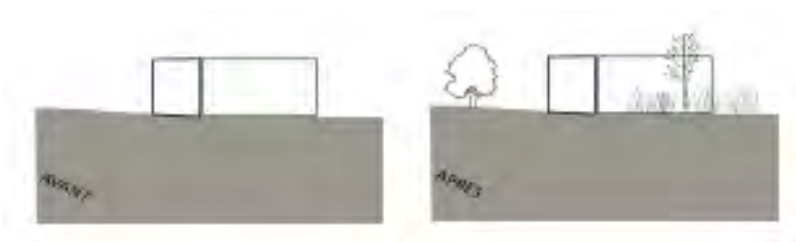
Pour atténuer l'effet de masse des bâtiments de grand gabarit (au-delà de 30 m de linéaire environ), il est préconisé :

- d'utiliser une couleur identique (ou proche) pour la façade et la toiture
- de proscrire des matériaux contrastant en terme de couleur ou de texture pour le traitement des angles et des rives de toit en particulier,
- de rythmer la façade, notamment par la création d'ouvertures, l'utilisation de plusieurs matériaux (ne pas décliner plus de 3 matériaux principaux sur un même volume), le fractionnement des volumes (voir exemple ci-dessous),

Illustrations



- de planter à proximité et au pied du bâtiment.



Illustrations

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes (des verts tendres aux foncés, beiges, ocres, terre) et la même tonalité.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires) est interdit, notamment le blanc.

Les couvertures en tuiles fibrociments, tôles, plastiques ondulés, bardeaux d'asphalte ou autres matériaux non adaptés au caractère de la commune sont interdites. Les couvertures en bac acier sont autorisées.

Sans délais après l'achèvement de la construction, doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

>> Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :

Les constructions nouvelles isolées seront de volumétrie simple. Les constructions nouvelles s'insérant dans un tissu urbain existant, ou prolongeant celui-ci, seront traitées en harmonie de volume adaptée à l'échelle générale du bâti avoisinant.

Toiture

Le faitage de la construction doit être dans le sens de la plus grande longueur. Les toitures devront avoir de préférence deux pans avec une pente de 15 à 40 %, conformément à l'architecture traditionnelle de la commune. Les toitures à un pan et toit terrasse sont autorisées pour les volumes annexes.

Couverture

Les couvertures devront être en tuile sur l'ensemble de la toiture.

Sur les volumes annexes, le bac acier est autorisé. Une couverture en verre est autorisée pour les vérandas.

Les couvertures en tuiles fibrociments, tôles, plastiques ondulés, bardeaux d'asphalte ou autres matériaux non adaptés au caractère de la commune sont interdites.

Façade

Les façades doivent être sobres.

Sans délais après l'achèvement de la construction, doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Le choix des couleurs doit :

- Permettre une harmonisation des coloris avec les tonalités des matériaux locaux ;
- Respecter l'ambiance chromatique de l'environnement.

Les tons autorisés sont les couleurs rappelant l'architecture locale avec des teintes proches des pisés ou galets ou molasses traditionnels : le beige, sable, terre... de couleur éteinte non saturée et non lumineuse.

>> Pour les réhabilitations ou le changement de destination à usage d'habitation :

Volume

Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture originelle.

Toiture

Dans le cas de restauration de la toiture, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant et la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Ouverture

Les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine. Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, etc. ...).

Façade

En cas de modification des façades existantes, la suppression des éléments décoratifs (moulures, corniches, encadrements de baies, bandeaux, chaînage, etc.) ou d'ouvertures, est proscrite sauf nécessité démontrée.

En cas de réfection de l'enduit, la formulation de ce dernier doit être adaptée aux supports (notamment des enduits à la chaux pour la bâti ancien).

Le choix des couleurs doit :

- Permettre une harmonisation des coloris avec les tonalités des matériaux locaux ;
- Respecter l'ambiance chromatique de l'environnement.

Les tons autorisés sont les couleurs rappelant l'architecture locale avec des teintes proches des pisés ou galets ou molasses traditionnels : le beige, sable, terre... de couleur éteinte non saturée et non lumineuse.

A 2.3.3. Traitement des clôtures

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

Les clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 1,80m.

Les clôtures doivent **obligatoirement être perméables** afin de ne pas gêner l'écoulement des eaux et ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Voir dispositions générales.

Sur les unités foncières non bâties, les clôtures maçonnées sont interdites. Seuls les grillages ou ganivelle sont autorisés.

