

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE GALGON

MODIFICATION N°1

DOSSIER



PLU APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 19 JUIN 2008

MODIFICATION N°1 APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 24 mai 2018.....
arrétant le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le Maire,



COMMUNE DE GALGON



MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Nomenclature des pièces du dossier

A – Pièces écrites

- Note complémentaire au rapport de présentation
- Règlement d'urbanisme modifié

B – Pièces graphiques

- Plan de zonage – pièce n°4.2 (planche Sud) – modifié

□□□

Vu le Commissaire-Président,



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE GALGON

MODIFICATION N°1

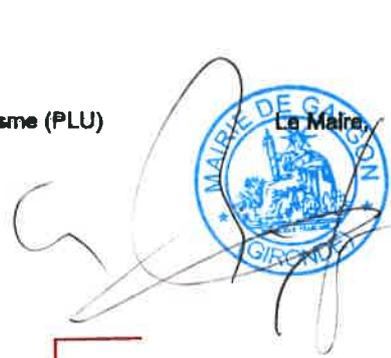
NOTE COMPLÉMENTAIRE AU RAPPORT DE PRÉSENTATION



PLU APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 19 JUIN 2008

MODIFICATION N°1 APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du ... 24 mai 2018 ...
arrétant le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)


 Le Maire,



Dossier d'enquête publique notifié aux Personnes
Publiques et organismes associés

Note Commissive - Inquisiteur



COMMUNE DE GALGON



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N° 1

Note complémentaire au rapport de présentation

Mai 2020



74, Rue Georges Bonnac
Résidence les Jardins de Gambetta
Tour 4 étage 2 - BP 50037
33007 BORDEAUX CEDEX
tél. : 06 15 27 34 21
ph.paris@ua64.fr

Préambule.....	3
1 Maître d'ouvrage et responsable du projet.....	5
2 Le document d'urbanisme en vigueur.....	5
3 L'objet du présent dossier de modification.....	5
4 La procédure de modification.....	6
4.1 Justification et contenu de la procédure.....	6
4.2 Le déroulement de la procédure.....	7
4.2.1 L'enquête publique.....	8
4.2.2 L'approbation du dossier de modification.....	8
5 Le contenu du dossier de modification.....	9
6 Les textes réglementaires régissant la procédure de modification.....	9
Partie 1 La motivation et le contenu de la modification du Plan Local d'Urbanisme....	11
1 Le territoire communal.....	13
2 La modification du zonage sur le quartier de Rigole.....	15
2.2. État initial de l'environnement.....	18
2.2.1. Le cadre physique.....	18
2.2.2. Le milieu naturel.....	19
2.2.3. Les risques naturels et technologiques.....	23
2.2.4. Le cadre paysager et patrimonial.....	24
2.3. L'occupation du sol et l'organisation du territoire proche du site.....	28
2.3.1. L'organisation spatiale de l'occupation du sol.....	28
2.3.2. Voies et réseaux.....	29
2.4. Les dispositions du plan Local d'Urbanisme en vigueur.....	30
2.4.1. L'organisation du zonage.....	31
2.4.2. Les dispositions du règlement.....	34
2.4.3. Les servitudes d'utilité publique.....	34
2.5. La motivation de la modification concernant le zonage du quartier de « Rigole ».....	34
2.5.1. Le contexte.....	35
2.5.2. Le contenu du projet.....	35
2.6. Les remaniements apportés au dossier de PLU par la modification.....	42
2.6.1. La modification du document graphique de zonage.....	42
2.6.2. La modification du règlement écrit.....	44
3. Synthèse des évolutions du zonage occasionnées par la présente modification ...	52
Partie 2 Incidences de la mise en œuvre de la modification du Plan Local d'Urbanisme	54
1. L'impact sur le milieu naturel, les paysages et les risques de nuisances.....	56
2. Sécurité incendie, réseaux divers et gestion de l'assainissement.....	56
3. Les servitudes d'utilité publique.....	56
4. Les projets d'intérêt général.....	56
Equipe d'étude.....	58
Annexes.....	60



Préambule

1 Maître d'ouvrage et responsable du projet.....	5
2 Le document d'urbanisme en vigueur.....	5
3 L'objet du présent dossier de modification.....	5
4 La procédure de modification.....	6
5 Le contenu du dossier de modification	9
6 Les textes réglementaires régissant la procédure de modification.....	9

Les articles R. 151-1 à R. 151-4 du Code de l'Urbanisme précisent ce que doit être le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme.

L'article R. 151-5 stipule, quant à lui, que « le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est [...] modifié ».

1 Maître d'ouvrage et responsable du projet

Commune de GALGON

Monsieur le Maire : Jean-Marie BAYARD

Hôtel de Ville - 2, esplanade Charles-de-Gaulle 33133 Galgon

Téléphone : 05 57 55 04 10

Courriel : mairie-de-galgon@wanadoo.fr

2 Le document d'urbanisme en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) en vigueur de Galgon a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 19 juin 2008. Aucune évolution n'a été apportée à ce document jusqu'à ce jour.

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur de Galgon s'applique à la totalité de son territoire communal.

La Commune de Galgon appartient à l'amondissement de Libourne et au Canton du Libournais-Fronsadais et fait partie de la Communauté de Communes du Fronsadais. Elle est également incluse dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Libournais. Le PLU de la Commune et le SCoT du Grand Libournais en vigueur sont donc les documents légaux de planification s'appliquant sur la Commune.

3 L'objet du présent dossier de modification

Le présent dossier de modification est motivé par un seul objet entraînant des adaptations du plan de zonage et des évolutions de prescriptions du règlement écrit.

Plus précisément, il s'agit du reclassement de la zone 1Aub de Rigole en zone Ub pour entériner la construction de la plus grande partie de sa superficie et pour autoriser le développement sur place du supermarché Super U dont une partie des emprises se situent déjà dans la zone 1Aub.

Afin de permettre la restructuration du magasin dans de bonnes conditions, un nouveau secteur Ubc dédié est créé bénéficiant de règles spécifiques (notamment de volume) que la commune ne souhaite pas généraliser à l'ensemble de la zone Ub. Il sera délimité pour

inclure toutes les parcelles concernées par l'opération et qui se trouvent aujourd'hui classées non seulement en 1Aub, mais également en zones Ua et Ub.

La commune profite également de cette évolution de zonage pour supprimer un emplacement réservé au Sud de l'actuel secteur 1Aub qui a été mis en œuvre et qui n'a donc plus raison d'être.

Nota : une première version du présent dossier de modification, présentée pour avis aux Personnes Publiques Associées en mars 2020, comportait un second objet : la restructuration des secteurs 1AUa et 1Aub sur le site de Joffret, notamment par le biais d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (AOP). Toutefois, au vu d'avis défavorables, notamment ceux du PETR du Grand Libournais, en charge du SCoT, et de la DDTM, la municipalité a décidé de retirer ce deuxième objet de la présente modification. Cela devra permettre d'approfondir sa réflexion en concertation avec les institutions concernées et de reporter les évolutions décidées dans une prochaine procédure. Les différents avis sont annexés au dossier de modification.

4 La procédure de modification

4.1 Justification et contenu de la procédure

Conformément au Code de l'Urbanisme¹, une modification peut être mise en œuvre lorsqu'elle n'a pas pour objet « soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ».

Le contenu du remaniement apporté dans le cadre de cette procédure au dossier de PLU, consistant en des adaptations limitées des pièces écrites et graphiques du règlement qui ne font pas évoluer significativement les capacités d'accueil du document d'urbanisme et ne touchent pas aux zones agricoles et naturelles, s'inscrit totalement dans ce cadre.

Par ailleurs, il s'avérera nécessaire de s'assurer que cette modification ne permette pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative les sites Natura 2000 présents sur la commune. C'est la raison pour laquelle a été établi en préalable un dossier de demande « au cas par cas » auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Nouvelle-Aquitaine, pour savoir si une évaluation environnementale du dossier de modification doit être réalisée ou non².

¹ Article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme.

² On rappellera que non seulement la commune abrite un site Natura 2000, mais que par décision n°400420 du 19 juillet 2017, le Conseil d'État a annulé certaines dispositions du Code de l'Urbanisme. En particulier, la disposition qui consistait à ce que « les modifications des PLU soient soumises à évaluation environnementale uniquement lorsqu'elles permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 » (article R. 104-8 du code de l'urbanisme) est annulée. Aussi, dans l'attente de nouveaux décrets, la recommandation faite par le Ministère de la cohésion des territoires aux communes et EPCI compétents en matière de PLU, pour les procédures de modifications des PLU non soumises à évaluation environnementale systématique, est de saisir volontairement l'Autorité Environnementale afin qu'elle examine au cas par cas sur la base des dispositions du 3° du III de l'article L. 122-4 du code de

Par décision en date du 7 novembre 2018, la MRAe a répondu qu'« en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme, le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Galgon (33) n'est pas soumis à évaluation environnementale. »¹

4.2 Le déroulement de la procédure

Quatre grandes étapes jalonnent la procédure :

1 - Le lancement de la procédure

Délibération du Conseil Municipal lançant la procédure de la modification au titre de l'article L. 2121-29 du Code générale des collectivités territoriales. Le Maire saisit parallèlement le tribunal administratif.

2 - La transmission du dossier de modification aux personnes publiques avant l'ouverture de l'enquête publique²

Ainsi qu'il résulte de l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification doit être notifié avant ouverture de l'enquête publique à :

- L'Etat.
- Le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) du Grand Libournais, établissement Public de Coopération Intercommunal chargé de l'élaboration et du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).
- La Région.
- Le Département.
- L'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, dans les Périmètres de Transports Urbains.
- Les Chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture).

Sont également consultés pour avis les organismes compétents en cas de réduction des espaces agricoles ou forestiers ou d'atteinte à la valeur agronomique, biologique ou économique en zone agricole protégée (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, centre régional de la propriété forestière, INAO) et, à leur demande, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement.

Cette notification ne constitue pas une procédure de consultation, mais vise uniquement à informer ces différentes personnes publiques du projet de modification envisagé.

3 - L'enquête publique

Le Maire publie dans deux journaux locaux, l'avis d'ouverture de l'enquête publique sur la modification du PLU (15 jours au moins avant le début de l'enquête, puis dans les 8 premiers jours de celle-ci). Celle-ci est conduite conformément aux dispositions réglementaires générales.

