

Département de l'Ardèche

## Commune de Chandolas



# P.L.U.

(Plan Local d'Urbanisme)

# 4

## RÈGLEMENT

Projet arrêté par délibération du Conseil Municipal du :	Révisions / modifications :	Mises à jour du document :
21 décembre 2009		
Approuvé par délibération du Conseil Municipal du :		
<b>20 juillet 2011</b>		

## SOMMAIRE :

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....	3
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL .....	3
A – Les articles d'ordre public des règles générales d'urbanisme.....	3
B – Prescriptions au titre des législations spécifiques.....	3
C – Les règles spécifiques aux lotissements.....	3
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	4
A - Les zones urbaines.....	4
B - Les zones à urbaniser.....	4
C - Les zones agricoles.....	5
D - Les zones naturelles et forestières.....	5
ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES .....	6
ARTICLE 5 – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES .....	6
A – ACCÈS, VOIRIE ET STATIONNEMENT .....	6
B – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	7
C – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS.....	8
D – IMPLANTATION.....	8
E – HAUTEUR.....	9
F – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	9
ARTICLE 6 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES .....	10
1 – Adaptation au terrain .....	10
2 – Forme et aspect des constructions.....	10
3 – Clôtures .....	12
4 – Piscines découvertes.....	13
5 – Ouvrages techniques.....	13
6 – Réalisation de projet à caractère contemporain .....	13
7 – Calendrier de travaux .....	13
ARTICLE 7 – RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE.....	13
ARTICLE 8 – ZONES DE RISQUES .....	13
ARTICLE 9 – DÉMOLITION.....	14
ARTICLE 10 – ENTRÉES DE VILLE / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	14
ARTICLE 11 – ZONES D'INTERET ARCHÉOLOGIQUE.....	15
<b>ZONE UA.....</b>	<b>17</b>
<b>ZONE UB.....</b>	<b>20</b>
<b>ZONE UE.....</b>	<b>23</b>
<b>ZONE UP.....</b>	<b>26</b>
<b>ZONE AU1.....</b>	<b>30</b>
<b>ZONE AU2.....</b>	<b>34</b>
<b>ZONE A .....</b>	<b>38</b>
<b>ZONE N .....</b>	<b>43</b>
<b>ZONES NH, NHG, NT ET NC.....</b>	<b>47</b>
<b>ANNEXE N°1 : LISTE DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1 7° DU CODE DE L'URBANISME .....</b>	<b>3</b>

# **TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune Chandolas (Ardèche).

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

### **A – Les articles d'ordre public des règles générales d'urbanisme**

Les dispositions du présent règlement se substituent à certains articles du Règlement National de l'Urbanisme (articles R.111-3, R.111-5, R.111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 du Code de l'Urbanisme).

### **B – Prescriptions au titre des législations spécifiques**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment :

- **les servitudes d'utilité publique** listées et décrites dans l'annexe n° 6.5 du P.L.U. ;
- **le Code de la Construction et de l'Habitation** ;
- **les droits des tiers en application du Code Civil** ;
- **le Code de l'Environnement** ;
- **la protection des zones boisées** en application du Code Forestier réglementant les défrichements.

Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises à l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité.

### **C – Les règles spécifiques aux lotissements**

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de dix ans à compter de la date de l'autorisation de lotir, à moins qu'une majorité de colotis en ait demandé le maintien et que l'autorité compétente ait statué dans le même sens (cf. articles L.315-2-1 à L.315-3 du Code de l'Urbanisme).

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones naturelles ou agricoles et forestières, délimitées sur les documents graphiques :

### **A - Les zones urbaines**

---

auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement :

- **La zone Ua** correspondant aux centres anciens des bourgs de Chandolas, Maisonneuve, des Martins et des Reynauds ainsi qu'à leurs extensions traditionnelles.
- **La zone Ub** correspondant aux extensions récentes des bourgs de Chandolas, Maisonneuve et des Martins.
- **La zone Up** correspondant aux secteurs d'équipements publics comprenant le site du Verdal (soumis à orientation d'aménagement) ainsi que les cimetières de Chandolas et Maisonneuve.
- **La zone Ue** correspondant à un site d'activités existant en limite de l'urbanisation de Maisonneuve.

### **B - Les zones à urbaniser**

---

auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :

- **La zone AU1** : secteur à caractère naturel destiné à être urbanisé et actuellement sous-équipé, réservé à l'urbanisation future sous forme dominante d'habitat avec possibilité d'équipements et de services. Les voies publiques et/ou les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, et **son ouverture à l'urbanisation se fait 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.** Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Elle comprend les secteurs : « **AU1 Les Reynauds** », « **AU1 Champ Viel Nord** », « **AU1 Champ Viel Sud** », « **AU1 Le Serre** » et « **AU1 Les Denailles** ».
- **La zone AU2** : secteur à caractère naturel destiné à être urbanisé et actuellement sous-équipé, réservée à l'urbanisation future sous forme dominante d'habitat avec possibilité d'équipements et de services. Les voies publiques et/ou les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, **son ouverture à l'urbanisation est soumise à la mise en oeuvre d'une modification du Plan Local d'Urbanisme.** Le règlement définit les conditions temporaires d'aménagement et d'équipement de la zone.

### C - Les zones agricoles

auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement :

- **La zone A** : zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Elle correspond, pour l'essentiel, à l'ensemble des terres cultivées de la commune. Elle comprend deux secteurs Ap et ApCoisses de forte sensibilité paysagère. Elle comprend un secteur Api soumis à l'aléa inondation. Le secteur ApCoisses est également partiellement soumis à l'aléa inondation.

### D - Les zones naturelles et forestières

auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement :

- **La zone N** : zone protégée en raison de la qualité des paysages et de leur perception, de la qualité des milieux naturels et de la présence ponctuelle de boisements. Les zones N comprennent **les terrains anciennement cultivés** et aujourd'hui en déprise, couvrant la majorité du territoire de Chandolas. Elles concernent également le **lit mineur du Chassezac, ses berges boisées** ainsi que certains **sites potentiellement inondables**. La zone N comprend un secteur **Nep** correspondant aux périmètres de protection rapprochée du champ captant de Lagorce (commune de Grospièrre), du forage et du puits des Fontaines (commune de Saint Alban-Auriolles) sur les sites des Denailles, l'aven de Fontenille et de Font Pelouse. Elle comprend les secteurs **Ni** et **Nep/i** soumis à l'aléa inondation.
- **Les zones Nh, Nhg, Nt, Nc** : zones protégées en raison de la présence de boisements, de la qualité des espaces naturels et du paysage dans laquelle des constructions et installations peuvent être admises dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. Elles comprennent des secteurs où existent déjà des constructions ou occupations du sol : **habitat (Nh), habitat traditionnel groupé (Nhg), accueil touristique (Nt) et exploitation de carrière (Nc)**.

Les documents graphiques définissent en outre :

- **les emplacements réservés** aux voies, ouvrages et espaces verts publics, aux installations d'intérêt général et aux programmes de logements définis par le PLU dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- **les Espaces Boisés Classés** concernant les bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies, réseaux de haies ou plantations d'alignement à conserver, à protéger ou à créer ;
- **les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs** à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, au titre de l'article L.123-1,7° du Code de l'Urbanisme et dont la liste figure en annexe n°1 au présent document.

## **ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

1. En application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13 du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
2. Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol ne pourra être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **ARTICLE 5 – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES**

### **A – ACCÈS, VOIRIE ET STATIONNEMENT**

---

#### **1 – Accès**

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
2. Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.
3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique.
4. La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains, en particulier pour le regroupement des accès voisins et l'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.
5. Les accès doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage et de ramassage des ordures ménagères.
6. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques et les talwegs.
7. Le long des voies départementales, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie de caractéristiques suffisantes.