Sur les unités foncières bâties :

Les clôtures seront constituées soit :

- d'une haie vive d'essence locale ou champêtre ;
- d'un mur bahut, en pierre, ou maçonné et enduit sur les deux côtés, d'une hauteur limitée à 0,80 mètre ;
- d'un mur bahut en pierre, ou maçonné et enduit sur les deux côtés, d'une hauteur limitée à 0,80 mètre, surmonté d'un dispositif composé d'un grillage, d'une grille ou d'un système à claire-voie ; la hauteur totale ne doit pas dépasser 1,80m.
- d'un simple grillage ;
- d'un mur plein en pierre, ou maçonné et enduit sur les deux côtés, uniquement le long des routes départementales ; la hauteur totale ne doit pas dépasser 1,80m.

A 2.3.4. Ouvrages nécessaires au fonctionnement des constructions

Les éléments techniques tels que VMC, pompe à chaleur, climatiseurs, logettes élec et gaz, machinerie d'ascenseur, parabole, ... doivent être non visibles depuis la voie publique, et être de préférence dissimulés ou intégrés dans la maçonnerie.

La pose de panneaux de production d'énergie renouvelable peut être intégrée à la toiture ou surimposée. Dans ce dernier cas, le calcul de la hauteur n'intégrera pas les décrochages produits au niveau des toitures par les installations des panneaux. Les panneaux devront être regroupés et ordonnancés sur la toiture.

A 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A 2.4.1. L'aménagement des espaces libres

Le traitement des espaces libres doit prendre en compte :

- **Les plantations existantes** sur le terrain.

Les arbres à haute-tige existants doivent être conservés. Ils pourront être abattus à condition que leur abattage soit compensé par la plantation d'arbres à haute tige en nombre équivalent. Certains sujets, les plus remarquables, sont identifiés au document graphique comme devant être préservés (voir prescriptions dans les dispositions générales).

- **Les plantations à réaliser.**

Elles doivent être plantées pour assurer leur bon développement (distance minimale des constructions...) et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique.

Des rideaux de végétation, à base d'essences locales, seront réalisés afin d'atténuer l'impact visuel des installations ou constructions agricoles, dans l'esprit du croquis ci-dessous :



Illustration

- La gestion de l'eau pluviale.

Tous les moyens concourant à limiter le phénomène de ruissellement (limitation du volume et de la vitesse des eaux) sont recherchés :

- Les surfaces imperméables doivent être réduites au maximum et notamment **le tracé des espaces de circulation automobile dans le tènement** doit être conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.
- L'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints,...) doit être encouragé.
- La conception des aménagements doit permettre l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales par tous dispositifs facilitant son infiltration (bassins, noues, modelés de terrain par petites terrasses,...)
- Les plantations de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation sont à encourager.

A 2.4.2. Le coefficient de biotope par surface

Non règlementé

A 2.5. STATIONNEMENT

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

Les aires de stationnement doivent être conçues pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation.

SECTION A3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

A 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

A 3.1.1. Accès

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

En outre, les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...),
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

- b) **Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.**

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

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

A 3.1.2. Voirie

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R 111-4 du code de l'Urbanisme.

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

A 3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

A 3.2.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

A 3.2.2. Eaux usées

Pour tous projets, il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux usées joint en annexe.

Pour les zones en assainissement collectif :

D'une manière générale, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire dès lors que les conditions de l'article L133-1 du code de la santé publique s'appliquent.

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau d'assainissement collectif existant, son raccordement au réseau sera assuré par un dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple).

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, doivent être évacués dans le réseau collectif dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des

ouvrages de collecte et traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, et après avis du gestionnaire des réseaux et du SPANC, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les zones en assainissement non collectif :

D'une manière générale, toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Après avis du SPANC, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Pour tous projets, il convient de se reporter au zonage des eaux pluviales qui précise les prescriptions à prendre en compte en fonction du zonage. Ce document est joint en annexe du PLU.

D'une manière générale, les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces doivent être gérées :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, dès que la nature du terrain le permet,
- en cas d'impossibilité, par un dispositif de stockage avec rejet à débit régulé. Dans ce cas, le rejet limité est effectué :
 - au milieu naturel chaque fois que possible.
 - dans le réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe et dans les conditions imposées par le service gestionnaire.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

A 3.2.4. Eaux de vidange des piscines

Les eaux de vidange du bassin doivent être gérées prioritairement sur le terrain d'assiette du projet vers le milieu naturel (arrosage de jardin, puits d'infiltration...) après neutralisation et élimination des produits de désinfection (arrêt des traitements au minimum 48 heures avant la vidange). A défaut, ces eaux de vidange de bassin pourront être admises vers le réseau pluvial, après accord du service.

Le rejet des eaux de vidange du bassin vers le réseau public de collecte des eaux usées est strictement interdit.