Le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions dans un délai maximum de 1 mois.

l'environnement et de l'article L.104-3 du code de l'urbanisme, si la procédure est soumise ou non à évaluation environnementale.

¹ On trouvera en annexe au présent dossier la demande au cas par cas et la décision de la MRAe.

² On notera que la procédure de modification ne nécessite pas la mise en œuvre d'une concertation préalable avec la population.

4 - L'approbation de la modification

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de modification du PLU est approuvé par délibération du Conseil municipal. La délibération d'approbation de la modification du PLU et les mesures de publicité marquent l'achèvement de la procédure.

4.2.1 L'enquête publique

L'enquête publique présentant ce dossier à la population est organisée dans les formes prévues par les articles R.123-2 à R.123-27 du Code de l'Environnement, conformément aux dispositions de l'ordonnance du 5 janvier 2012, et tout particulièrement conduite sous forme d'une enquête unique (article R.123-7).

L'enquête publique a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations et suggestions afin de permettre aux autorités compétentes de disposer de tous les éléments nécessaires à leur information.

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux désignera sur une liste d'aptitudes un commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique.

La publicité sera organisée par les services de la commune de Galgon selon la procédure prévue pour ce type d'enquête.

L'enquête publique se déroulera pendant 30 jours consécutifs.

Au terme de l'enquête publique, le commissaire enquêteur présentera à la commune un « procès-verbal de synthèse des observations » recueillies auprès du public (et ses observations personnelles) en sollicitant la production d'un mémoire en réponse dans un délai maximal de quinze jours.

Le commissaire enquêteur établira ensuite son rapport et ses conclusions motivées, d'une part, sur l'intérêt général de l'opération et, d'autre part, sur la modification du PLU de Galgon.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an, à compter de la date de clôture de l'enquête à la Mairie de Galgon et à la Préfecture de la Gironde (Direction Départementale des Territoires et de la Mer).

4.2.2 L'approbation du dossier de modification

Le PLU, modifié après prise en considération des avis des Personnes Publiques Associées et des observations émises lors de l'enquête publique par la population et le Commissaire Enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Les mesures de publicité et d'information seront effectuées conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme.

5 Le contenu du dossier de modification

Conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification comporte les pièces suivantes :

- **La note complémentaire au Rapport de Présentation du PLU en vigueur qui expose les motifs des changements apportés par la modification. Pour chaque évolution retenue par la municipalité, elle aura pour objet de décrire la nature de celle-ci, et les paramètres du site si cette évolution concerne le document graphique du règlement d'urbanisme, et de démontrer qu'elle a un impact acceptable ou compensable et qu'elle ne remet pas en cause l'économie générale du document d'urbanisme en vigueur :**
 1. Elle propose un diagnostic permettant de comprendre le contexte de l'évolution, établi en tant que de besoin au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.
 2. Elle analyse, en fonction de la sensibilité du milieu, l'état initial de l'environnement et évalue les incidences des orientations spécifiques liées à la modification, sur l'évolution du PLU et expose la manière dont l'évolution concernée prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.
 3. Elle démontre la compatibilité de l'évolution concernée avec les choix retenus pour établir le document d'urbanisme et expose les motifs de la délimitation de zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement.
 4. Elle évalue les incidences des orientations de la modification du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.
- **Le règlement d'urbanisme modifié, incluant toutes les modifications de textes nécessaires dans les différents articles pour autoriser les opérations et leurs composantes et en rendre possible leur réalisation, s'il y a lieu également.**
- **Le plan de zonage modifié, faisant notamment apparaître, selon les besoins des opérations concernées, les évolutions de zonage.**

6 Les textes réglementaires régissant la procédure de modification

La procédure de modification est élaborée conformément aux articles L.153-31 et L.153-36 à L.153-40 du Code de l'Urbanisme :

Article L.153-31

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° *Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° *Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Article L.153-36

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L.153-37

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L.153-38

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L.153-39

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L.153-40

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.



Partie 1

La motivation et le contenu de la modification du Plan Local d'Urbanisme

1 Le territoire communal	13
2 La modification du zonage sur le quartier de Rigole.....	15
3. Synthèse des évolutions du zonage occasionnées par la présente modification ...	52

Ce chapitre précise la nature et la justification des évolutions apportées au PLU en vigueur de Galgon dans le cadre de la présente modification.

Il présente, dans un premier temps, le diagnostic du site concerné par les évolutions et son état initial de l'environnement, puis la justification du projet et ses impacts sur le contenu du dossier de PLU.

1 Le territoire communal

Située au Nord-Est du département de la Gironde, la commune de Galgon, d'une superficie de 1 518 hectares, fait partie du Liboumais-Fronsadais, et de l'aire d'influence de Libourne, dont elle est distante de 10 kilomètres, et a acquis progressivement le statut de commune péri-urbaine dépendante de cette dernière. Saint-André-de-Cubzac (à 15 kms) et l'agglomération bordelaise (à 40 kms) apparaissent également comme des pôles attractifs significatifs.



La commune est longée en limite Sud-Est par la vallée de l'Isle. Son relief vallonné est peu marqué par la vallée de la Saye, affluent de l'Isle, qui irrigue le territoire communal du Nord au Sud non loin du centre bourg.

Commune au territoire encore très majoritairement rural, Galgon présente des paysages et des milieux relativement variés :

- La vallée de la Saye, aux bas-fond plat humide, marécageux et inondable, où la rivière décrit un cours sinueux, se dédouble en plusieurs bras, constitue un milieu naturel d'un grand intérêt qui a justifié son classement en site Natura 2000.
- Les coteaux et collines composant l'essentiel du territoire communal sont largement viticoles, occupés par le vignoble classé en appellation d'origine contrôlée Bordeaux et Bordeaux Supérieur, constituant un paysage typique du libournais.

La population de Galgon a connu une forte croissance entre 1968 et 1982. Elle a en effet doublé sur cette période de 15 ans. Cet essor démographique a essentiellement reposé sur l'arrivée de personnes issues des grandes villes alentours (Libourne, Bordeaux), cherchant une autre qualité de vie.

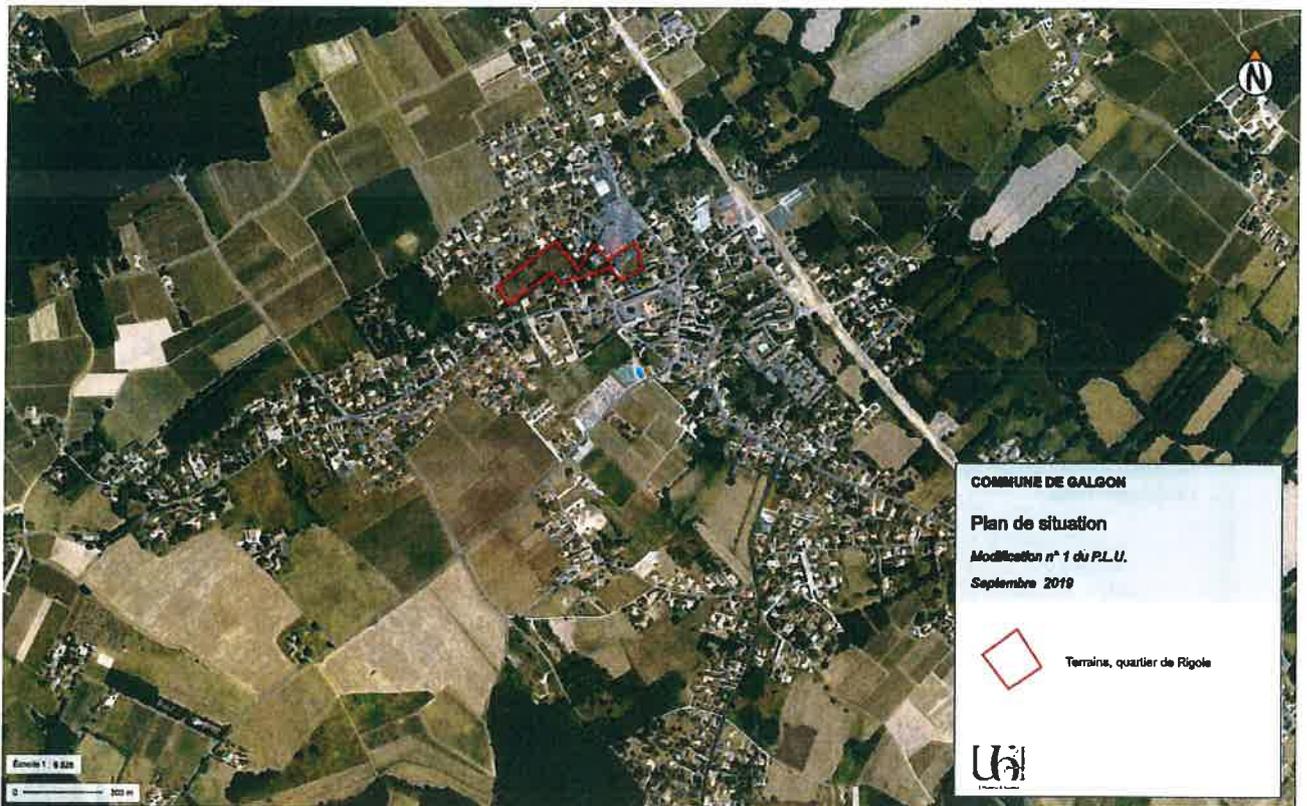
Cette croissance s'est ensuite très fortement ralentie du fait de l'exode de la population jeune en âge de travailler et ne trouvant pas d'emploi. La population communale est ensuite restée relativement stable jusqu'en 2006, où on observe une nouvelle phase de croissance. Galgon compte 3 035 habitants en 2015.