## **2 – Voirie**

1. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les cheminements piétonniers figurant aux documents graphiques doivent être préservés.

## **3 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet (sous la forme de garage ou d'aire aménagée), dans la mesure des possibilités techniques de leur réalisation :

- Pour les constructions destinées à l'habitation : 2 places par logement individuel, 1,5 place par logement en collectif et, dans le cas des lotissements ou permis groupés, 1 place banalisée supplémentaire par tranche entamée de 2 logements ;
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre ou par 5 couverts (sans cumul, pour les hôtels-restaurants, le chiffre le plus élevé étant retenu) ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements de bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la destination ne change pas ou n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique dûment justifiée, le constructeur est autorisé à aménager les surfaces de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier.

Dans le cas où le constructeur ne peut satisfaire à cette obligation, il peut être tenu quitte en versant à la commune une participation en vue de la réalisation de places de stationnement.

## **B – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

### **1 – Eau potable**

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'eau potable. Dans les zones où l'alimentation en eau potable par captage privé des constructions non raccordables à un réseau public est admise, elle est soumise à autorisation ou déclaration auprès de l'autorité sanitaire conformément au Code de la Santé Publique.

### **2 – Assainissement**

1. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines.
2. En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation devra être dotée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions de la réglementation en vigueur et aux dispositions du zonage d'assainissement de la commune.



3. En toute zone, l'évacuation d'eaux usées non domestiques (d'origine agricole, industrielle, restauration...) est subordonnée à une autorisation préalable de la collectivité et à un pré-traitement éventuel (art. L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

### **3 – Eaux pluviales**

1. Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales.

2. Pour toute opération, il y a obligation de mettre en place un dispositif permettant la rétention par récupérateur d'eaux pluviales (citerne enterrée). En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, la rétention sera assurée en créant un bassin d'orage et/ou par l'absorption des eaux sur la parcelle.

3. Pour toute opération, il y a obligation d'appliquer les techniques qui favorisent l'infiltration des eaux pluviales pour l'aménagement de voirie (voies et parkings non revêtus), et qui ont pour objectif de créer sur le parcours des eaux autant d'ouvrages de rétention que possible pour freiner les écoulements.

4. Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit par un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, ni dans le réseau d'eaux usées.

5. Les eaux de vidange des piscines seront évacuées dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant. Sinon, l'infiltration à la parcelle doit être assurée.

### **4 – Autres réseaux**

L'alimentation électrique aérienne sur console ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur console sont interdites.

## **C – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pour être constructibles, les terrains devront être de caractéristiques permettant l'application de la réglementation sanitaire en vigueur, en terme d'assainissement.

## **D – IMPLANTATION**

---

*Se reporter à l'article 10 du présent titre pour le recul par rapport à la RD 104 applicable en dehors des zones U et AU.*

Aux abords de la RD 104, en zones U et AU, les constructions nouvelles doivent respecter **un recul de 35 mètres** par rapport à l'axe de la chaussée, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes dès lors que le recul de ces constructions n'est pas diminué.

Aux abords de la RD 208, les constructions nouvelles doivent respecter **un recul de 20 mètres** par rapport à l'axe de la chaussée à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes dès lors que le recul de ces constructions n'est pas diminué.

Toute construction doit être située à un minimum de **10 mètres de l'axe des talwegs**, ruisseaux ou ravines et à un minimum de 4 mètres pour les clôtures, tout en ménageant un passage minimal de 3,50 mètres entre la crête du talweg et les constructions ou clôtures, sauf dispositions plus restreignantes propres à certains secteurs.

Une distance d'éloignement réciproque minimale de 75 mètres sera respectée entre les bâtiments d'élevage (et leurs annexes) d'une part, et les bâtiments d'habitation ou campings agréés d'autre part.

Une distance d'éloignement réciproque minimale de 100 mètres sera respectée entre tout nouveau bâtiment d'habitation ou camping agréé d'une part et toute Installation Classée pour la Protection de l'Environnement existante d'autre part.

## **E – HAUTEUR**

---

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement, dans l'emprise de la construction, entre le point le plus bas du sol naturel existant avant opération et l'égout du toit.

## **F – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

1. Les constructions, voies d'accès et toute utilisation du sol doivent préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avère indispensable, ces derniers doivent être soit transplantés, soit remplacés, dans le respect de la réglementation en vigueur sur le débroussaillage. Seront préservés en priorité les **linéaires boisés** (haies arbustives) ainsi que les **chênes pubescents** âgés.
2. Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'un écran de verdure pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments et installations dans le paysage.
3. Chaque place de stationnement banalisée (non attribuée à un logement spécifique) sera obligatoirement accompagnée de la plantation d'un arbre de haute tige à proximité immédiate.
4. Les Espaces Boisés Classés, figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 6 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES**

**Les constructions (ainsi que les ouvrages techniques d'intérêt public tels que pylône de ligne électrique, antenne, etc...), par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas 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 (voir art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).**

Les travaux exécutés sur tout **élément de paysage**, quartier, îlot, immeuble, espace public, monument, site et secteur à protéger, **à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et dont la liste figure en annexe n°1** au présent document, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt (formes, proportions, matériaux, coloris).

Les projets situés à proximité des bâtiments évoqués au paragraphe précédent doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

### **1 – Adaptation au terrain**

---

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural doivent être conçus en tenant compte des caractéristiques du terrain (topographie, végétation) et du paysage et s'harmoniser avec le caractère du bâti environnant.

Les enrochements de talus sont interdits.

Après la réalisation des terrassements nécessaires aux implantations et accès, le terrain doit être remodelé selon son profil naturel initial.

### **2 – Forme et aspect des constructions**

---

#### **a) Façades**

**Rappel : les ravalements de façade sont soumis à Déclaration Préalable.**

Les façades sont :

- soit en pierre apparente, montée à joints de teinte claire ;
- soit enduites d'un enduit de la teinte de la pierre locale, ne tranchant pas avec les coloris du bâti environnant, de finition frottée ;
- soit en bois apparent à condition que celui-ci représente moins de 50% de la surface de façade vue depuis l'espace public. Le bois doit être soit traité avec un vernis incolore, soit peint, dans des teintes s'harmonisant avec les coloris du bâti environnant.

Les façades des bâtiments d'activités sont obligatoirement recouvertes de matériaux aux coloris ne tranchant pas avec leur environnement proche et ne présentant aucune brillance. Les choix de coloris des matériaux de façade se fait donc en fonction de l'intégration

générale de la façade dans son environnement et notamment en fonction des bâtiments voisins.

### b) Enseignes

Toute enseigne doit faire l'objet d'une étude de composition de façade et d'intégration coloristique dans son environnement.

Les enseignes sur console ainsi que les enseignes lumineuses sont interdites.

### c) Toitures

Les toitures inclinées ont une **pente** avoisinant les 30°. Le sens de la pente ainsi que la direction du faîtage seront en harmonie avec ceux des constructions voisines.

Les **toitures-terrasses** sont admises. Lorsqu'elles sont non accessibles, les toitures-terrasses sont obligatoirement végétalisées.

La **couverture** des toitures en pente est soit :

- en tuile de terre cuite de type « canal » (« ronde » ou « romaine »), dans les cas courants ;
- en tuile de terre cuite de type « mécanique », uniquement dans les cas de restauration de bâti ancien contemporain de l'usage de ce type de couverture (du début du XXe siècle aux années 1960).

Les plaques support de tuiles, coloris terre cuite, sont admises avec l'ajout des tuiles de couvert, à condition de ne pas être visibles, notamment en sous-face de débord. Les étanchéités ne doivent pas présenter de brillance et sont dissimulées sous des tuiles de couvert ou de carreaux de terre cuite.