Les eaux de lavage des filtres seront évacuées si possible en épandage / irrigation sur le terrain d'assiette du projet, sinon elles seront évacuées vers le réseau public de collecte des eaux usées. Leur rejet dans le réseau pluvial est strictement interdit.

Accusé de réception en préfecture
026-212600720-20250428-ARRETPLU10-AU
Reçu le 09/05/2025

TITRE V.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Accusé de réception en préfecture
026-212600720-20250428-ARRETPLU10-AU
Reçu le 09/05/2025

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

La zone naturelle et forestière (N) correspond à l'ensemble des secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone naturelle et forestière comprend :

- un **secteur « Nc »** correspondant au camping
- des **secteurs « Ne »** à vocation d'équipements de sport et de loisirs
- un **secteur « Ns »** correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant des constructions dérogatoires au règlement de la zone N.

PÉRIMÈTRES PARTICULIERS

La zone N est concernée par :

- Un périmètre de protection autour des **Monuments Historiques**. Dans ce périmètre, les travaux seront soumis à l'avis de **l'Architecte des Bâtiments de France**.
- Des éléments du **patrimoine naturel** à préserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme (haies, pelouses sèches, espaces boisés protégés)
- Des **arbres isolés** à préserver au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme ;
- Des **zones humides** à préserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Un **espace de bon fonctionnement autour** de la Bouterne.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La zone N comporte :

- **Des secteurs exposés aux risques inondation :**
 - Zone rouge « Ra » du PPRNI : inconstructible
 - Zone bleu clair « Ba » du PPRNI (R1) : constructible sous condition

Dans ces secteurs identifiés sur le plan de zonage, tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques, nuisances et servitudes et s'en protéger en **se reportant aux dispositions générales du présent règlement**, aux **documents graphiques** et **aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (Règlement du PPRNi)**.

- **Des secteurs exposés aux risques de mouvements de terrain**
- **Des secteurs affectés par le bruit de l'autoroute A7**
- **Un périmètre de protection sanitaire rapproché du Champ captant des Blaches.**

Il est également rappelé que :

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément remarquable du paysage identifié aux documents graphiques du règlement et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers
- L'édification d'une clôture est soumise à obligation de dépôt d'une déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

SECTION N1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

N 1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES, AUTORISÉES OU SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Légende du tableau des destinations et sous-destinations :

A	Destinations et sous-destinations autorisées
C	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions
I	Destinations et sous-destinations interdites

	N	Ne	Nc	Ns
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE				
Exploitation agricole	C	I	I	I
<p><u>C</u> : sont uniquement autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y compris les installations classées ; - Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole agréées ; - 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 et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Elles devront s'implanter à proximité des autres bâtiments de l'exploitation sauf contraintes techniques ou réglementaires ou cas exceptionnels dûment justifié. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). 				
Exploitation forestière	I	I	I	I
HABITATION				
Logement	C1	I	C2	C2
<p><u>C1</u> : sont uniquement autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les habitations nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 200 m² de surface totale et à condition d'être implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifié ; - Pour les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU : <ul style="list-style-type: none"> - Les extensions sous réserve qu'ils aient une surface totale minimale de 40 m². L'extension ne doit pas excéder 33 % de la surface totale initiale de la construction et la surface totale après travaux ne doit pas dépasser 250 m². L'extension ne devra pas conduire à la création d'un logement supplémentaire sauf s'il s'agit de logements à destination des travailleurs saisonniers nécessaires à l'activité agricole. Dans ce cas, la surface de plancher de chaque logement devra correspondre à la réglementation en vigueur, soit 14m² par occupant saisonnier. - Les constructions à usage d'annexe à condition qu'elles n'excèdent pas 35 m² d'emprise au sol et de surface de plancher (total des annexes hors piscine), et qu'elles soient implantées totalement ou partiellement (60% minimum) dans un périmètre de 20 mètres maximum de l'habitation principale. - Une piscine à condition que la superficie du bassin n'excède pas 40 m² d'emprise au sol et qu'elle soit implantée totalement ou partiellement (60% minimum) dans un périmètre de 20 mètres maximum de l'habitation principale. - Les aires de stationnement correspondant aux besoins des constructions autorisées dans la zone, - Le changement de destination en vue de l'habitation, pour les bâtiments repérés sur le plan de zonage, à condition qu'il s'effectue dans l'emprise du bâtiment figurant au règlement graphique et dans les 				

fiches annexées au présent règlement, et à condition qu'il ne conduise à la création d'un seul logement par bâtiment repéré. Le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de la pêche maritime (CDPENAF).