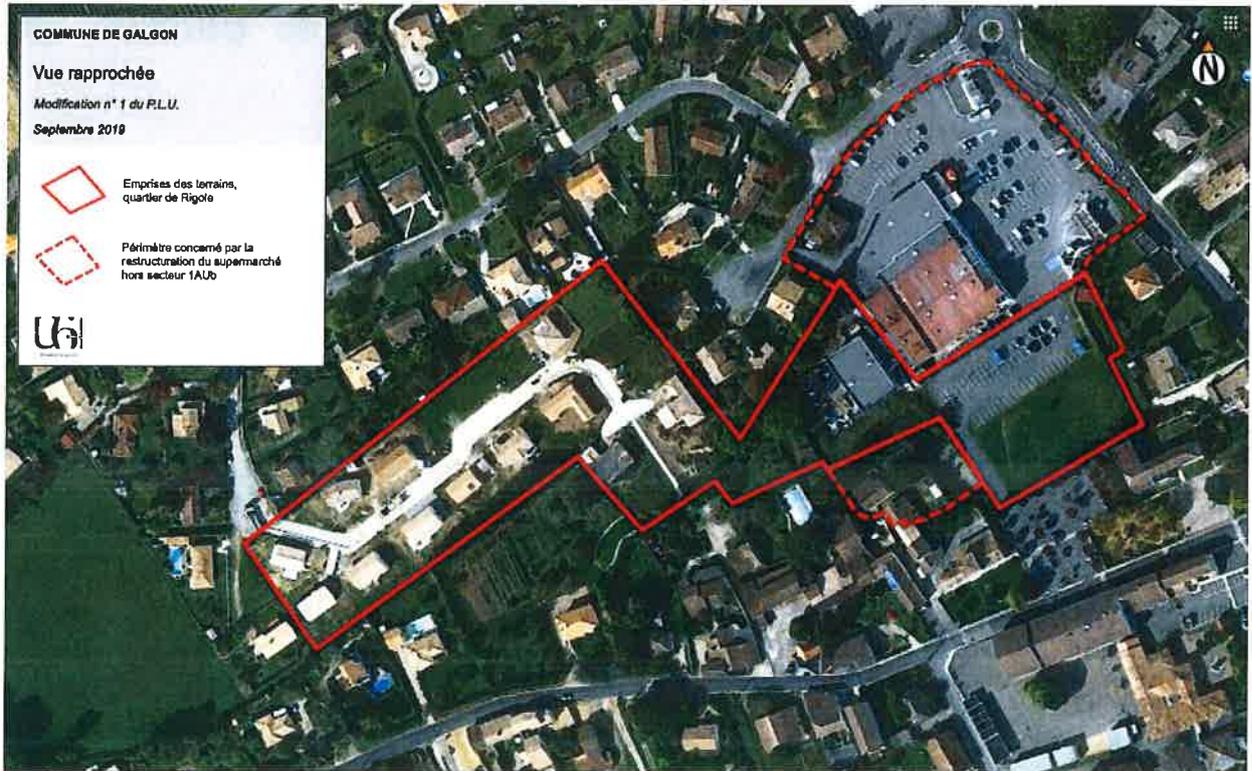
Cette forte augmentation de sa population s'est traduite par la construction d'un habitat récent, de type pavillonnaire et banalisé, dictée par un « urbanisme de réseaux ». Cette organisation urbaine reste en contradiction avec la structure ancienne du centre bourg, et tend à dévaloriser le paysage communal.

Le centre bourg, libéré d'un trafic de transit important depuis l'ouverture récente de la déviation de la RD 18, reste le pôle fédérateur et concentre tous les éléments de la dynamique et de la vie communale et propose un niveau d'équipements et de services important qui vaut à la commune d'être classée comme commune « centralité relais » par le SCoT du Grand Libournais.



2 La modification du zonage sur le quartier de Rigole





(© Google Map)



(Source : cadastre.gouv)

Les emprises concernées par cette première modification concernent à la fois le secteur 1AUB de « Rigole », mais également les parcelles hors secteur 1AUB couvrant les autres parcelles incluses dans le périmètre de l'opération de restructuration du supermarché Super U.

Les terrains du secteur 1AUB de « Rigole » sont situés au plus loin à 300 m à l'Est du centre-bourg (mairie) de Galgon, au Nord de l'avenue François Mitterrand (RD 128 E1) et à l'Est de l'avenue Fernand Pillot (ex-RD 18), axe principal autour duquel s'est organisé le bâti du bourg de Galgon.

L'emprise est constituée de 24 parcelles, de tailles diverses, pour une superficie totale de 23 703 m², soit 2,37 ha.

Parcelles	Superficie
AP 126 (pour partie)	800 m ²
AP 176 (pour partie)	788 m ²
AP 180	283 m ²
AP 181	4 825 m ²
AP 184 (pour partie)	420 m ²
AP 205	3 250 m ²
AP 206	24 m ²
AP 207	737 m ²
AP 208	791 m ²
AP 209	497 m ²
AP 210	635 m ²
AP 211	883 m ²
AP 212	1 003 m ²
AP 213	964 m ²
AP 214	703 m ²
AP 215	873 m ²
AP 216	684 m ²
AP 217	684 m ²
AP 218	684 m ²
AP 219	680 m ²
AP 220	600 m ²
AP 221	906 m ²
AP 222	455 m ²
AP 223	1 534 m ²
SUPERFICIE TOTALE	23 703 m²

L'ensemble des ces terrains sont aujourd'hui presque entièrement bâtis. On peut distinguer trois composantes :

- A l'Ouest, un lotissement récent : la « Résidence de Rigole ».
- A l'Est, desservi par l'avenue Fernand Pillot, une partie des bâtiments, installations et stationnements de l'actuel centre commercial Super U.
- A la chaudière de ces deux ensembles, quelques fonds de jardins ne disposant pas d'accès autonomes.

En plus de la partie des emprises du magasin Super U déjà incluses dans le secteur 1Aub doivent être prises en considération les autres parcelles pour couvrir la totalité de l'opération de restructuration du magasin :

- D'une part, au Nord, le bâtiment principal du magasin, son parking principal et sa station-service entre l'avenue Fernand Pillot et la rue du lotissement des Morilles.
- D'autre part, au Sud, quelques parcelles attenantes à l'arrière du magasin.

Parcelles Nord	
AP 109	1 020 m ²
AP 110	1 005 m ²
AP 167	874 m ²
AP 190	6 513 m ²
AP 191	57 m ²
AP 201	376 m ²
AP 202	749 m ²
	10 594 m²

Parcelles Sud	
AP 120	160 m ²
AP 121	162 m ²
AP 122	397 m ²
AP 203	596 m ²
AP 204	106 m ²
AP 206	24 m ²
	1 445 m²

Ces 13 parcelles ont une superficie totale de 12 039 m² (1,2 ha).

2.2. État initial de l'environnement

2.2.1. Le cadre physique

2.2.1.1. Topographie – géologie

Le site du projet se localise sur le versant Est d'un plateau au relief relativement doux occupant cette partie de la commune (variant entre des altitudes de 25 m à 50 m NGF), délimité par la vallée de la Saye à l'Est, le vallon du ruisseau de la Moulinasse au Sud et celui du ruisseau de Boutin Arnaud au Nord. Dans les emprises du site, l'altitude varie entre 35 m NGF à l'Ouest, et 25 m NGF à l'Est au niveau de l'avenue Fernand Pillot.

Un talus assez prononcé d'une hauteur de l'ordre de 4,50 mètres sépare le site de la mairie des emprises du centre commercial.

Du point de vue géologique, le substrat est essentiellement composé de Molasse du Fronsadais dégagée par la vallée de la Saye. De couleur gris clair, elle se compose de sables plus ou moins grossiers, parfois accompagnés de grès, ou d'une argile généralement chargée de sables quartzeux et micacés.

Le site est toutefois traversé par une bande d'alluvions et colluvions argilo-sableuses de vallons secs quaternaires selon une direction Sud-Est / Nord-Ouest. Ces alluvions et/ou colluvions argilo-sableuses, sont le plus souvent de dépôts argilo-silteux jaunâtres à noirâtres, parfois très sableux et faiblement carbonatés lorsqu'ils dérivent des formations molassiques.

2.2.1.2. Hydrographie

Le site du projet est implanté sur le versant Sud de la vallée de la Saye qui se situe au plus près à 500 mètres.

La Saye est un affluent de l'Isle. D'une longueur de 41 km, le Saye est une rivière de moyenne importance, profil en U, substrats alluvionnaires, argilo-limoneux.

Avec des pentes modestes, un fond sableux ou alluvionnaire, le cours d'eau est peu diversifié mais riche en zones humides et bras morts annexes. Les espèces piscicoles remarquables sont la lamproie de Planer, l'Anguille et le Brochet. Toutefois, la Saye a été largement dégradé du fait de travaux « restructurants » ou pour la lutte contre les inondations provoquant une homogénéisation des substrats et des faciès et la perte de nombreuses caches et abris (disparition des racinaires et sous-berges).

La qualité des eaux de la Saye est suivie par un point de prélèvement situé au Moulin de Grimard à Périssac. En 2015, les paramètres concernant la qualité physico-chimique des eaux sont globalement bons voire très bons mais la qualité physico-chimique globale est déclassée par les paramètres liés à l'oxygénation (COD). Les paramètres biologiques sont de qualité moyenne, avec un Indice Biologique Macrophytique en Rivière (I.B.M.R) et un Indice Poissons de Rivière moyens.

La Saye est classée dans la liste 1 des cours d'eau au titre de l'article L214-17 visant à la protection et à la restauration de la continuité écologique des rivières. Elle est classée en deuxième catégorie piscicole ainsi qu'en « axe à grands migrateurs amphihalins » au SDAGE, prioritaire pour la restauration de la circulation des poissons.

Compte tenu de la topographie et de distance, le site n'est pas affecté par les risques d'inondation liés à la Saye.

2.2.2. Le milieu naturel

2.2.2.1. Un site artificialisé

Le site de « Rigole » est totalement urbain et artificialisé.

Outre le bâti existant, les terrains non bâtis du site sont constitués d'espaces de circulation et de stationnement (centre commercial) et d'espaces verts ou de fonds de jardins agrémentés de sujets arborés et arbustifs d'ornementation. Ces espaces verts couvrent un peu moins de la moitié (45%) de la superficie du site.

On notera que sur le lotissement récent la « Résidence de Rigole », les espaces verts des différentes parcelles sont encore peu plantés et se résument le plu souvent à un gazon ras.

L'espace vert entre la mairie et le parking du centre commercial est également uniquement constitué d'une pelouse.



L'espace vert entre la mairie et le parking du centre commercial

Bien qu'elles fassent partie de ce qu'il convient d'appeler aujourd'hui la « *nature ordinaire* », qui joue un rôle de poumon vert au sein des espaces bâtis, les espèces végétales occupant le périmètre ne présentent aucun caractère particulier et se rattachent à la végétation des parcs et jardins

La faune présente sur le site apparaît inféodée aux lieux habités et ne présente pas un caractère de rareté.