**Les débords de toit** sont réalisés en continuité des constructions voisines, suivant qu'il s'agit de débords avec génoise ou sur chevrons saillants. Les bandeaux de béton sur ou sous génoise sont interdits.

**Les toitures des bâtiments agricoles ou d'activités ou destinés à l'exploitation du milieu** sont recouvertes de matériaux de coloris terre cuite, ou autres couleurs ne tranchant pas avec l'environnement proche, et ne doivent présenter aucune brillance. Les couvertures de teinte blanche sont interdites.

### d) Ouvrages en saillie

**Les souches de cheminées ou de conduits de ventilation** doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction. Elles seront maçonnées et enduites de la même teinte que les façades. Les souches de cheminées doivent se situer aussi près que possible du faîtage. Elles sont interdites en bas de versant de toiture.

**Les lucarnes de toiture** sont interdites.

**Les antennes de télévision** (paraboliques ou non) doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

**L'installation de capteurs solaires** (photovoltaïques ou thermiques) doit mobiliser la plus grande attention pour apporter une réponse architecturale équilibrée dans le respect des architectures et des paysages existants.

**Les autres installations techniques** en toiture seront intégrées dans le volume des combles. Aucun élément technique (climatiseur, antenne,...) n'est autorisé en saillie des façades. Les climatiseurs devront être conçus et isolés en tant que besoin, de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

### **e) Ouvertures et huisseries**

Les types, les matériaux et les couleurs de **menuiseries extérieures** seront harmonisés pour toutes les ouvertures d'un même bâtiment. Les couleurs seront choisies en fonction de la teinte des enduits extérieurs.

Les vitrages réfléchissants sont interdits.

## **3 – Clôtures**

---

Sauf dispositions particulières visées dans le règlement de la zone, l'édification d'une clôture est facultative, toutefois sa construction est soumise à déclaration préalable dans les zones U (Ua, Ub, Ue et Up) et AU (AU1 et AU2), conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme et à la délibération du Conseil Municipal.

L'autorisation d'édifier une clôture pourra être soumise à des prescriptions spécifiques (retrait, hauteur,...), ou refusée, dès lors que celle-ci :

- est située aux intersections de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité (à proximité d'un carrefour avec une Route Départementale, un accord préalable du gestionnaire de la voie est obligatoire) ;
- est de nature à porter atteinte à l'environnement urbain par son architecture ou par les matériaux qui la composent.

Dans le cadre d'une opération groupée (lotissement), les clôtures devront faire l'objet d'une étude globale, préalable à leur réalisation immédiate ou différée.

Sauf dispositions particulières du règlement de zone :

- les clôtures maçonnées seront obligatoirement soit en pierre apparente, soit revêtues d'un enduit clair ton pierre locale ;
- les haies vives ou écran de verdure, faites d'essences locales variées, sont recommandées afin de dissimuler un grillage de protection ;
- la hauteur maximale d'une clôture est de 2 mètres, sauf lorsqu'il s'agit de s'aligner sur une clôture maçonnée mitoyenne existante et d'une hauteur supérieure à 2 mètres ;
- les murets de pierre sèche ainsi que les amas de pierres devront être en majeure partie conservés et intégrés au projet.

#### **4 – Piscines découvertes**

---

Les piscines sont autorisées à condition de respecter un recul de 1,5 m minimum par rapport aux limites séparatives et de ne pas bouleverser la topographie du site.

#### **5 – Ouvrages techniques**

---

Dans les opérations d'ensemble, tous les ouvrages techniques (postes de transformation, locaux techniques...) devront être intégrés aux volumes bâtis des constructions projetées ou être intégrés dans une composition d'ensemble.

#### **6 – Réalisation de projet à caractère contemporain**

---

**Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention, ou du bâti, sont prises en compte et préservées, un projet de construction peut affirmer un caractère contemporain et le recours aux matériaux contemporains peut être autorisé et les toitures-terrasses admises.**

#### **7 – Calendrier de travaux**

---

De façon à éviter les périodes plus sensibles du cycle biologique des espèces à enjeux de conservation présentes sur le territoire communal, les travaux auront lieu de préférence en dehors d'une période allant de fin février à juin.

### **ARTICLE 7 – RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE**

Sauf dispositions particulières mentionnées aux articles 1 et 2 de chaque zone, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit à la suite d'un sinistre, peut être autorisée, à condition que la destination demeure inchangée et que la reconstruction soit réalisée dans un délai de deux ans à compter du sinistre.

### **ARTICLE 8 – ZONES DE RISQUES**

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles pour le risque « Inondation » de la rivière le Chassezac a été prescrit le 17 octobre 2002 et approuvé par arrêté préfectoral du 13 février 2008.

Le territoire de Chandolas est exposé au risque d'inondation par débordement du Chassezac ainsi que de ses affluents (Eygardies et Bourdaric). D'autres secteurs de la commune, tels certains vallons agricoles, sont aussi connus comme potentiellement inondables.

Le PPR « inondation » dégage trois zones d'aléas qui, avec les autres zones potentiellement inondables de la commune, ont été uniformément répercutées sur le zonage sous formes de secteurs indicés « i » : Ni, Nepi et Api, ainsi que ApCoisses.

Par conséquent, **les occupations et utilisations du sol dans les secteurs indicés « i » et ApCoisses, lorsqu'elles sont également touchées par les zones d'aléas inondation telles que définies par les plans de zonage du PPR, doivent obligatoirement répondre aux exigences du règlement de l'étude de risque inondation figurant en annexe n° 6.5.3 du présent dossier de P.L.U.**

## **ARTICLE 9 – DÉMOLITION**

En application des dispositions de l'article L.421-3, R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont assujettis à l'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme, « *tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction* » :

- située dans la zone **Ua** ;
- identifiée comme devant être **protégée** dans l'**annexe n°1** au présent règlement, au titre de l'article L.123-1,7° du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 10 – ENTRÉES DE VILLE / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La loi n°95.101 du 2 février 1995 (dite loi BARNIER) relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit l'article L.111-1-4 dans le Code de l'Urbanisme.

Cet article vise à limiter la construction par l'institution d'une marge de reculement aux abords des grandes infrastructures routières sur les terrains situés en dehors des espaces urbanisés.

Cette zone inconstructible reportée sur les documents graphiques est de 75 mètres de part et d'autre de la RD 104.

Ne sont pas concernés par cette marge de reculement :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

## **ARTICLE 11 – ZONES D'INTERET ARCHÉOLOGIQUE**

La commune de Chandolas comporte deux zones archéologiques de saisine dont la carte de localisation ainsi que l'arrêté de M. le Préfet de Région les délimitants sont annexés au présent dossier de P.L.U.

En application de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation de construire ou de démolir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Par ailleurs, sont et demeurent applicables au territoire national :

- la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques. Cette loi prévoit notamment que par suite de travaux ou d'un projet quelconque, la mise à jour d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au préfet ;
- la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive ;
- le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Dans les zones d'intérêt historique, il est recommandé aux maîtres d'ouvrage, afin d'éviter les risques d'arrêts de travaux, de soumettre leurs projets à :

Direction Régionale des Affaires Culturelles  
Service Régional de l'Archéologie  
6, quai Saint-Vincent  
69283 LYON CEDEX 01



## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **ZONE Ua**

**Les dispositions applicables à cette zone doivent être obligatoirement couplées aux dispositions générales (titre I) du présent règlement.**

### **Caractère de la zone :**

La zone Ua est une zone à forte densité, à caractère central d'habitat, de services et d'activités commerciales ainsi que d'équipements publics, concernant les centres anciens des bourgs de Chandolas, Maisonneuve, des Martins et des Reynauds et leurs extensions traditionnelles.