C2 : sont uniquement autorisées, sous réserve de l'application du PPRI :

- Pour les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU :
- Les extensions sous réserve qu'ils aient une surface totale minimale de 40 m². L'extension ne doit pas excéder 33 % de la surface totale initiale de la construction et la surface totale après travaux ne doit pas dépasser 250 m². L'extension ne devra pas conduire à la création d'un logement supplémentaire sauf s'il s'agit de logements à destination des travailleurs saisonniers nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions à usage d'annexe à condition qu'elles n'excèdent pas 35 m² d'emprise au sol et de surface de plancher (total des annexes hors piscine), et qu'elles soient implantées totalement ou partiellement (au moins 50%) dans un périmètre de 20 mètres maximum de l'habitation principale.
- Une piscine à condition que la superficie du bassin n'excède pas 40 m² d'emprise au sol et qu'elle soit implantée totalement ou partiellement (60% minimum) dans un périmètre de 20 mètres maximum de l'habitation principale.
- Les aires de stationnement correspondant aux besoins des constructions autorisées dans la zone.

Hébergement	I	I	I	I
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE				
Artisanat et commerce de détail	I	I	I	I
Restauration	I	I	C	C

C : Sont autorisés, sous réserve de l'application du PPRI :

- Le changement de destination vers des constructions à usage de restauration.
- L'extension limitée (33% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU) des constructions à usage de restauration.

Commerce de gros	I	I	I	I
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	I	I	I
Hôtel	I	I	I	I
Autre hébergement touristique	I	I	C	I

C : Sont autorisés, sous réserve de l'application du PPRI, les aménagements liés au terrain de camping autorisé.

Cinéma	I			I
---------------	---	--	--	---

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	I	I	I
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C	C	C	C

C : Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements d'intérêts collectifs ou de services publics (toilette,...) et aux équipements d'infrastructure (tels que voirie, parking, canalisations, pylônes, transformateurs, ...) peuvent être autorisées dès lors :

- qu'elles ne sont pas destinées à l'accueil de personnes,
- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	I	I	I
Salles d'art et de spectacles	I	I	I	I
Équipements sportifs	I	A	I	I
Lieux de culte	I	I	I	I

Autres équipements recevant du public	I	I	I	I
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Industrie	I	I	I	I
Entrepôt	I	I	I	I
Bureau	I	I	I	I
Centre de congrès et d'exposition	I	I	I	I
Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	I	I	I

EN OUTRE, SONT INTERDITS :

- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de matériaux et déchets de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)
- Les terrains de camping et de caravanning sauf dans le secteur Nc
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les aires d'accueil des gens du voyage

EN OUTRE, SONT AUTORISÉS SOUS CONDITIONS :

- Les affouillement et exhaussement des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - des travaux de constructions ou occupations et utilisations du sol admis par le règlement,
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

POUR LES SECTEURS SOUMIS À DES RISQUES D'INONDATION :

- Les constructions neuves devront être conçues et réalisées de telle manière que les personnes et les biens puissent se tenir à l'abri des risques de crues.
- Les constructions neuves, les extensions et les travaux de terrassement devront être conçus et réalisés de manière à ne pas modifier sensiblement l'écoulement des eaux.
- Les établissements recevant du public (ERP) peuvent être interdits si, par leur nature et leur fréquentation, ils s'exposent dangereusement au risque d'inondation.
- Les sous-sols ne peuvent pas être aménagés en espace de logement ou en annexe, en atelier ou toute autre occupation susceptible de craindre une inondation.

SECTION N2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
--

N 2.1. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

N 2.1.1. Hauteur

• **RÈGLE GÉNÉRALE**

- La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 8 mètres au faîtage.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 5 mètres au faîtage.
- La hauteur des clôtures est limitée 1,80 mètre.

- **RÈGLES ALTERNATIVES**

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées pour :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature où le fonctionnement nécessite une hauteur différente,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités agricoles,
- pour l'aménagement de bâtiments existants ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas les surélever,
- en cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

N 2.1.2. Emprise au sol

Les annexes sont limitées à 35 m² d'emprise au sol.

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,50 dans les secteurs Nc et Ns.

N 2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N 2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **RÈGLES GÉNÉRALES**

Le retrait minimum de la construction est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

- **RÈGLES ALTERNATIVES**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- l'aménagement et l'extension de bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, à condition de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages d'intérêt collectif de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces exceptions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

N 2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **RÈGLE GÉNÉRALE**

Toute construction doit s'implanter en retrait des limites séparative :

- Ce retrait est au minimum de 4 mètres pour toutes constructions,
- Ce retrait est porté à 10 m pour les installations classées pour l'environnement.

- **RÈGLES ALTERNATIVES**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- l'aménagement et l'extension de bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, à condition de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages d'intérêt collectif de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces exceptions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

N 2.2.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement

Non règlementé.