Aucune des espèces d'intérêt communautaire dont la présence est connue sur la commune n'a été constatée sur le site du projet ; ses caractéristiques (notamment la présence humaine) ne sont en effet absolument pas favorables à ces espèces.

2.2.2.2. Un site sans contact avec les sites à l'intérêt naturel reconnus sur la commune

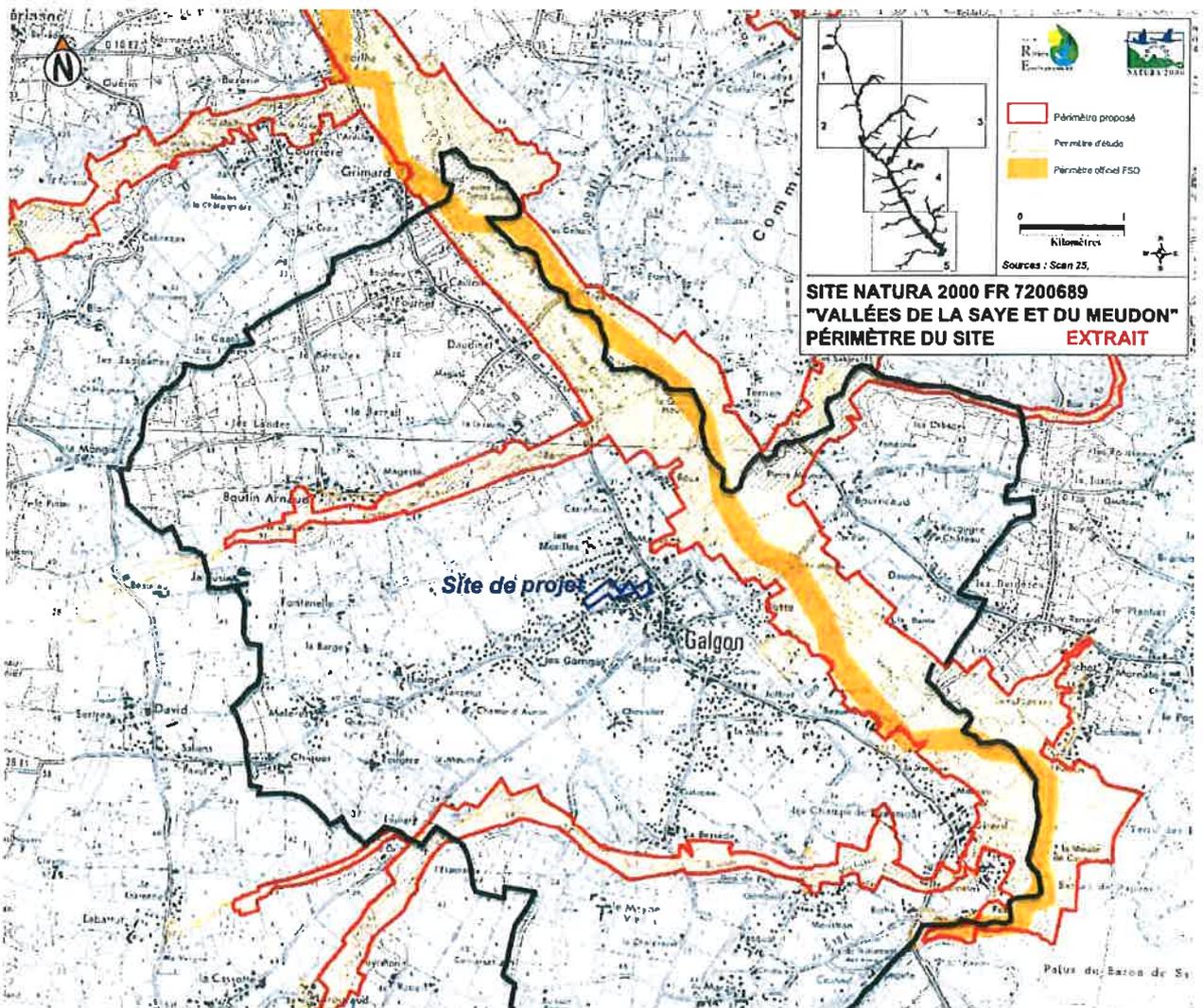
La commune est concernée par le site Natura 2000 FR 7200689 « Vallées de la Saye et du Meudon »¹ dont la limite la plus proche se trouve à moins de 150 mètres du site de projet.

¹ La mise en œuvre de la Directive Européenne 92/43 du 21 mai 1992 relative à « la conservation des habitats naturels ainsi que la faune et la flore sauvage » dite Directive « Habitats », vise à maintenir et rétablir dans un état de conservation favorable, des milieux naturels et des habitats d'espèces de faune ou de flore sauvages qui soient représentatifs et garants de la diversité biologique de nos territoires.

Les sites du réseau Natura 2000 sont de deux types et sont basés sur les inventaires nationaux de ZNIEFF et ZICO :

- Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) proviennent des Sites d'Importance Communautaire en référence à la directive « Habitat ». Ils sont dénommés « Zone Spéciale de Conservation » quand ces sites passent d'un état d'inventaire (SIC) à un état réglementaire.
- Les Zones de Protection Spéciale (ZPS) se réfèrent à la Directive Européenne « Oiseaux » et s'appuient sur les « Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux ».

Les projets susceptibles d'affecter ces zonages doivent faire l'objet d'une justification, démontrant notamment que les impacts ne remettent pas en cause les objectifs de protection et conservation de ces espaces et des espèces qu'ils abritent.



D'une superficie de 1 409 ha répartis sur 16 communes, ce site correspond aux vallées alluviales de la Saye et du Meudon ainsi que leurs principaux affluents. Il est constitué d'un ensemble de marais de prairies humides et de boisement inondable le long du cours d'eau de la Saye.

Son Document d'Objectifs (DOCOB) a été approuvé le 17 décembre 2013. La structure animatrice est le Syndicat Intercommunal d'Aménagement de la Saye, du Galostre et du Lary.

Le site accueille 13 habitats naturels et 16 espèces d'intérêt communautaire.

Sur la commune de Galgion, selon l'atlas cartographique annexé au DOCOB, les habitats d'espèces et espèces suivantes ont été identifiées : Vison d'Europe, Loutre d'Europe, Cistude d'Europe, Cuivré des marais, Fadet des laches, Damier de la Succise, Rosalie des Alpes Grand capricorne, Lucane cerf-volant. Le site est aussi fréquenté par plusieurs espèces de chiroptères en chasse ou halte migratoire. Pour les poissons, il est noté la présence de la Lamproie marine et de l'Anguille.

On a déjà indiqué plus haut que le site de « Rigole » était implanté dans le bassin versant de la Saye. Si le contexte urbain dense empêche toute « connectivité » pour ce qui est de la faune et de la flore, les incidences potentielles sont à rechercher au niveau de la qualité des eaux et des risques de pollutions. Toutefois, l'existence des réseaux d'assainissement « eaux usées » et « eaux pluviales » permet de maîtriser le risque. On peut donc affirmer que les incidences liées à l'aménagement du site, qui ne va pas entraîner l'arrivée d'une nouvelle population, sont négligeables sur cette zone Natura 2000.

On signalera également l'existence de deux ZNIEFF¹ sur le territoire communal :

- La ZNIEFF de type 2 n°720014177 : « l'isle du barrage de Laubardemont à Libourne et sa vallée bocagère ».
- La ZNIEFF de type 2 n°720015765 : « vallées de la Saye et du Meudon ».

Toutefois, le site de « Rigole » se situe à 1,6 km de la première et la seconde s'inscrit à peu près dans le même périmètre que le site Natura 2000. Ici aussi, les incidences liées à l'aménagement du site seront négligeables.

2.2.2.3. Intérêt écologique

a) Aspect général

Les termes d'intérêt et de valeur écologiques traduisent la richesse d'un milieu qui se caractérise schématiquement :

- Soit par la présence de peuplements végétaux ou animaux riches et diversifiés.
- Soit par la présence d'espèces ou d'associations végétales ou animales originales, rares ou en limite de répartition géographique.
- Soit par la fonctionnalité qu'il montre (par exemple : corridors biologiques).

b) L'intérêt écologique du secteur et du site

Le site de « Rigole » et ses abords ne présentent qu'un très faible intérêt écologique, celui qu'on peut donner à la « nature ordinaire » présente en milieu urbain qui se résume à une flore et avifaune communes.

Rappelons qu'il ne dispose d'aucune continuité biologique avec les sites naturels sensibles de la commune.

¹ Les ZNIEFF, lancées en 1982, sont des secteurs du territoire particulièrement intéressants sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales ou végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.

On distingue deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type 1, d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ;
- Les ZNIEFF de type 2, qui sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les ZNIEFF de type 2 peuvent inclure une ou plusieurs ZNIEFF de type 1.

Les ZNIEFF révèlent la richesse d'un milieu. Elles sont un instrument d'appréciation et de sensibilisation destiné à éclairer les décisions publiques ou privées, au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices de l'environnement. Toutefois, le zonage en lui-même ne constitue pas une contrainte juridique susceptible d'interdire un aménagement en son sein.

Ces ZNIEFF n'ont aucune valeur réglementaire. Cependant, il appartient à tout aménageur et gestionnaire de veiller à ce que leurs documents d'aménagements assurent la pérennité de ces zones.

2.2.3. Les risques naturels et technologiques

D'après le Dossier Départemental des Risques Majeurs (D.D.R.M) du département de la Gironde approuvé en 2005, les risques naturels et technologiques recensés sur la commune de Galgon sont :

- **Risques naturels :**
 - Un risque sismique « faible ».
 - Un aléa retrait-gonflement des argilles variant de « faible » à « fort », suivant les secteurs.
 - Un risque inondation par débordement lent de cours d'eau : PPRN de l'Isle et de la Dronne approuvé en 2001 et l'atlas des zones inondables de la Saye.
 - Une sensibilité à la remontée de nappe : très élevée le long de la Saye, très faible à inexistante sur le reste du territoire communal.
 - Le risque tempête répertorié un niveau départemental.

- **Risques technologiques :**
 - Un risque rupture du barrage de Bort-les-Orgues.
 - Un site industriel ou activité de service potentiellement pollué, recensé dans la base de données BASIAS du BRGM. Il concerne une station-service¹.