Leur urbanisation est traditionnellement dense, caractérisée par des implantations totalement ou partiellement mitoyennes, en ordre semi-continu ou continu.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ua-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits dans toute la zone :

- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions à destination artisanale / dépôts de matériaux / installations, pouvant présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou qui ne sont pas compatibles avec la vie d'un quartier d'habitation ;
- les installations Classées pour la Protection de l'Environnement définies à l'article L511-1 du Code de l'Environnement ;
- les dépôts de véhicules ;
- les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée ;
- la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.

#### **ARTICLE Ua-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Est admise toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autre que celles interdites à l'article Ua-1, sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ua-3 : ACCES ET VOIRIE**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

**ARTICLE Ua-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

De plus, les branchements et extensions des réseaux électriques et téléphoniques sont obligatoirement enterrés.

**ARTICLE Ua-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

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

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

En l'absence de toute indication figurée au plan de zonage et précisant une marge de recul, les constructions **doivent** être obligatoirement implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement actuel ou prévu **est admise ou peut être imposée** :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité de volume avec un immeuble immédiatement voisin ne respectant pas la règle ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou du patrimoine ;
- lorsque le projet intéresse la restructuration de la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite séparative ;
- soit à une distance d'au moins 3 mètres de la limite séparative.

**ARTICLE Ua-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

*Non réglementée.*

**ARTICLE Ua-9 : EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 0,75.

(mode de calcul : emprise au sol de toutes les constructions / surface du (des) terrain(s) d'assiette)

**ARTICLE Ua-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies à l'article 5 des dispositions générales, doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions avoisinantes à plus ou moins 1 mètre.

**ARTICLE Ua-11 : ASPECT EXTERIEUR**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement .*

Les capteurs solaires sont obligatoirement intégrés en toiture.

Les grilles et ferronneries seront de formes simples, à barres pleines et fers carrés ou ronds et à assemblage à dominante verticale.

**ARTICLE Ua-12 : STATIONNEMENT**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

**ARTICLE Ua-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

Les espaces libres et plantations couvrent au minimum 25% de la surface du terrain d'assise.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE Ua-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **ZONE Ub**

**Les dispositions applicables à cette zone doivent être obligatoirement couplées aux dispositions générales (titre I) du présent règlement.**

### **Caractère de la zone :**

La zone Ub est une zone d'extensions récentes des bourgs de Chandolas, Maisonneuve et des Martins. Son urbanisation est constituée d'un tissu majoritairement pavillonnaire et discontinu, pouvant être densifié et incluant des implantations ponctuelles de bâti ancien.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ub-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits dans toute la zone :

- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions à destination artisanale / dépôts de matériaux / installations, pouvant présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou qui ne sont pas compatibles avec la vie d'un quartier d'habitation ;
- les installations Classées pour la Protection de l'Environnement définies à l'article L511-1 du Code de l'Environnement ;
- les dépôts de véhicules ;
- les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée ;
- la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- les ouvertures de carrières ou leur exploitation.

#### **ARTICLE Ub-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Est admise toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autre que celles interdites à l'article Ub-1, sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ub-3 : ACCES ET VOIRIE**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

Dans le quartier des Reynauds, l'accès direct sur la RD 208 est interdit pour toute nouvelle construction.

**ARTICLE Ub-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

De plus, les branchements et extensions des réseaux électriques et téléphoniques sont obligatoirement enterrés.

**ARTICLE Ub-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

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

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

En l'absence de toute indication figurée au plan de zonage et précisant une marge de recul, les constructions **peuvent** être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement actuel ou prévu **peut être imposée** :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité de volume avec un immeuble immédiatement voisin ne respectant pas la règle ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou du patrimoine.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite séparative ;
- soit à une distance d'au moins 3 mètres de la limite séparative.

**ARTICLE Ub-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE Ub-9 : EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 0,5.  
(mode de calcul : emprise au sol de toutes les constructions / surface du (des) terrain(s) d'assiette)

**ARTICLE Ub-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies à l'article 5 des dispositions générales, est limitée à 7 mètres.

#### **ARTICLE Ub-11 : ASPECT EXTERIEUR**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement .*

Les capteurs solaires sont :

- soit intégrés en toiture ;
- soit paysagèrement intégrés au sol.

#### **ARTICLE Ub-12 : STATIONNEMENT**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

#### **ARTICLE Ub-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

Les espaces libres et plantations couvrent au minimum 30% de la surface du terrain d'assise.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ub-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **ZONE Ue**

**Les dispositions applicables à cette zone doivent être obligatoirement couplées aux dispositions générales (titre I) du présent règlement.**

### **Caractère de la zone :**

La zone Ue est une zone destinée aux activités artisanales.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ue-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits dans toute la zone :

- les dépôts de véhicules ;
- les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée ;
- la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- les ouvertures de carrières ou leur exploitation.

#### **ARTICLE Ue-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- les constructions à destination artisanale / dépôts de matériaux / installations, pouvant présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou qui ne sont pas compatibles avec la vie d'un quartier d'habitation ;
- les installations Classées pour la Protection de l'Environnement définies à l'article L511-1 du Code de l'Environnement ;

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ue-3 : ACCES ET VOIRIE**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

#### **ARTICLE Ue-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

De plus, les branchements et extensions des réseaux électriques et téléphoniques sont obligatoirement enterrés.

#### **ARTICLE Ue-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*



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

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

En l'absence de toute indication figurée au plan de zonage et précisant une marge de recul, les constructions **peuvent** être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement actuel ou prévu **peut être imposée** :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité de volume avec un immeuble immédiatement voisin ne respectant pas la règle ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou du patrimoine.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 3 mètres de la limite séparative.

**ARTICLE Ue-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE Ue-9 : EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 0,7.  
(mode de calcul : emprise au sol de toutes les constructions / surface du (des) terrain(s) d'assiette)

**ARTICLE Ue-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies à l'article 5 des dispositions générales, est limitée à 10 mètres.

**ARTICLE Ue-11 : ASPECT EXTERIEUR**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement .*

Les capteurs solaires sont :

- soit **intégrés** en toiture ;
- soit paysagèrement intégrés au sol.

**ARTICLE Ue-12 : STATIONNEMENT**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

**ARTICLE Ue-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

Les zones de stockage seront masquées par des haies arbustives mixtes.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE Ue-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **ZONE Up**

**Les dispositions applicables à cette zone doivent être obligatoirement couplées aux dispositions générales (titre I) du présent règlement.**

### **Caractère de la zone :**

La zone Up est une zone destinée aux équipements publics sur des sites devant demeurer visuellement ouverts. Elle comprend les cimetières de Chandolas et Maisonneuve ainsi que le site d'équipements socio-culturels et sportifs du Verdal (« les Plots – la Vignasse »).

Le site du Verdal est soumis à l'orientation d'aménagement « les Plots – la Vignasse » .

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE Up-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles admises à l'article Up-2.

#### **ARTICLE Up-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics, à condition de se conformer aux indications graphiques et écrites de l'orientation d'aménagement.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Up-3 : ACCES ET VOIRIE**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

#### **ARTICLE Up-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

De plus, les branchements et extensions des réseaux électriques et téléphoniques sont obligatoirement enterrés.

#### **ARTICLE Up-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

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

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

Les constructions doivent respecter la marge de recul de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 208 et, pour le site « les Plots – la Vignasse », se conformer aux indications graphiques et écrites de l'orientation d'aménagement.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite séparative ;
- soit à une distance d'au moins 3 mètres de la limite séparative.

**ARTICLE Up-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE Up-9 : EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 0,15.

(mode de calcul : emprise au sol de toutes les constructions / surface du (des) terrain(s) d'assiette)

Sur le site « les Plots – la Vignasse », les constructions doivent se conformer aux indications graphiques et écrites de l'orientation d'aménagement.