N 2.3. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Il est rappelé que l'article R111-27 du code de l'urbanisme reste applicable : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales siles constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

N 2.3.1. Insertion du projet dans son environnement urbain et paysager

- **INTÉGRATION DANS LE SITE**

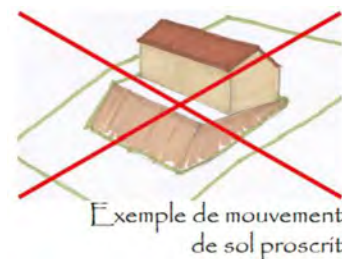
Tout projet de construction doit participer à la préservation et la mise en valeur des caractéristiques dominantes dans lequel il s'insère. L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

- **ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL**

La construction doit être adaptée à la pente naturelle des terrains.

Les déblais-remblais doivent être équilibrés sans apport de terres extérieures ; les terres excédentaires (non réutilisées sur site) doivent être évacuées.

Les déblais-remblais sont soit régalez en pente douce sur le terrain et plantés d'essences locales, soit limités par un mur de soutènement d'une hauteur maximale de 1 mètre.



- **ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

>> Pour les constructions agricoles :

La volumétrie des bâtiments agricoles doit être simple, sobre. Une unité de matériaux par construction est requise.

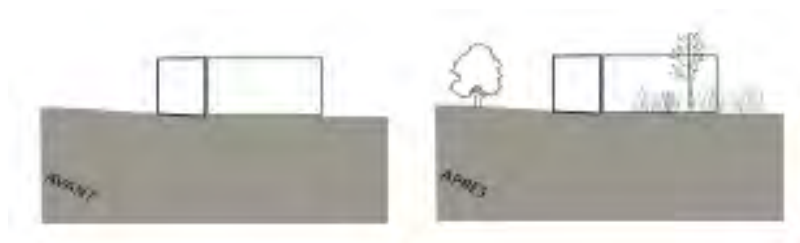
Pour atténuer l'effet de masse des bâtiments de grand gabarit (au-delà de 30 m de linéaire environ), il est préconisé :

- d'utiliser une couleur identique (ou proche) pour la façade et la toiture
- de proscrire des matériaux contrastant en terme de couleur ou de texture pour le traitement des angles et des rives de toit en particulier,
- de rythmer la façade, notamment par la création d'ouvertures, l'utilisation de plusieurs matériaux (ne pas décliner plus de 3 matériaux principaux sur un même volume), le fractionnement des volumes (voir exemple ci-dessous),

Illustrations



- de planter à proximité et au pied du bâtiment.



Illustrations

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes (des verts tendres aux foncés, beiges, ocres, terre) et la même tonalité.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires) est interdit, notamment le blanc.

Les couvertures en tuiles fibrociments, tôles, plastiques ondulés, bardeaux d'asphalte ou autres matériaux non adaptés au caractère de la commune sont interdites. Les couvertures en bac acier sont autorisées.

Sans délais après l'achèvement de la construction, doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

>> Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :

Les constructions nouvelles isolées seront de volumétrie simple. Les constructions nouvelles s'insérant dans un tissu urbain existant, ou prolongeant celui-ci, seront traitées en harmonie de volume adaptée à l'échelle générale du bâti avoisinant.

Toiture

Le faitage de la construction doit être dans le sens de la plus grande longueur. Les toitures devront avoir de préférence deux pans avec une pente de 15 à 40 %, conformément à l'architecture traditionnelle de la commune. Les toitures à un pan et toit terrasse sont autorisées pour les volumes annexes.

Couverture

Les couvertures devront être en tuile sur l'ensemble de la toiture.

Sur les volumes annexes, le bac acier est autorisé. Une couverture en verre est autorisée pour les vérandas.

Les couvertures en tuiles fibrociments, tôles, plastiques ondulés, bardeaux d'asphalte ou autres matériaux non adaptés au caractère de la commune sont interdites.

Façade

Les façades doivent être sobres.

Sans délais après l'achèvement de la construction, doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Le choix des couleurs doit :

- Permettre une harmonisation des coloris avec les tonalités des matériaux locaux ;
- Respecter l'ambiance chromatique de l'environnement.

Les tons autorisés sont les couleurs rappelant l'architecture locale avec des teintes proches des pisés ou galets ou molasses traditionnels : le beige, sable, terre... de couleur éteinte non saturée et non lumineuse.

>> Pour les réhabilitations ou le changement de destination à usage d'habitation :

Volume

Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture originelle.

Toiture

Dans le cas de restauration de la toiture, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant et la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Ouverture

Les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine. Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, etc. ...).