Si le site est soumis, comme l'ensemble de la commune aux risques naturels « tempêtes » et « séismes », il n'est pas concerné par le risque inondation, ni celui de remontée de nappe.

Il est par ailleurs éloigné du site potentiellement pollué.

Par contre, pour l'aléa retrait-gonflement des argilles, le risque est fort, comme pour la quasi-totalité du territoire communal².

Désigné aussi sous le vocable de « mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation » ou « risque de subsidence », le retrait – gonflement des sols qualifie la propriété de ces sols à changer de volume en fonction de leur capacité d'absorption.

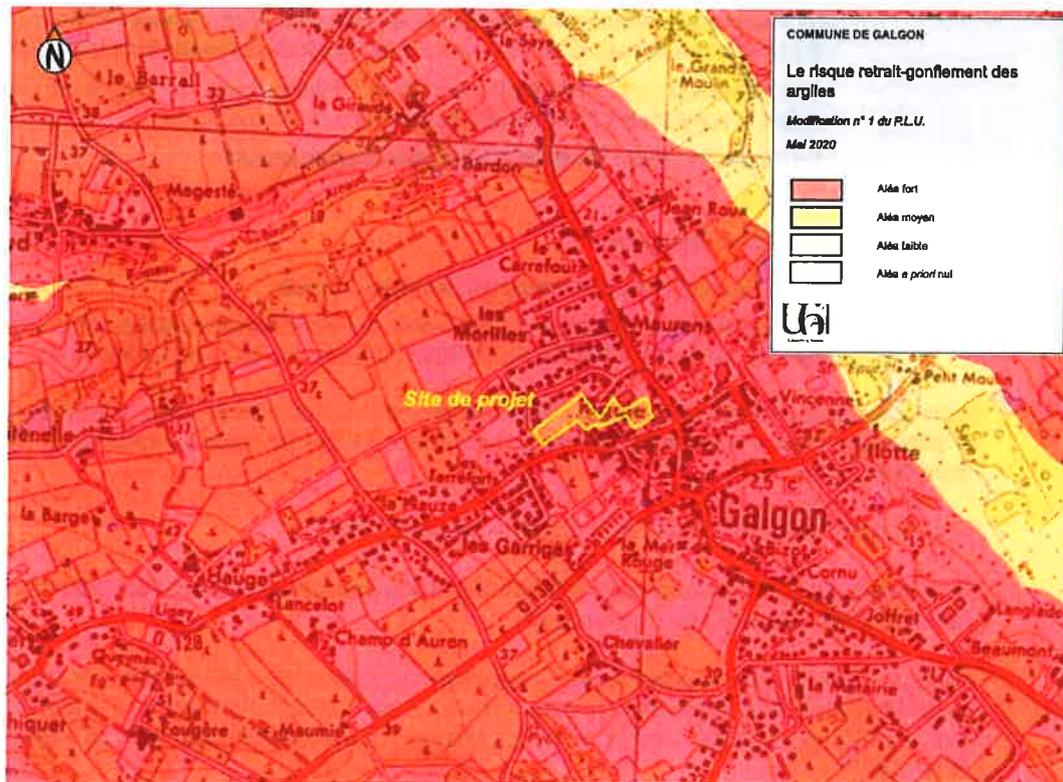
Les sols les plus sensibles à ce risque sont principalement d'assise argileuse. Ils se comportent comme « une éponge » en se gonflant (augmentant leur volume) lorsqu'ils s'humidifient et au contraire, en se tassant (rétractation) en période de sécheresse. Ce retrait – gonflement successif de matériaux argileux, accentué par la présence d'arbres à proximité dont les racines précipitent le processus, engendre des dommages importants sur les constructions qui peuvent compromettre la solidité de l'ouvrage : fissures des murs et cloisons, affaissements de dallage, rupture de canalisations enterrées...

¹ Les sites qui accueillent ou ont accueillis dans le passé des activités polluantes ou potentiellement polluantes sont identifiés par les bases de données BASIAS (anciens sites industriels) et BASOL (sites et sols pollués) du Ministère du Développement Durable.

² On notera, à propos, que cet aléa a fait l'objet d'une réévaluation récente qui a très fortement augmenté le niveau de risque. Ainsi, dans la précédente cartographie, le site de Rigole n'était exposé qu'à un risque faible...

Des dispositions sont préconisées pour les constructions neuves en zone exposée :

- **Fondations et sous-sols** : dimensionner leur nature et leur profondeur par une étude géotechnique.
- **Structure du bâti** : adapter sa conception pour résister aux efforts induits par la déformation du sol (semelles continues armées, chaînages horizontaux et verticaux, joints plancher sur vide sanitaire, dallage armé aux semelles...).
- **Végétation** : prévoir une distance de plantation de 6 à 10 mètres des murs (en particulier pour les saules, peupliers et chênes).



2.2.4. Le cadre paysager et patrimonial

2.2.4.1. Un paysage urbain sans caractère affirmé

Les terrains concernés par la modification sont constitutifs du paysage bâti contemporain développé autour des bourgs anciens des commune périurbaine.

Comme dans toutes les communes similaires à Galgon, le bourg a connu un important développement pavillonnaire périphérique sous forme de lotissements qui a progressivement englobé le bâti ancien et les activités qui existaient dans le noyau initial. On a vu que celui-ci était particulièrement important au Nord et Nord-Ouest du bourg.

Toutefois, dans le détail, l'« ambiance urbaine » est sensiblement différente selon que l'on s'intéresse à l'Ouest des emprises concernées ou que l'on examine l'Est.

A l'Ouest, le nouveau lotissement « Résidence de Rigole » est parfaitement représentatif du paysage urbain « pavillonnaire » largement stéréotypé qui a banalisé l'image des villages comme Galgon depuis plus de 50 ans.

Ce paysage est essentiellement constitué par un bâti moderne de type pavillonnaire, qui présente la forme standard de la construction d'habitation implantée au cœur de sa parcelle, accompagnée fréquemment d'annexes (garages, abris de jardin...) et d'une hauteur généralement limitée (hauteur rez-de-chaussée + comble ou plain-pied).

La qualité architecturale n'y est guère présente et n'évite pas le stéréotype et une certaine uniformisation du paysage urbain. Les espaces verts, les jardins privés et le couvert végétal viennent cependant offrir diversité et agrément à ces ensembles qui évitent ainsi l'austérité. C'est notamment le cas pour le lotissement des « Morilles ».



Vue du lotissement des Morilles, au Nord

Ce secteur ne jouit d'aucun point de vue dégagé sur l'extérieur (même si l'on peut discerner la ligne des coteaux surplombant la vallée de la Saye au Nord-Est), l'appréhension visuelle du quartier se fait donc ici uniquement par le cheminement le long des voies selon des séquences rapprochées.

A l'Est, le paysage est fortement marqué par l'« objet urbain » que constitue le supermarché et ses parkings, offrant une image largement en rupture avec son environnement bâti.

Il forme ainsi ce que l'on peut qualifier d'« enclave » entre le centre-bourg, d'une part, et le tissu pavillonnaire périphérique, d'autre part, associé au magasin Gamm Vert et au garage Renault, marquée par l'importance des volumes bâti, d'une échelle nettement différente des autres constructions proches, leur aspect extérieur (bardage de tôles peintes, béton peint, larges vitrages, etc.) également très éloigné des matériaux traditionnels utilisés autour, ou encore par l'importance des surfaces imperméabilisées dédiées au stationnement.



Le contraste entre le site du magasin et le bourg ancien à l'arrière-plan

Le contraste est ainsi très fort, sinon brutal, avec le centre-bourg qui, malgré une densité peu élevée, possède un caractère urbain et une qualité architecturale indéniables avec son alignement de façades et les différents équipements communaux, d'autant que le site lui-même constitue lui-même l'« entrée de bourg » Nord sur l'ex-RD 18 et n'offre pas une image réellement valorisée.

L'enjeu d'une « revalorisation architecturale » est donc clairement posé dans le projet de restructuration de magasin et ses abords.

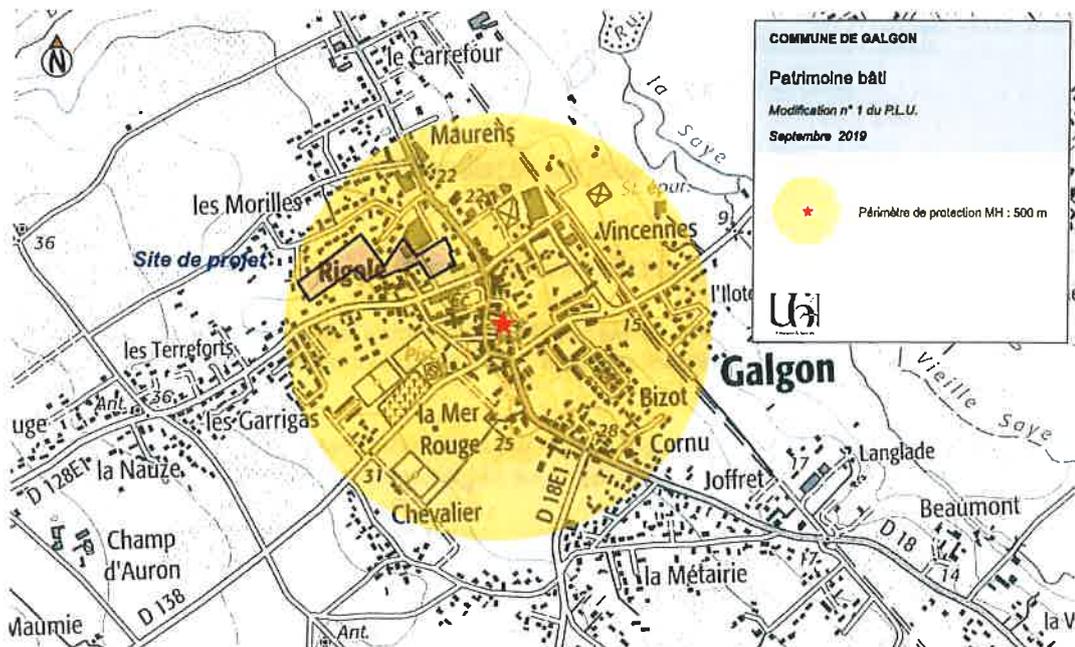
2.2.4.2. Patrimoine historique et archéologique

a) Monuments Historiques

Deux Monuments Historiques inscrits existent sur la commune : l'église Saint-Seurin et l'église de Queynac.