**ARTICLE Up-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies à l'article 5 des dispositions générales, est limitée à 7 mètres.

**ARTICLE Up-11 : ASPECT EXTERIEUR**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement .*

Les capteurs solaires sont :

- soit intégrés en toiture ;
- soit paysagèrement intégrés au sol.

Sur le site « les Plots – la Vignasse », les clôtures pleines ainsi que les murs bahuts sont interdits.

**ARTICLE Up-12 : STATIONNEMENT**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

Sur le site « les Plots – la Vignasse », les aménagements de stationnement doivent se conformer aux indications graphiques et écrites de l'orientation d'aménagement.

**ARTICLE Up-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

Sur le site « les Plots – la Vignasse », les plantations de haute tige sont limitées à 10% de la surface du terrain d'assise et les espaces libres et plantations doivent se conformer aux indications graphiques et écrites de l'orientation d'aménagement

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE Up-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

## ZONE AU1

**Les dispositions applicables à cette zone doivent être obligatoirement couplées aux dispositions générales (titre I) du présent règlement.**

### Caractère de la zone :

La zone AU1 correspond à des extensions en continuité des secteurs urbanisés, à réaliser prioritairement sur des sites à caractère naturel actuellement sous-équipés. La zone AU1 est réservée à une urbanisation future sous forme d'habitat avec possibilité d'équipements et de services. Elle est soumise à orientations d'aménagement.

Elle comprend :

- le secteur « **AU1 Les Reynauds** » soumis à orientation d'aménagement et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Ce secteur est également couvert par une servitude définie par l'article L.123-2-b) du Code de l'Urbanisme et visant à réserver un emplacement en vue de la réalisation d'un programme de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- les secteurs suivants, soumis à orientations d'aménagement et dont l'urbanisation peut être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone :
  - « **AU1 Champ Viel Nord** » et « **AU1 Champ Viel Nord** » soumis à l'orientation d'aménagement « Champ Viel » et dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à la réalisation des voiries d'accès et de desserte ;
  - « **AU1 Le Serre** » soumis à l'orientation d'aménagement « Le Serre » et dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à la réalisation de l'équipement en réseau d'adduction d'eau potable ;
  - « **AU1 Les Denailles** » dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à la réalisation d'un bouclage de voirie et à l'amélioration de l'accessibilité du secteur aux véhicules de secours et de protection contre l'incendie.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE AU1-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits dans toute la zone :

- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions à destination artisanale / dépôts de matériaux / installations, pouvant présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou qui ne sont pas compatibles avec la vie d'un quartier d'habitation ;
- les installations Classées pour la Protection de l'Environnement définies à l'article L511-1 du Code de l'Environnement ;
- les dépôts de véhicules ;
- les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée ;

- la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- les ouvertures de carrières ou leur exploitation.

### **ARTICLE AU1-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Est admise toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autre que celles interdites à l'article AU1-1, sous réserve :

- de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement ;
- de respecter le texte ainsi que les documents graphiques des orientations d'aménagement ;
- pour le secteur « **AU1 Les Reynauds** » : de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ainsi que d'un assainissement autonome groupé pour le secteur « **AU1 Les Reynauds** » mettant en œuvre le programme de logements tel que défini par la commune, dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- pour le secteur « **AU1 Champ Viel Nord** » et « **AU1 Champ Viel Sud** » : de la réalisation des voiries d'accès et de desserte ;
- pour le secteur « **AU1 Le Serre** » : la réalisation de l'équipement en réseau d'adduction d'eau potable ;
- pour le secteur « **Les Denailles** » : la réalisation d'un bouclage de voirie et à l'amélioration de l'accessibilité du secteur aux véhicules de secours et de protection contre l'incendie.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU1-3 : ACCES ET VOIRIE**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

*Se reporter aux orientations d'aménagement (texte et documents graphiques).*

### **ARTICLE AU1-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

De plus, les branchements et extensions des réseaux électriques et téléphoniques sont obligatoirement enterrés.

Le secteur « AU1 Les Reynauds » sera équipé d'un dispositif d'assainissement autonome groupé.

### **ARTICLE AU1-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

### **ARTICLE AU1-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*



*Se reporter aux orientations d'aménagement (texte et documents graphiques).*

En l'absence de toute indication figurée au **plan de zonage** ou aux **documents graphiques des orientations d'aménagement** et précisant une marge de recul, les constructions **doivent** être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement actuel ou prévu **peut être imposée** :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité de volume avec un immeuble immédiatement voisin ne respectant pas la règle ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou du patrimoine.

#### **ARTICLE AU1-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Se reporter aux orientations d'aménagement (texte et documents graphiques).*

En l'absence de toute indication plus contraignante des orientations d'aménagement, les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite séparative ;
- soit à une distance d'au moins 3 mètres de la limite séparative.

#### **ARTICLE AU1-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

#### **ARTICLE AU1-9 : EMPRISE AU SOL**

*Se reporter aux orientations d'aménagement (texte et documents graphiques).*

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 0,5.  
(mode de calcul : emprise au sol de toutes les constructions / surface du (des) terrain(s) d'assiette)

#### **ARTICLE AU1-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies à l'article 5 des dispositions générales, est limitée à 7 mètres.

#### **ARTICLE AU1-11 : ASPECT EXTERIEUR**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement .*

Les capteurs solaires sont :

- soit intégrés en toiture ;
- soit paysagèrement intégrés au sol.

#### **ARTICLE AU1-12 : STATIONNEMENT**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

*Pour le secteur « AU1 Les Reynauds » : se reporter à l'orientation d'aménagement « Les Reynauds » (texte et documents graphiques).*

#### **ARTICLE AU1-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

*Se reporter aux orientations d'aménagement (texte et documents graphiques).*

Les espaces libres et plantations couvrent au minimum 30% de la surface du terrain d'assise.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AU1-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ZONE AU2**

**Les dispositions applicables à cette zone doivent être obligatoirement couplées aux dispositions générales (titre I) du présent règlement.**

### **Caractère de la zone :**

La zone AU2 correspond à un site à caractère naturel et actuellement sous-équipé situé au cœur de bourg de Maisonneuve et réservé à l'urbanisation future sous forme d'habitat mixte groupé avec possibilité d'équipements et de services. **Son ouverture à l'urbanisation est soumise à la mise en œuvre d'une modification du PLU**, conditionnée par l'élaboration d'un projet d'aménagement global par la commune.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE AU2-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites dans toute la zone toute occupation ou utilisation du sol autre que celles admises à l'article AU2-2.

#### **ARTICLE AU2-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises :

- la réfection ou l'extension des constructions existantes, limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de SHON, à condition qu'il n'y ait pas de changement de destination ni augmentation du nombre de logements ;
- l'implantation de capteurs solaires au sol ou intégrés en toiture, dans la limite de 30 m<sup>2</sup>.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AU2-3 : ACCES ET VOIRIE**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

#### **ARTICLE AU2-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

De plus, les branchements et extensions des réseaux électriques et téléphoniques sont obligatoirement enterrés.

#### **ARTICLE AU2-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

**ARTICLE AU2-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

En l'absence de toute indication figurée au **plan de zonage** et précisant une marge de recul, les extensions **doivent** être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques.

**ARTICLE AU2-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les extensions doivent être implantées à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

**ARTICLE AU2-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

**ARTICLE AU2-9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE AU2-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des extensions, mesurée dans les conditions définies à l'article 5 des dispositions générales, est limitée à 7 mètres.

**ARTICLE AU2-11 : ASPECT EXTERIEUR**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement .*

Les capteurs solaires sont :

- soit intégrés en toiture ;
- soit paysagèrement intégrés au sol.