Façade

En cas de modification des façades existantes, la suppression des éléments décoratifs (moulures, corniches, encadrements de baies, bandeaux, chaînage, etc.) ou d'ouvertures, est proscrite sauf nécessité démontrée. En cas de réfection de l'enduit, la formulation de ce dernier doit être adaptée aux supports (notamment des enduits à la chaux pour la bâti ancien).

Le choix des couleurs doit :

- Permettre une harmonisation des coloris avec les tonalités des matériaux locaux ;
- Respecter l'ambiance chromatique de l'environnement.

Les tons autorisés sont les couleurs rappelant l'architecture locale avec des teintes proches des pisés ou galets ou molasses traditionnels : le beige, sable, terre... de couleur éteinte non saturée et non lumineuse.

N 2.3.3. Traitement des clôtures

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

Les clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 1,80m.

Les clôtures doivent **obligatoirement être perméables** afin de ne pas gêner l'écoulement des eaux et ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Voir dispositions générales.

Sur les unités foncières non bâties, les clôtures maçonnées sont interdites. Seuls les grillages ou ganivelle sont autorisés.

Sur les unités foncières bâties :

Les clôtures seront constituées soit :

- d'une haie vive d'essence locale ou champêtre ;
- d'un mur bahut, en pierre, ou maçonné et enduit sur les deux côtés, d'une hauteur limitée à 0,80 mètre ;
- d'un mur bahut en pierre, ou maçonné et enduit sur les deux côtés, d'une hauteur limitée à 0,80 mètre, surmonté d'un dispositif composé d'un grillage, d'une grille ou d'un système à claire-voie ; la hauteur totale ne doit pas dépasser 1,80m.
- d'un simple grillage ;
- d'un mur plein en pierre, ou maçonné et enduit sur les deux côtés, uniquement le long des routes départementales ; la hauteur totale ne doit pas dépasser 1,80m.

N 2.3.4. Ouvrages nécessaires au fonctionnement des constructions

Les éléments techniques tels que VMC, pompe à chaleur, climatiseurs, logettes élec et gaz, machinerie d'ascenseur, parabole,... doivent être non visibles depuis la voie publique, et être de préférence dissimulés ou intégrés dans la maçonnerie.

La pose de panneaux de production d'énergie renouvelable peut être intégrée à la toiture ou surimposée. Dans ce dernier cas, le calcul de la hauteur n'intégrera pas les décrochages produits au niveau des toitures par les installations des panneaux. Les panneaux devront être regroupés et ordonnancés sur la toiture.

N 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

N 2.4.1. L'aménagement des espaces libres

Le traitement des espaces libres doit prendre en compte :

- **Les plantations existantes** sur le terrain.

Les arbres à haute-tige existants doivent être conservés. Ils pourront être abattus à condition que leur abattage soit compensé par la plantation d'arbres à haute tige en nombre équivalent. Certains sujets, les plus remarquables, sont identifiés au document graphique comme devant être préservés (voir prescriptions dans les dispositions générales).

- **Les plantations à réaliser.**

Elles doivent être plantées pour assurer leur bon développement (distance minimale des constructions...) et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique.

Des rideaux de végétation, à base d'essences locales, seront réalisés afin d'atténuer l'impact visuel des installations ou constructions agricoles, dans l'esprit du croquis ci-dessous :



Illustration

- **La gestion de l'eau pluviale.**

Tous les moyens concourant à limiter le phénomène de ruissellement (limitation du volume et de la vitesse des eaux) sont recherchés :

- Les surfaces imperméables doivent être réduites au maximum et notamment **le tracé des espaces de circulation automobile dans le tènement** doit être conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.
- L'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints,...) doit être encouragé.
- La conception des aménagements doit permettre l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales par tous dispositifs facilitant son infiltration (bassins, noues, modelés de terrain par petites terrasses, ...)
- Les plantations de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation sont à encourager.

N 2.4.2. Le coefficient de biotope par surface

Non règlementé

N 2.5. STATIONNEMENT

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

Les aires de stationnement doivent être conçues pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation.

SECTION N3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

N 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

N 3.1.1. Accès

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

En outre, les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...),
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

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

N 3.1.2. Voirie

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R 111-4 du code de l'Urbanisme.

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

N 3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

N 3.2.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

N 3.2.2. Eaux usées

Pour tous projets, il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux usées joint en annexe.

Pour les zones en assainissement collectif :

D'une manière générale, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire dès lors que les conditions de l'article L133-1 du code de la santé publique s'appliquent.

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau d'assainissement collectif existant, son raccordement au réseau sera assuré par un dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple).

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, doivent être évacués dans le réseau collectif dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des

ouvrages de collecte et traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, et après avis du gestionnaire des réseaux et du SPANC, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les zones en assainissement non collectif :

D'une manière générale, toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Après avis du SPANC, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Pour tous projets, il convient de se reporter au zonage des eaux pluviales qui précise les prescriptions à prendre en compte en fonction du zonage. Ce document est joint en annexe du PLU.