Le site de « Rigole » est entièrement situé dans le périmètre de protection de l'église Saint-Seurin, à moins de 200 m au Nord-Ouest de cette église, sans pour autant qu'il y ait de covisibilité entre le monument et le site.

Conformément à la réglementation, le projet d'aménagement est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.



c) Le patrimoine archéologique

Le site de projet n'est à proximité d'aucun des 4 zones archéologiques à prendre en compte sur le territoire de la commune de Galgon inventoriés en application de l'article L. 522-5 du Code du Patrimoine et de l'article 5 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Cette liste de secteurs sensibles ne peut cependant pas être considérée comme exhaustive. Elle ne mentionne que les vestiges repérés à ce jour. La découverte fortuite de sites archéologiques, lors de la réalisation de travaux, reste tout à fait possible.

Le Service Régional de l'Archéologie précise ainsi que « en dehors de ces zones, des découvertes fortuites en cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L 531-14 du Code du Patrimoine ».

2.3. L'occupation du sol et l'organisation du territoire proche du site

2.3.1. L'organisation spatiale de l'occupation du sol

2.3.1.1. Le quartier environnant

On l'a vu, les terrains concernés par la modification, eux-mêmes bâtis, s'insèrent au sein d'un tissu urbain relativement dense à l'échelle de la commune, et qui plus est mitoyen du centre-bourg.

Ce tissu est représentatif du développement pavillonnaire de la commune au cours des dernières décennies et qui occupe ici une large bande au Nord et à l'Ouest du bourg.

Ce bâti pavillonnaire, le plus souvent organisé en lotissements privilégiant un habitat discontinu (le pavillon au milieu de son terrain) ou plus rarement semi-continu (le pavillon implanté en mitoyenneté avec l'habitation de la parcelle voisine).

Cet urbanisme généreux privilégie un parcellaire relativement vaste avec des superficies de parcelles comprises entre 950 m² et 1050 m², laissant de la place aux arbres et aux jardins. Les constructions dépassent rarement un seul niveau.

On notera que les opérations les plus récentes, notamment celle qui a urbanisé la partie Ouest des terrains concernés par la modification (« résidence de Rigole »), tendent à ne densité plus élevée avec des parcelles évoluant entre 500 m² et 850 m².



Vue du nouveau lotissement « résidence de Rigole »

Au Sud-Est des terrains concernés par la modification, le faciès bâti est assez différent et renvoie vers des formes plus ancienne du bâti rural. Constitutif du bourg, il est plus compact et propose des volumes plus importants et une plus grande diversité de formes et d'implantations (anciens bâtiments agricoles, maisons bourgeoises en pierre de taille comme l'ancienne mairie, alignement en bordure de voie ou retraits au fond de cour, etc.).

A cela s'ajoute l'existence d'équipement collectifs comme le groupe scolaire Robert Perret et la mairie, ainsi que des espaces publics qui manifestent l'urbanité du centre-bourg.

Le magasin Super U, mitoyen de la mairie participe directement à ces fonctions centrales.



Une partie des espaces publics du centre-bourg et des équipements collectifs, avec à l'arrière-plan (à gauche) le magasin Super U

2.3.1.2. Les terrains concernés par la modification

Rappelons que le périmètre concerné par la modification est composé de deux parties distinctes :

- **Sur sa partie Ouest, d'un lotissement en cours d'achèvement, la « résidence de Rigole »,** couvrant une superficie totale de 1,33 ha et composé de 14 parcelles bâties. Il est desservi par une voie en impasse, elle-même raccordée à la voirie du lotissement des « Morilles » au Nord.
- **Sa partie Est couvre essentiellement une partie des emprises du magasin Super U :**
 - D'une part, à l'arrière du corps principal du magasin, d'un bâtiment, accompagné d'une zone de stockage en plein air et d'un bassin de rétention d'eau.
 - D'autre part, au Sud du magasin d'une partie de ses parkings (2 400 m²).
 - Hors emprises du magasin, on retrouve un espace vert sommairement aménagé entre le parking et la mairie (2 500 m²), ainsi qu'un accès au parking depuis les espaces publics au Sud. Enfin, à l'Ouest du magasin faisant la liaison avec le lotissement, le périmètre englobe une partie de jardins attenant à deux habitations riveraines de l'avenue François Mitterrand.

2.3.2. Voies et réseaux

Compte tenu de sa localisation au cœur de ce tissu urbain, le périmètre concerné par la modification est très bien desservi, tant pour ce qui concerne le réseau viaire que l'ensemble des réseaux divers et la défense incendie.

Sa partie Est, appartenant aux emprises du magasin Super U est riveraine de l'avenue Fernand Pillot (ex-RD 18), axe principal autour duquel s'organise le bourg de Galgon.

Rappelons que sa partie Ouest est raccordé à la voirie lotissement des « Morilles », elle-même accessible depuis l'avenue Fernand Pillot à l'Est et le Chemin de Terrefort au Nord.

2.4. Les dispositions des documents d'urbanisme s'appliquant sur la commune

2.4.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Libournais

Le SCoT du Grand Libournais s'applique aux 136 communes du territoire du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) du Libournais, dont fait partie la commune de Rauzan.

Au vu de l'échelle du territoire et de ses enjeux, c'est au travers des prescriptions du Document d'Orientations et Objectifs (DOO) que peut être appréciée la compatibilité du SCOT avec le projet.

Rappelons que celui-ci est organisé en quatre grandes parties, elles-mêmes déclinées en orientations mises en application par des objectifs¹.

Compte tenu de la nature du projet, c'est naturellement la **partie 4** du DOO « **Conforter l'économie et développer l'emploi** » qui doit être examinée, et plus particulièrement, dans l'orientation n°1 « **proposer et définir une armature économique équilibrée et performante** », l'objectif 1.3 « **Équilibrer et dynamiser l'offre commerciale** ».

Celui-ci précise la politique du SCoT dans ce domaine :

« Le SCoT entend, à travers la régulation de son armature commerciale, développer son attractivité et conforter le tissu des commerces déjà présents, avant de chercher à poursuivre son développement. »

Il entend placer le développement commercial en tant que contributeur aux stratégies d'animations territoriales, autant par leur insertion dans le tissu urbain, que leur participation à la dynamique partenariale, entre acteurs commerciaux, économiques et touristiques ».

Afin de traduire cet engagement, parmi les mesures de mise en œuvre, une des prescriptions dispose que :

« Afin de répondre aux exigences d'économie d'espaces et de préserver les tissus commerciaux existants, le développement commercial devra être localisé prioritairement au sein des centralités et de leurs centres villes/bourgs, limitant ainsi l'étalement urbain induit par un développement commercial « d'opportunité ».

En tout état de cause, le projet respecte les principes portés par l'objectif et la prescription ci-dessus.

La partie 2 « **la nature, un capital à transmettre et des ressources à préserver** » doit aussi être évoquée, par le biais des orientations n°1 « **assurer la vitalité des trames vertes et bleues** » et n°3 « **garantir une gestion équilibrée et responsable des ressources naturelles** ».

¹ Les mesures de mise en œuvre y prennent la forme :

- De prescriptions : ce sont les mesures au degré de contrainte le plus élevé, dont la mise en œuvre est obligatoire pour l'atteinte des objectifs du SCoT.
- De recommandations : il s'agit de propositions qu'il est souhaitable de mettre en œuvre en vue d'atteindre les objectifs du SCoT. Ces recommandations n'ont pas de caractère obligatoire.

Pour la première orientation, c'est l'objectif 1.5. La « **nature en ville** » qui interagit avec le projet. Le magasin Super U dispose en effet, comme tout commerce de cette nature, d'une superficie de parkings importante et qui pourra être étendue. Ces emprises, la plupart du temps imperméabilisées, tendent à avoir une incidence sur le régime local des eaux superficielles et souterraines, notamment par l'augmentation du coefficient de ruissellement des eaux de pluie du site.

Le SCoT entend remédier à ces difficultés et une prescription impose que :

« Les collectivités territoriales doivent prévoir une règle dans leur document d'urbanisme qui impose qu'une partie des stationnements incluse dans des parcs de stationnement soient réalisée en utilisant des revêtements non imperméables ».

La restructuration et les éventuels agrandissement des parkings du centre commercial devront donc respecter cette disposition qui devra être retranscrite dans le PLU de Galgon.

Pour la seconde orientation, c'est l'objectif 3.1. « **engager un processus de transition énergétique et de maîtrise des émissions de gaz à effet de serre (GES)** » qui s'applique directement le projet.

Dans un contexte de lutte contre le changement climatique, le SCoT s'engage à promouvoir en Grand Libourmais la sobriété et l'efficacité énergétique, et à contribuer à la réduction de la dépendance du territoire aux énergies fossiles. Parmi les mesures de mise en œuvre, **une des prescriptions concerne directement le projet de restructuration du centre commercial :**

« Dans le cadre de la production d'énergies nouvelles, les collectivités territoriales doivent prévoir une règle dans leur document d'urbanisme qui impose aux nouvelles surfaces commerciales de plus de 1000 m² d'équiper tout ou partie de leurs toitures avec un procédé de production d'énergies renouvelables ».

Le projet devra donc respecter cette disposition qui devra être retranscrite dans le PLU de Galgon.

2.4.1. Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur

2.4.1.1. L'organisation du zonage

a) Le zonage lui-même

Dans le périmètre

L'examen du plan de zonage du P.L.U. en vigueur montre que **le périmètre concerné par la modification est couvert par une zone « à urbaniser » 1AU, secteur 1AUb.** Le rapport de présentation précise que :

« Il existe deux types de zones 1AU, les zones 1AUa et les zones 1AUb. La différence repose sur la rigueur de la forme urbaine souhaitée.

En effet, les zones 1AUb sont situées le long des axes structurants, la réglementation est plus stricte notamment en termes d'accessibilité aux parcelles (accès directs aux parcelles à partir de la voie), l'objectif étant de bien contenir et maîtriser une urbanisation qui aura pour vocation le "marquage" d'axes structurants.

[...] »

L'objectif de ces zones est d'ouvrir à l'urbanisation des terrains proches du bourg dans le but de recentrer le développement urbain autour du centre, tout en permettant un remaillage du centre par la mise en place d'un réseau viaire et développant des formes urbaines adaptées afin d'instaurer une offre plus dense et diversifiée en termes d'habitat.