**ARTICLE AU2-12 : STATIONNEMENT**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

**ARTICLE AU2-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE AU2-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

## ZONE A

**Les dispositions applicables à cette zone doivent être obligatoirement couplées aux dispositions générales (titre I) du présent règlement.**

**Les dispositions applicables au secteur inondable Api doivent être obligatoirement couplées aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation, figurant en annexe n° 6.5.3 du présent dossier de P.L.U.**

### Caractère de la zone :

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Elle correspond, pour l'essentiel, à l'ensemble des terres cultivées de la commune.

Seules peuvent y être admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à l'exploitation agricole.

Elle comprend :

- le secteur **Ap** correspondant à des espaces de forte sensibilité paysagère où les constructions nouvelles ne sont pas admises, à l'exception des serres agricoles de production ;
- le secteur **Api** correspondant à la partie du secteur Ap touché par un aléa inondation, tel que défini par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles pour le risque « Inondation » de la rivière le Chassezac. **Ce secteur est par conséquent soumis à l'application du règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation, figurant en annexe n° 6.5.3 du présent dossier de P.L.U. et auquel il faut se reporter ;**
- le secteur **Ap Coisses**, de sensibilité paysagère plus forte où les nouvelles constructions (autres que certaines constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics) ainsi que les serres sont interdites. Ce secteur est partiellement touché par l'aléa inondation, tel que défini par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles pour le risque « Inondation » de la rivière le Chassezac. **Ce secteur est par conséquent soumis à l'application du règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation, figurant en annexe n° 6.5.3 du présent dossier de P.L.U. et auquel il faut se reporter.**

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Sont interdits dans toute la zone :

- les constructions et installations autres que celles visées à l'article A-2 ;
- les dépôts de véhicules de plus de 9 places ;
- la restauration des ruines.

Sont en outre interdits :

- en secteurs **Ap, Api et ApCoisses** : la restauration des bâtiments existants ;

#### **ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises, à condition d'être compatible avec le caractère de la zone, sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement :

- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les constructions ou installations nécessaires l'exploitation agricole ;
- en secteur **Ap** : **seules** sont admises les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les serres agricoles de production ;
- en secteur **Api** : seules sont admises les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les serres agricoles de production, **à condition qu'elles soient admises par le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation** ;
- en secteur **ApCoisses** : seules sont admises les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE A-3 : ACCES ET VOIRIE**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

##### **ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

Toute construction ou installation le nécessitant devra être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de réseau public d'eau potable à proximité, l'alimentation en eau potable par captage privé des constructions non raccordables à un réseau public est admise. Elle est soumise à autorisation ou déclaration auprès de l'autorité sanitaire conformément au Code de la Santé Publique.

##### **ARTICLE A-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*



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

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

Pour les autres voies publiques ou privées, en l'absence de toute indication figurée au plan de zonage et précisant une marge de recul, les constructions devront être édifiées au minimum à 6 mètres de l'axe des voies.

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme à la règle.

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

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit à une distance minimale de 4 mètres mesurée horizontalement en tout point du bâtiment. Cette règle ne s'applique pas :

- aux installations techniques ;
- aux extensions des bâtiments existants.

**ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée

**ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementée

**ARTICLE A-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies à l'article 5 des dispositions générales, ne peut excéder 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation et ne peut excéder 10 mètres pour les autres constructions.

**ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

**Bâtiments autres que les habitations :**

- les couvertures seront réalisées avec des tuiles ou un matériau couleur terre cuite ou de couleur ne tranchant pas avec le contexte et ne présentant aucune brillance ;
- les vêtements et les bardages seront de couleur similaire à celle de la pierre locale.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils restent compatibles avec les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme (préservation du site et du paysage).

**Clôtures :**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

Les murs-bahuts sont interdits.

**ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

**ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

# **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## ZONE N

**Les dispositions applicables à cette zone doivent être obligatoirement couplées avec les dispositions générales (titre I) du présent règlement.**

**Les dispositions applicables aux secteurs inondables Ni et Nep/i doivent être obligatoirement couplées aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation, figurant en annexe n° 6.5.3 du présent dossier de P.L.U.**

### Caractère de la zone :

La zone N est une zone protégée en raison de la qualité des paysages et de leur perception, de la qualité des milieux naturels et de la présence ponctuelle de boisements. Elle comprend des terrains anciennement cultivés et aujourd'hui en déprise, le lit mineur du Chassezac, ses berges boisées ainsi que certains sites inondables, indicés **Ni** ou **Nep/i**, en contact ou non avec les parties urbanisées de la commune.

Les secteurs indicés **Nep** ou **Nep/i** correspondent aux périmètres de protection rapprochée du champ captant de Lagorce (commune de Grospierre), du forage et du puits des Fontaines (commune de Saint Alban-Auriolles) sur les sites des Denailles, l'aven de Fontenille et de Font Pelouse.

Seules les constructions nécessaires à l'entretien du paysage (abris pastoraux pour le bétail, sécurité incendie) ou aux services publics y sont admises, sous certaines conditions, ainsi que certains travaux portant sur l'existant (restauration sans changement de destination, reconstruction de bâtiments après sinistre). Dans les secteurs inondables, toute construction est interdite. Dans les secteurs de protection rapprochée relatifs aux ressources d'eau potable, les occupations et utilisations du sol font l'objet de restrictions très fortes.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE N1-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions et installations de quelle nature que ce soit, à l'exception de celles visées à l'article N1-2 ci-dessous.

De plus, dans les secteurs **Nep** et **Nep/i**, il est notamment interdit :

- de rechercher et de capter les eaux souterraines, sauf dans le cadre d'une amélioration du dispositif existant ;
- d'ouvrir ou d'exploiter des carrières, des excavations ou des mines ;
- de constituer des dépôts quels qu'ils soient (véhicules, engrais organiques, chimiques, hydrocarbures liquides ou gazeux, radioactifs, fumiers, purins, ordures ménagères,...)
- d'établir des canalisations de tous produits liquides ou gazeux susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines ;
- de rejeter des eaux usées non épurées par un dispositif particulièrement adapté à la sensibilité du milieu karstique ;
- de créer des terrains de camping, des aires de stationnement ;
- d'épandre et d'utiliser tout produit destiné à l'amendement des terres ou à la lutte contre les parasites des cultures ;

- de faire paître du bétail.

## **ARTICLE N1-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis, en dehors des secteurs Ni, Nep et Nep/i, **à condition d'être compatible avec le caractère de la zone et sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement** :

- les constructions et installations nécessaires à l'entretien, à la protection, à la mise en valeur de la forêt et des espaces naturels, et à la lutte contre les incendies ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante et sous réserve de la démonstration qu'une implantation dans une zone U ou AU n'est pas réalisable ;
- les piscines de moins de 100 m<sup>2</sup> implantées à une distance maximale de 20 m de la construction principale ;
- les travaux de réfection à l'identique ou d'entretien des bâtiments existants, sous réserve qu'il n'y ait ni changement de destination, ni modification de leur enveloppe extérieure ou emprise au sol ;
- la reconstruction des bâtiments après sinistre, à l'exception des inondations ;
- les affouillements et exhaussements liés à des opérations autorisées.

En secteur **Ni**, seules sont admises les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, sous réserve de la démonstration qu'une implantation dans une zone U ou AU n'est pas réalisable **et à condition qu'elles soient admises par le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation**.

En secteur **Nep**, seuls sont admis :

- les affouillements et exhaussements de sol ;
- les murs de soutènement ;
- les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ne comportant pas de construction ;
- les installations nécessaires à l'entretien, à la protection, à la mise en valeur de la forêt et des espaces naturels, et à la lutte contre les incendies, sous réserve de ne pas comporter de construction.