D'une manière générale, les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces doivent être gérées :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, dès que la nature du terrain le permet,
- en cas d'impossibilité, par un dispositif de stockage avec rejet à débit limité. Dans ce cas, le rejet limité est effectué :
 - au milieu naturel chaque fois que possible. Le service gestionnaire du milieu naturel autorisera le rejet.
 - dans le réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe, et dans les conditions imposées par le service gestionnaire.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

N 3.2.4. Eaux de vidange des piscines

Les eaux de vidange du bassin doivent être gérées prioritairement sur le terrain d'assiette du projet vers le milieu naturel (arrosage de jardin, puits d'infiltration...) après neutralisation et élimination des produits de désinfection (arrêt des traitements au minimum 48 heures avant la vidange). A défaut, ces eaux de vidange de bassin pourront être admises vers le réseau pluvial, après accord du service.

Le rejet des eaux de vidange du bassin vers le réseau public de collecte des eaux usées est strictement interdit.

Les eaux de lavage des filtres seront évacuées si possible en épandage / irrigation sur le terrain d'assiette du projet, sinon elles seront évacuées vers le réseau public de collecte des eaux usées. Leur rejet dans le réseau pluvial est strictement interdit.


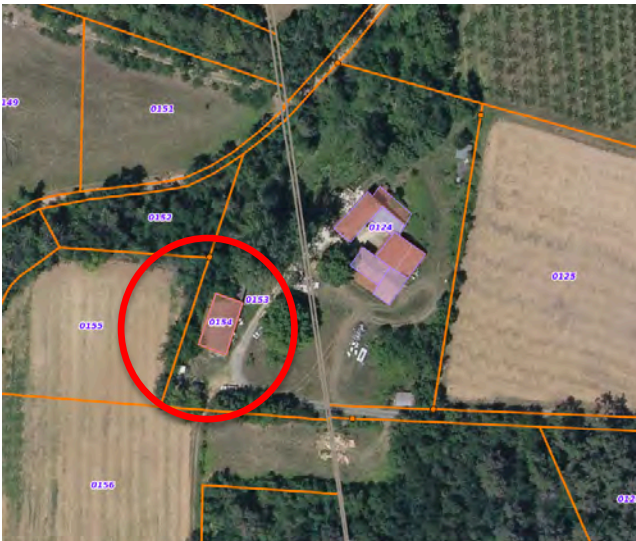
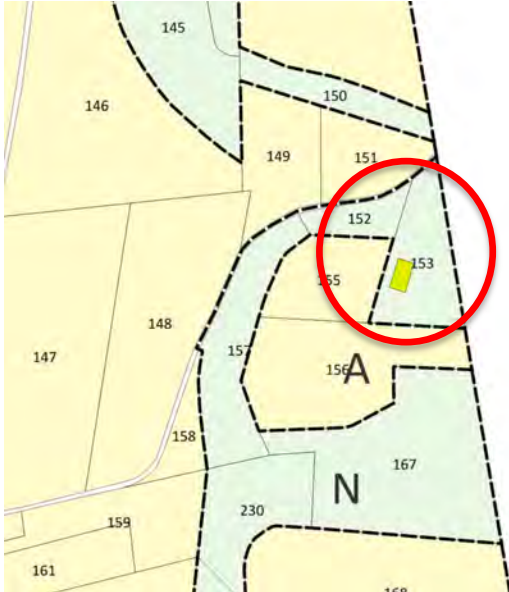

Accusé de réception en préfecture
026-212600720-20250428-ARRETPLU10-AU
Reçu le 09/05/2025

ANNEXE 1.

BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

Accusé de réception en préfecture
026-212600720-20250428-ARRETPLU10-AU
Reçu le 09/05/2025


FICHE N°1

<p><i>Extrait cadastral</i></p> 	<p><i>Photo aérienne (google)</i></p> 
<p>1- Localisation : Adresse : Le Malen 26 600 CHANTEMERLE Parcelle cadastrale : AE 154 (190 m²)</p> <p>La propriété est située à cheval entre les communes de Chantemerle-les-Blés et de Marsaz. Le corps de ferme principal est situé sur Marsaz, et l'ancienne grange agricole est implantée sur Chantemerle-les-Blés.</p>	<p><i>Extrait du PLU</i> <i>Zone N du PLU</i></p> 
<p>2 Valeur architecturale, patrimoniale, historique, culturelle</p> <ul style="list-style-type: none">- Grange ouverte en pierre de pays sur 3 cotés- Volume simple parallélépipédique (environ 10 X 19 m)- Toiture deux pans- Couverture tuile (à rénover)- Ouvertures :<ul style="list-style-type: none">- Grandes ouvertures en façade Est et bouchées par des tôles acier- Aucune ouverture sur les deux pignons nord et sud- Aucune ouverture en façade ouest.- Deux pilastres en pierre sur façade est (à conserver)	<p><i>Photos</i></p>  <p><i>Pignon sud et façade est</i></p>