En périphérie du périmètre

Par ailleurs, le site est bordé par deux zones urbaines différentes :

- Au Sud-Est par la zone Ua, zone « généraliste » qui couvre le centre-bourg historique et qui a pour but de le conforter en termes de densité (construction en continu et semi- continu) et d'attractivité (offre d'habitat diversifiée, équipements publics, commerces et services), tout en promouvant la restauration et la réhabilitation du bâti ancien pour en préserver l'identité et la morphologie.
- Au Nord et au Sud-Ouest, par la zone Ub, également zone « généraliste » couvrant les extensions traditionnelle et pavillonnaire du bourg afin d'accompagner un développement cohérent du bourg ancien en développant de nouveaux quartiers dans le périmètre urbain existant avec le souci de préserver les zones agricoles et naturelles, de limiter l'extension de l'urbanisation le long des voies et de lutter contre une urbanisation non maîtrisée de deuxième ligne. Il s'agit également d'y compléter le centre-bourg par l'implantation de fonctions complémentaires (habitat, commerces, services).

b) Autres éléments figurant sur le plan de zonage

Aucun Espace Boisé Classé (EBC)¹ n'est relevé sur le site ou à proximité.

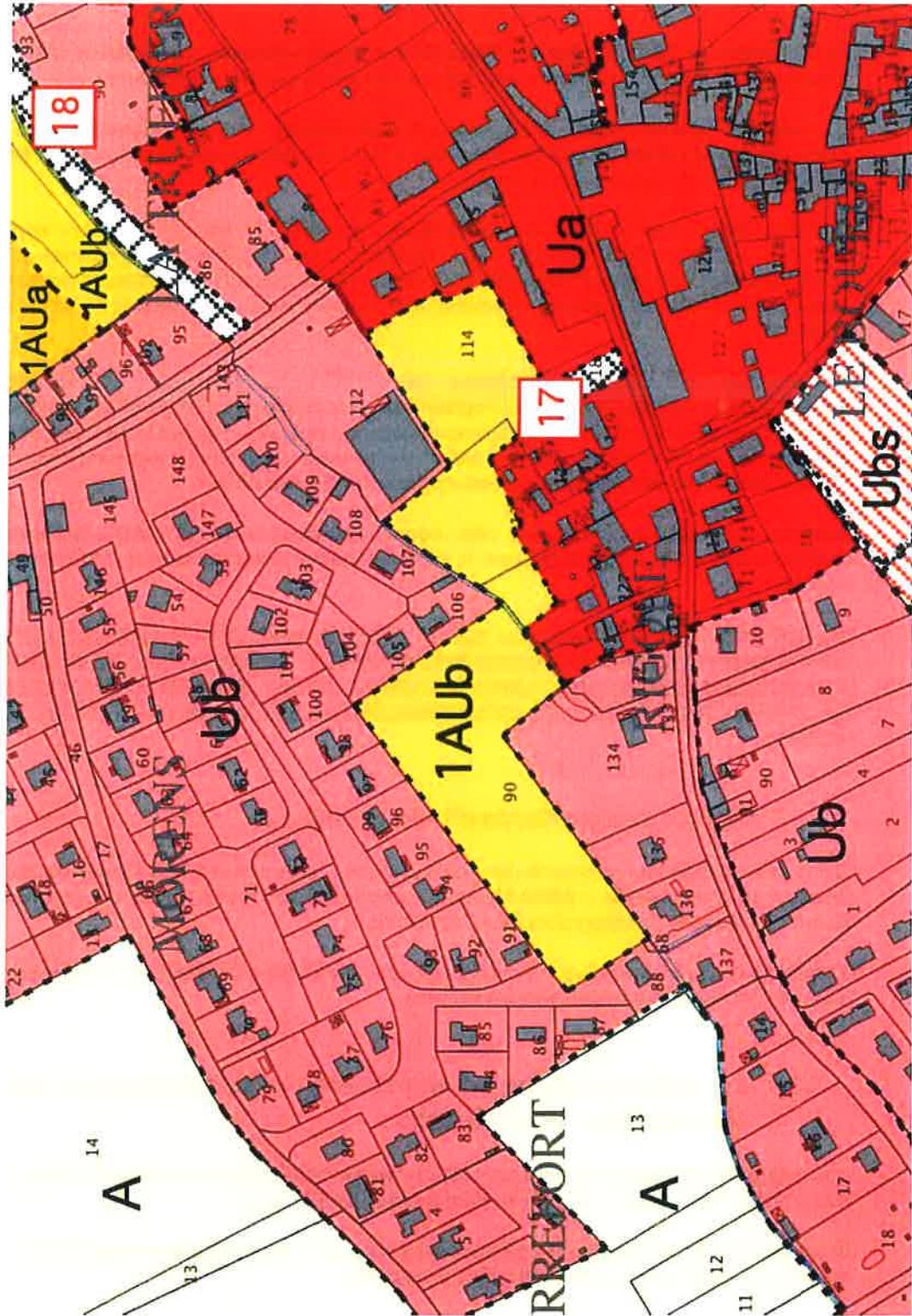
Par contre, le plan de zonage fait également apparaître un emplacement réservé (ER)² touchant directement les terrains concernés par la modification.

Cet ER n°17 correspond à la création d'une voie d'accès à la zone 1AUb depuis l'avenue François Mitterrand. Au vu de sa localisation sur le plan, celui-ci semble correspondre à l'aménagement du parking de la mairie et de la voie d'accès au parking de Super U.

Cette opération étant réalisée, il conviendrait de supprimer cet emplacement réservé conformément aux textes.

¹ D'une manière générale, un P.L.U. peut classer des espaces boisés à protéger, à conserver, ou à créer, au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. Il autorise par contre l'exploitation normale de ces bois.

² Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert. Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé « peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants ».



Extrait du plan de zonage en vigueur

2.4.1.2. Les dispositions du règlement

On rappellera ici les principales dispositions réglementaires du secteur 1AUb de la zone à urbaniser 1AU qui couvre les terrains concernés par la modification.

Ce sont les articles 1AU1 « occupations et utilisations des sols interdites » et 1AU2 « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » qui définissent les opérations autorisées dans la zone.

L'article 1AU1 n'interdit pas les constructions destinées à l'habitation et au commerce. Toutefois, l'article 1AU2 assortit leur réalisation de conditions restrictives et, plus particulièrement, qu'elle se fasse dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations) portant sur une superficie de 5 000 m² minimum.

Le nouveau lotissement « résidence de Rigole » a, bien sûr, été aménagé en respectant ces règles. Mais, les éventuelles extensions des habitations qui y ont été réalisées et, plus encore le réaménagement du magasin Super U sur ses emprises non bâties au sein du secteur 1AUb ne peuvent pas être autorisées car ils ne s'inscriraient pas dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Compte tenu de la rédaction des deux articles 1AU1 et 1AU2, le projet de restructuration du magasin Super U dans le périmètre du secteur 1AUb est donc interdit.

En tout état de cause, dans la mesure où le secteur 1AUb a joué son rôle avec l'aménagement cohérent du lotissement « résidence de Rigole » et qu'il ne permet pas le projet de restructuration du magasin Super U, celui-ci demande à être remplacé par un zonage plus adapté qui reconnaisse notamment le caractère urbain de ces terrains.

2.4.1.3. Les servitudes d'utilité publique

Le site est entièrement concerné par une servitude : la servitude AC1 de protection des monuments historiques, périmètre de protection de 500 mètres autour de l'église Saint-Seurin déjà décrit au paragraphe 2.2.4.2. ci-avant.

Rappelons que, en application de cette servitude, tout projet d'aménagement y est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

2.5. La motivation de la modification concernant le zonage du quartier de « Rigole »

Les analyses précédentes ont montré que le secteur 1AUb avait joué son rôle dévolu par le PLU d'encadrer l'urbanisation de sa partie non bâtie à l'Ouest.

La motivation de l'évolution du zonage tient donc dans la nécessité de trouver un zonage adapté aux besoins de réaménagement du magasin.

2.5.1. Le contexte

Rappelons que la présente modification est motivée par le projet d'implantation d'un programme mixte associant un commerce Super U de 3 000 m² de surface de vente, des petits commerces, une salle polyvalente et un pôle médical.

Dans le centre-bourg de Galgon se confrontent deux types d'architectures : l'une traditionnelle composée majoritairement de pierre en tuffeau qui domine le paysage historique et l'autre faite de bardage en acier, le magasin Super U, qui vient dissoner avec son environnement autant du point de vue architectural qu'urbain. L'enseigne en plein cœur de ville se confronte aux habitations traditionnelles, aux équipements communaux et à la mairie qui se trouve en contre-haut du commerce. C'est dans ce contexte particulier, associé à un besoin d'agrandissement du magasin que ce projet atypique, conciliant les besoins de la ville avec ceux de l'enseigne, a été conçu.

A l'heure actuelle, où les politiques urbaines prônent un développement raisonné et durable des villes, l'architecture commerciale connaît une période charnière : les enseignes doivent se réinventer pour devenir des modèles moins consommateur d'espaces et polyfonctionnels. Les principales lignes directrices à suivre sont de densifier pour limiter l'étalement urbain et d'éviter la création de nouvelles zones d'activités monofonctionnelles. Associé à cela, les petites et moyennes villes de France subissent une désertification de leurs centres bourgs détrônés par l'attractivité qu'entraîne les zones commerciales situées en périphérie.

C'est dans ce contexte là que la restructuration du magasin Super U de Galgon est un projet que l'on peut presque qualifier de *précurseur* et qu'il mériterait de voir le jour. Premièrement ce projet bénéficie d'une situation géographique particulièrement intéressante car il se situe en plein cœur du centre bourg de la commune. Bien relié à l'ensemble de la ville, il deviendrait un atout pour en favoriser le dynamisme urbain. Deuxièmement, ce projet est issu d'un travail conjoint entre élu et entrepreneur qui voient en ce projet un véritable atout pour le développement de Galgon.

Cette situation particulière a conduit à réaliser un travail affiné sur le volet urbain, architectural et programmatique. Dans l'objectif de recréer du lien, les trois échelles de travail ont été :

- De venir lier le projet avec le centre bourg et les équipements alentours.
- De faire concilier architecture commerciale et architecture de centre bourg.
- De créer un dialogue programmatique entre équipements communaux et grande distribution.