En secteur **Nep/i**, seules sont admises les installations nécessaires aux services publics et ne comportant pas de construction **et à condition qu'elles soient admises par le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation**

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N1-3 : ACCES ET VOIRIE**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

Les accès ne devront pas avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

Les voies ne devront pas avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

**ARTICLE N1-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

Toute construction ou installation le nécessitant devra être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de réseau public d'eau potable à proximité, l'alimentation en eau potable par captage privé des constructions non raccordables à un réseau public est admise. Elle est soumise à autorisation ou déclaration auprès de l'autorité sanitaire conformément au Code de la Santé Publique.

**ARTICLE N1-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

**ARTICLE N1-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

Pour les autres voies publiques ou privées, en l'absence de toute indication figurée au plan de zonage et précisant une marge de recul, les constructions devront être édifiées au minimum à 6 mètres de l'axe des voies.

**ARTICLE N1-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives, à l'exception des piscines qui doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres.

**ARTICLE N1-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée

**ARTICLE N1-9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementée

**ARTICLE N1-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies dans les dispositions générales au Titre I du présent règlement, ne peut excéder 10 mètres.

**ARTICLE N1-11 : ASPECT EXTERIEUR**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

Seules les clôtures végétales ou les clôtures métalliques souples grillagées à large maille et ne comportant pas de soubassement sont autorisées. Leur hauteur est limitée à 1 mètre.

De plus, les murets de pierre sèche venant en soutènement de terrasse sont autorisés.

**ARTICLE N1-12 : STATIONNEMENT**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

**ARTICLE N1-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE N1-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## ZONES Nh, Nhg, Nt et Nc

**Les dispositions applicables à cette zone doivent être obligatoirement couplées aux dispositions générales (titre I) du présent règlement.**

### Caractère de la zone :

Les zones **Nh**, **Nhg**, **Nt** et **Nc** sont des zones protégées en raison de la présence de boisements, de la qualité des espaces naturels et du paysage dans laquelle des constructions et installations peuvent être admises, dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

Elles comprennent :

- la zone **Nh** qui identifie des constructions isolées existantes à vocation d'habitat dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées où seules les extensions de l'existant sont admises ;
- la zone **Nhg** qui identifie des constructions existantes à vocation d'habitat traditionnel groupé et dense, dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées où les constructions neuves sont admises en continuité ;
- la zone **Nt** qui identifie les constructions et aménagements destinés à l'accueil touristique dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées où les constructions neuves sont admises de façon limitée ;
- la zone **Nc**, zone naturelle protégée en raison de la richesse de son sous-sol, où seules les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources ainsi que l'ouverture de carrières sont admises.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE N2-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions et installations de quelle nature que ce soit, à l'exception de celles visées à l'article N2-2 ci-dessous.

### **ARTICLE N2-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont admises, à condition d'être compatible avec le caractère de la zone et sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement :**

- les constructions et installations nécessaires à l'entretien, à la protection, à la mise en valeur de la forêt et des espaces naturels, et à la lutte contre les incendies ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics, sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante et sous réserve de la démonstration qu'une implantation dans une zone U ou AU n'est pas réalisable ;
- la reconstruction des bâtiments après sinistre, à l'exception des inondations ;



- les affouillements et exhaussements liés à des opérations autorisées.

Sont en outre admis en zone **Nh** :

- l'extension des constructions existantes destinées à l'habitation, à condition qu'elle n'ait pas pour effet, à elle seule ou par répétition, d'accroître de plus de 30% l'emprise au sol ainsi que la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) existante à la date d'approbation du présent PLU et à condition que la SHON résultante n'excède pas 200 m<sup>2</sup> et qu'il n'y ait pas de changement de destination ;
- les travaux de réfection à l'identique ou d'entretien des bâtiments existants, sous réserve qu'il n'y ait ni changement de destination, ni modification de leur enveloppe extérieure ou emprise au sol ;
- les piscines de moins de 100 m<sup>2</sup> implantées à une distance maximale de 20 m de la construction principale.

Sont en outre admis en zone **Nhg** :

- l'extension des constructions existantes destinées à l'habitation, ainsi que les constructions neuves destinées à l'habitation, sous réserve qu'il n'y ait pas de changement de destination ;
- les travaux de réfection à l'identique ou d'entretien des bâtiments existants, sous réserve qu'il n'y ait pas de changement de destination ;
- les piscines de moins de 100 m<sup>2</sup> implantées à une distance maximale de 20 m de la construction principale.

Sont en outre admis en zone **Nt** :

- l'extension des constructions existantes destinées à l'habitation ou à l'accueil touristique ainsi que les constructions nouvelles destinées à l'habitation ou à l'accueil touristique, à condition qu'elle n'aient pas pour effet, à elle seule ou par répétition, d'accroître de plus de 20% l'emprise au sol ainsi que la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) existante à la date d'approbation du présent PLU ;
- les travaux de réfection à l'identique ou d'entretien des bâtiments existants, sous réserve qu'il n'y ait ni changement de destination, ni modification de leur enveloppe extérieure ou emprise au sol ;
- les piscines de moins de 100 m<sup>2</sup> implantées à une distance maximale de 20 m de la construction principale.

Sont en outre admis en zone **Nc** :

- l'ouverture des carrières ;
- les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources du sous-sol.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N2-3 : ACCES ET VOIRIE**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

**ARTICLE N2-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

*Se reporter aux Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.*

De plus, en zones **Nh**, **Nhg** et **Nt**, les branchements et extensions des réseaux électriques et téléphoniques sont obligatoirement enterrés.

**ARTICLE N2-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Se reporter aux Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.*

**ARTICLE N2-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.*

En l'absence de toute indication figurée au plan de zonage et précisant une marge de recul, les constructions **peuvent** être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement actuel ou prévu **peut être imposée** :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité de volume avec un immeuble immédiatement voisin ne respectant pas la règle ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou du patrimoine.

**ARTICLE N2-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit à une distance minimale de 4 mètres mesurée horizontalement en tout point du bâtiment. Cette règle ne s'applique pas :

- aux installations techniques ;
- aux extensions des bâtiments existants.

**ARTICLE N2-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les extensions des habitations et annexes d'habitations (y compris locaux techniques des piscines) devront être obligatoirement accolées aux volumes des bâtiments principaux.

**ARTICLE N2-9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementée

## **ARTICLE N2-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Dans les zones **Nh** et **Nt**, la hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies à l'article 5 des dispositions générales, ne peut excéder 7 mètres, sauf dans le cas d'extension d'un volume d'habitation existant et sans dépasser en hauteur les volumes existants.

En zone **Nhg**, la hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies à l'article 5 des dispositions générales, doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions avoisinantes à plus ou moins 1 mètre.

En zone **Nc**, la hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies à l'article 5 des dispositions générales, ne peut excéder 10 mètres.

Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante.

## **ARTICLE N2-11 : ASPECT EXTERIEUR**

*Se reporter aux Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.*

Dans les zones **Nh**, **Nhg** et **Nt**, les seules clôtures autorisées sont :

- les murets de pierre ou murets enduits (ton pierre) ;
- les clôtures végétales (haies arbustives mixtes) ;
- les clôtures métalliques souples grillagées à large maille (type agricole) et ne comportant pas de soubassement. Leur hauteur est limitée à 1 mètre ;
- les clôtures métalliques souples à maille plus fine, ou d'une hauteur supérieure à 1 mètre (sans dépasser 2 mètres), à condition d'être masquées par une haie arbustive mixte.

## **ARTICLE N2-12 : STATIONNEMENT**

*Se reporter aux Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet, dans la mesure des possibilités techniques de leur réalisation.

## **ARTICLE N2-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

*Se reporter aux Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.*

À l'exception de la zone **Nc**, les surfaces libres de toute occupation du sol doivent être traitées en espaces verts plantés d'essences locales et s'insérer dans le site.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N2-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



## **TITRE VI - ANNEXES**

## **ANNEXE N°1 : LISTE DES ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1 7° DU CODE DE L'URBANISME**

### **Art. L. 123-1 :**

[...]

*« Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. A ce titre, ils peuvent :*

[...]

**7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ; »**

[...]

### **Art. R 421-28 :**

**« Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :**

[...]

**e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1 [...]. »**

La présente liste renvoie aux fiches d'identification du dossier "6-Annexes" du P.L.U.

Section cadastrale	Parcelle(s) concernée(s)	Lieu-dit	Localisation	Nature des éléments protégés
<b>Les Martins / Lengarnayre / le Mouroulet</b>				
A	179	Hameau de Lengarnayre	Voie communale n°25	Portail couvert d'une bâtisse en ruine
A	183	Hameau de Lengarnayre	Voie communale n°25	Portail couvert
A	184	Hameau de Lengarnayre	Voie communale n°25	Portail couvert
A	208	Lengarnayre	Auberge Les Murets	Portail couvert
A	214	Lengarnayre	Voie communale n°2	Puits en pierre avec pompe
A	242	Mouroulet	Voie communale n°3	Portail couvert
A	523 Sud	Les Martins	Voie communale n°4	Puits
A	523 Nord	Les Martins	Voie communale n°4	Gour
A	535	Les Martins	Voie communale n°5	Gour et Puits
A	537	Les Martins	Voie communale n°5	Puits
A	543	Les Martins	Voie communale n°2	Couradou et voûte
A	553	Les Martins	Voie communale n°4	Puits
A	556	Les Martins	Voie communale n°2	Portail Couvert
A	558 Nord	Les Martins	Voie communale n°2	Couradou (Nord)
A	558 Sud	Les Martins	Voie communale n°2	Couradou (Sud)
A	559 Sud	Les Martins	<i>voir parcelle 558 Sud</i>	<i>voir parcelle 558 Sud</i>
A	559 Ouest	Les Martins	Voie communale n°2	Couradou (Ouest)
A	560	Les Martins	<i>voir parcelle 558 Sud</i>	<i>voir parcelle 558 Sud</i>
A	563	Les Martins	Voie communale n°2	Portail Couvert
A	632	Les Martins	<i>voir parcelle 535</i>	<i>voir parcelle 535</i>
A	645	Hameau de Lengarnayre	Voie communale n°25	Calvaire en pierre et aménagement des abords
A	648	Les Martins	Voie communale n°5	Portail couvert
A	669	Les Martins	Voie communale n°5	Couradou
A	670	Les Martins	Voie communale n°5	Couradou
A	704	Les Martins	<i>voir parcelle 558 Nord</i>	<i>voir parcelle 558 Nord</i>
A	707	Hameau de Lengarnayre	Voie communale n°25	Puits avec mécanisme
A	espace public	Les Martins	Carrefour Voie communale n°2 / Voie communale n°5	Calvaire en pierre
<b>Chandolas / les Reynauds</b>				
C	635	Chandolas	Chemin du quartier les Casses, Voie communale n°9	Portail couvert

D	23	Chandolas	Chemin du Mouroulet	Calvaire en pierre
D	25	Chandolas	Chemin du Mouroulet	Porche
D	33	Chandolas	Chemin du Claou	Portail couvert
D	35	Chandolas	Chemin du Mouroulet	Portail couvert
D	38	Chandolas	Chemin du Claou	Portail couvert
D	40	Chandolas	Chemin du Claou	Portail couvert
D	54	Chandolas	Chemin du Claou	Portail couvert
D	66 Nord	Chandolas	Voie communale n°1	Porte cochère
D	66 Sud	Chandolas	Voie communale n°1	Portail couvert
D	88 Sud-Ouest	Chandolas		Portail couvert
D	88 Sud-Est	Chandolas	Rue de l'Arceau	Passage couvert
D	98	Chandolas	<i>voir parcelle 88</i>	<i>voir parcelle 88</i>
D	168	Chandolas	Voie communale n°11	Portail couvert
D	171	Chandolas	Voie communale n°11	Calvaire en pierre
D	172	Chandolas	Voie communale n°11	Portail couvert
D	206	Chandolas	Chemin de la croisette	Portail couvert
D	232	Chandolas	Chemin de la croisette	Portail couvert
D	247	Le Serre		Portail couvert
D	261	Chandolas	Chemin du Mouroulet	Portail couvert
D	1016	Chandolas	Chemin du Claou	Portail couvert
D	1074	Chandolas	Chemin du Serre	Calvaire
D	1101	Chandolas	Chemin de la croisette	Portail couvert
D	espace public	Chandolas	Place monument aux morts	Fontaine
D	espace public	Chandolas	Place monument aux morts	Monument aux morts
ZB	38z	Chandolas	chemin des Reynauds	Calvaire en pierre
ZB	183 Nord	Les Reynauds	Voie communale n°13	Passage vouté
ZB	183 Est	Les Reynauds	Voie communale n°13	Portail couvert
ZB	183 Sud	Les Reynauds	Chemin des Reynauds	Calvaire en pierre
<b>Maisonneuve</b>				
E	474	Champ-Viel	chemin de Maisonneuve à Coudon	Calvaire en pierre
E	606	Bourg de Maisonneuve	Chemin du Gour-de-Muzi	Couradou
E	613	Bourg de Maisonneuve	Rue des Escourtouzes	Couradou
E	614	Bourg de Maisonneuve	Voie communale n°20	Couradou



E	618	Bourg de Maisonneuve	Rue des Escourtouzes	Couradou
E	619	Bourg de Maisonneuve	Rue des Escourtouzes	Passage vouté
E	620	Bourg de Maisonneuve	Place de Maisonneuve	Passage vouté
E	623	Bourg de Maisonneuve	RD n°104	Portail couvert
E	632	Bourg de Maisonneuve	Voie communale n°20	Couradou
E	633	Bourg de Maisonneuve	Voie communale n°20	Couradou
E	634	Bourg de Maisonneuve	Voie communale n°20	Portail couvert
E	643	Bourg de Maisonneuve	RD n°104	Couradou
E	644	Bourg de Maisonneuve	RD n°104	Couradou
E	646	Bourg de Maisonneuve	RD n°104	Calvaire
E	648	Bourg de Maisonneuve	RD n°104	Portail couvert
E	656	Bourg de Maisonneuve	Rue du tour de l'église	Portail couvert
E	657	Bourg de Maisonneuve	Place de l'église	Église
E	670	Bourg de Maisonneuve	Chemin de l'église, Voie communale n°22	Couradou
E	694	Bourg de Maisonneuve	Chemin de l'école, Voie communale n°23	Ancienne école
E	713	Bourg de Maisonneuve	RD n°104	Couradou
E	732	Bourg de Maisonneuve	Chemin de la Calade, Voie communale n°18	Puits du chemin
E	736	Bourg de Maisonneuve	Chemin de la Calade (VC n°18)	Portail couvert
E	770	Bourg de Maisonneuve	RD n°104	Relais de Poste
E	1005	Bourg de Maisonneuve	RD n°104	Portail couvert
E	espace public	Bourg de Maisonneuve	RD n°104, Place de Maisonneuve	Calvaire
E	espace public	Combe de Louba	RD n°104	Pont
ZC	35	La Vignasse	Chemin Combe Frezal	Ancien cabanon agricole
ZC	65	La Croze	RD n°208	Ancien cabanon agricole
ZC / ZD	espace public	Maisonneuve	RD n°104, Rivière le Chassezac	Pont de Maisonneuve
ZD	97	Champ-Viel	Chemin de Chaulet, cimetière	Tombe d'Alphonse Gurlhie, artiste d'art brut

ZD	espace public	Champ-Viel	Carrefour chemin de Chalet / chemin de Champ-Viel	Gîte de couple de lézards ocellés
----	---------------	------------	---	--------------------------------------