<p>3- Potentiel du bâti à accueillir de l'habitation</p> <p>Le changement de destination porte sur l'ensemble de la grange dans le volume existant. L'emprise au sol du bâtiment et sa hauteur sont suffisantes pour accueillir un logement.</p>	
<p>4-Situation vis à vis de l'agriculture</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cette grange n'a plus d'utilité agricole et n'en n'aura plus à l'avenir. - En effet, les terres attachées à ce corps de ferme ont été reprises par un agriculteur. - Les bâtiments sont désormais utilisés en résidentiel. - Les propriétaires (qui ne sont pas des agriculteurs) portent un projet d'hébergement touristique : transformation de cette grange en gîte / chambre d'hôtes. 	
<p>5 - Accessibilité, desserte par les réseaux</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voirie : satisfaisant - Réseau électrique : satisfaisant - AEP : satisfaisant - Assainissement non collectif 	
<p>6 -Absences de risques naturels ou technologiques ou de nuisances particulières</p>	<p><i>Corps principal de la propriété sur la commune de Marsaz</i></p>
<p>RECOMMANDATIONS / PRESCRIPTIONS</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Aménager dans le volume existant sans extension ni surélévation ○ Pierres apparentes à conserver ainsi que les pilastres sur la façade est ○ Toiture en tuile à refaire (tuile obligatoire + conserver les deux pans de toit et leur inclinaison actuelle) ○ Ouvertures possibles en façade ouest à condition qu'elles soient ordonnancées. ○ Possibilité de création d'une petite zone de parking non imperméabilisée à proximité de la grange 	

FICHE N°2

<p><i>Extrait cadastral</i></p> 	<p><i>Photo aérienne (google)</i></p> 
<p>1- Localisation : <i>Adresse :</i> 1045 route de Saint Sauveur 26 600 CHANTEMERLE <i>Parcelle cadastrale :</i> AP 56 (2 440 m²)</p>	<p><i>Extrait du PLU</i> Zone A du PLU</p> 
<p>2 Valeur architecturale, patrimoniale, historique, culturelle</p> <ul style="list-style-type: none">- Ancienne exploitation agricole- Logis et grange ouverte sur un coté construite en différents matériaux (pierre, brique, pisé)- Volume simple parallélépipédique de la grange (environ 10 X 19 m)- Toiture deux pans- Couverture tuiles plates (à rénover)- Ouvertures :<ul style="list-style-type: none">- Grandes ouvertures en façade ouest- porte de grange sur façade est- Aucune ouverture sur les pignons- Deux pilastres sur façade ouest (à conserver)	<p><i>Photos</i></p>  <p><i>Bâtiment pouvant changer de destination</i></p>

<p>3- Potentiel du bâti à accueillir de l'habitation</p> <p>Le changement de destination porte sur l'ensemble de ce bâtiment dans le volume existant. L'emprise au sol du bâtiment (estimée à 300 m²) et sa hauteur sont suffisantes pour accueillir un ou deux logements.</p>	 <p><i>Façade est</i></p>
<p>4-Situation vis à vis de l'agriculture</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ce bâtiment n'a plus d'utilité agricole et n'en n'aura plus à l'avenir. - En effet, l'ensemble de cet ancien corps de ferme a été transformé. 	
<p>5 - Accessibilité, desserte par les réseaux</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voirie : satisfaisant - Réseau électrique : satisfaisant - AEP : satisfaisant - Assainissement non collectif 	 <p><i>Bâtiment situé à l'ouest</i> <i>Ancienne habitation / ancien frigo - Travaux en cours et autorisés pour la création d'une salle en location. Derrière ce bâtiment une autorisation d'urbanisme pour une piscine serait en cours d'instruction</i></p>
<p>6 -Absences de risques naturels ou technologiques ou de nuisances particulières</p>	
<p>RECOMMANDATIONS / PRESCRIPTIONS</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Aménager dans le volume existant sans extension ni surélévation ○ Conserver apparents les pilastres sur la façade ouest ○ Toiture en tuile à refaire (tuile obligatoire + conserver les deux pans de toit et leur inclinaison actuelle) ○ Ouvertures possibles en façade à condition qu'elles soient ordonnancées. 	

Accusé de réception en préfecture
026-212600720-20250428-ARRETPLU10-AU
Reçu le 09/05/2025