2.5.2. Le contenu du projet

En raison de la morphologie du site, le projet se compose en deux parties :

- La partie haute, qui trouve sa place dans le prolongement de la mairie, du centre de loisir et de l'école. Elle sera composée de petits commerces, d'un pôle médical et d'une salle des associations.
- La partie basse du projet où va se trouver le magasin, la station-service et le drive.

Le haut et le bas du projet sont reliés par trois axes :

- Le premier composé par la rampe actuelle doublée d'un large trottoir bordé de plantations entre le parking de la mairie et le stationnement couvert du magasin. Il est destiné aux véhicules légers et aux piétons et cycles.
- Le deuxième, un axe de circulation mixte (escalier + ascenseur) qui relie les deux niveaux et se prolonge en rez-de-chaussée par une coursive couverte menant à l'entrée du magasin.
- Et enfin le troisième qui est un passage plus discret, composé d'un escalier qui relie directement la mairie au magasin.

2.5.2.1. Les grandes lignes du programme

Le programme est composé en deux parties, la partie commerciale en rez-de-chaussée sur laquelle, à l'étage (R+1), prennent place un cabinet médical, des petits commerces et une salle polyvalente. Le rez-de-chaussée est connecté à la ville base tandis que l'étage est relié à la partie haute du centre bourg.

Cette composition permet de créer une progressivité programmatique pour s'accorder aux différents usages du lieu. Le super U, ouvert sur le carrefour-giratoire de l'avenue Fernand Pilot (ex-RD 18), sera irrigué par un important flux de clients qui auront, en majorité, un usage d'efficacité du lieu. A contrario, l'étage, relié à la Mairie, au centre de loisirs, au groupe scolaire Robert Perret ainsi qu'à la place du marché, vise un usage plus polyvalent du lieu. Participant au développement du dynamisme de l'activité du centre-bourg de Galgon, cette partie haute du projet concilie un usage de détente avec des aires de repos, un usage de loisirs avec de petites activités commerciales, mais réponds aussi à un besoin en développant un cabinet médical.

2.5.2.2. Implantation des bâtiments et organisation des espaces

Soucieux d'intégrer au mieux le bâtiment dans son contexte d'ancrage, le projet vient se relier au accès déjà existants. C'est notamment au Sud, dans la partie haute du projet que ce travail est le plus marqué. Trois degrés de liaison ont été abordés :

- La première liaison, la plus technique est la rampe d'accès pour véhicules légers, doublée d'une rampe piétons paysagée et cycles, qui relie le haut et le bas du projet en se raccordant sur la sortie du parking de la mairie.
- La deuxième, piétonne et paysagère crée un cheminement reliant la mairie et avec les équipements de l'étage. Le long de ce parcours, un escalier et un ascenseur relient les deux niveaux et en rez-de-chaussée une coursive amène les piétons à l'entrée du magasin.
- Pour finir la troisième vient se glisser le long de la façade Est au travers d'un escalier. Au rez-de-chaussée les accès existants ont été conservés, renforcés et requalifiés notamment par la création de cheminements piétons et d'espaces paysagers.

Un travail sur les jeux de plein et de vide a également été abordé au travers de ce projet. En effet des percés visuelles reliant le haut et le bas du projet ont été créées. La partie haute du projet a été conçue sur un niveau avec des jeux de hauteurs des volumes qui varient légèrement (couverture de la halle, salle des associations et boutiques, pôle médical et bureaux). Un espace libre et couvert est ainsi offert en dialogue avec la mairie. Les

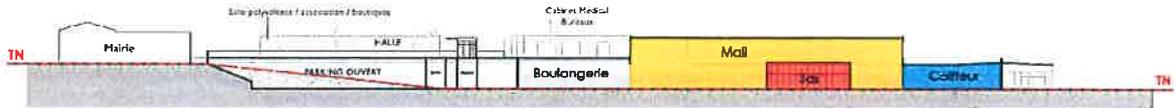
bâtiments s'inscrivent autour de cet espace qui fait dialoguer les différents équipements créés avec les existants. La hauteur maximale du projet se situe à moins de 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Le projet consiste à restructurer et agrandir le bâtiment :

- Au Sud :
 - Par l'extension de la surface de vente et la création de nouveaux laboratoires et chambres froides en rez-de-chaussée.
 - Par la création de bureaux, pôle médical, boutiques, salle des associations et parking au R+1 en lien avec la mairie.
- A l'Ouest :
 - Par la démolition et la reconstruction des parties anciennes du magasin et par l'agrandissement de la surface de vente.
 - Par l'extension des réserves.
- A l'Est :
 - Par la démolition du mail et des bureaux et par la reconstruction d'une nouvelle entrée, aux espaces généreux pour requalifier la façade principale du magasin.
- Au Nord :
 - Par la création d'un Drive, visible en entrée du site, requalifiant la façade Nord.



Plan de Masse du projet



Coupe Nord Sud qui présente l'intégration du bâtiment dans son ensemble et sa relation avec la Mairie.



Vue depuis le Centre de Loisirs



Vue depuis la Mairie qui exprime l'ambiance architectural du lieu.



Vue aérienne côté Mairie représentant les espaces plantés

Une attention particulière a été apportée aux espaces paysagers qui bordent l'ensemble du terrain.

Concernant la gestion du stationnement de la clientèle, le projet prévoit 237 places de stationnement disposées sur un parking au niveau du sol naturel sur les parties Sud et Est des emprises et 49 places en toiture au Sud de l'extension en R+1 et accessibles depuis le parking de la mairie.

Enfin, la station-service sera reconfigurée, mais restera à la même place, tandis que l'aire de dépotage du camion de livraison de carburant pour la station sera déplacée à proximité de l'avenue Fernand Pilot, dans une aire directement reliée à la voirie dans le sens de la conduite. L'aire de lavage qui masquait l'entrée du site sera déplacé pour mettre en valeur l'opération depuis le rond-point en entrée de bourg.

2.5.2.3. Architecture des bâtiments

En ce qui concerne le traitement architectural des bâtiments le projet architectural a choisi de réinterpréter les matériaux locaux dans un traitement de sobriété qui permet de proposer un projet qui s'intègre le mieux possible au lieu. Cependant, dans l'objectif de ne pas réaliser un travail de « pastiche », il a été fait le choix d'associer les matériaux de la mairie (pierre, ensembles vitrés) de la halle constituée de panneaux vitrés, qui rompt avec la linéarité du projet, et marque son espace central.



Vue aérienne depuis l'angle du carrefour-giratoire de l'avenue Fernand Pillot.

En ce qui concerne la façade principale du supermarché, les architectes ont souhaité travailler sur un jeu de séquences qui permet de donner au projet une échelle plus humaine et urbaine et qui se rapproche de l'architecture des centre-bourg. Pierre, vitrage et bardage métallique et urbain viennent s'organiser en rythme et le bandeau en façade principale vient casser la hauteur du bâtiment.



Vue depuis le parking du supermarché qui montre le travail sur la matérialité et les volumes.

2.5.2.4. Les grands chiffres du programme

L'emprise au sol totale du projet est de l'ordre de 7 130 m², soit 34% de la superficie du terrain.

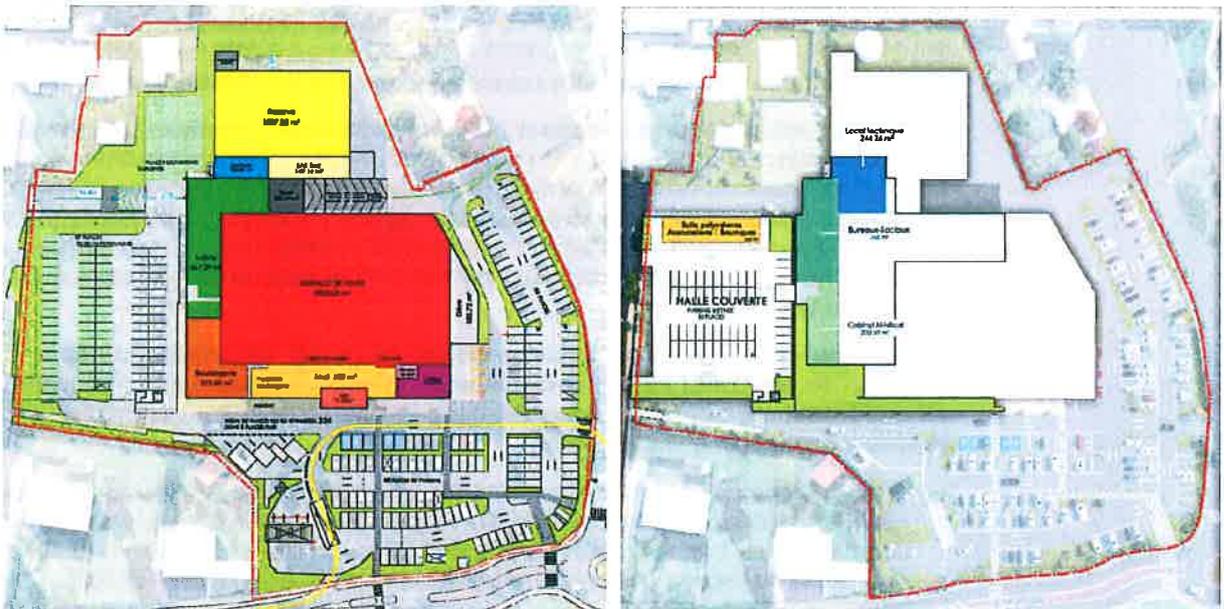
Plus précisément, le programme se compose de :

Au rez-de-chaussée :

- 3 000 m² de surface de vente.
- 148 m² de boutiques.
- 1 396 m² de réserves et locaux techniques
- 869 m² de laboratoires.
- 383 m² de mail.
- 180 m² de drive

A l'étage (R+1) :

- 346 m² de bureaux.
- 200 m² de cabinet médical.
- 200 m² de local associatif / Salle polyvalente et commerces.
- 244 m² de locaux techniques.



Plans simplifiés du projet (rez-de-chaussée et étage)

2.6. Les remaniements apportés au dossier de PLU par la modification

Ce paragraphe définit les différentes mesures qui vont permettre d'adapter les dispositions du PLU en vigueur de Galgon au contenu du projet décrit ci-dessus sur les emprises du magasin Super U

Plus précisément, pour rendre possible la réalisation du projet, compte tenu du contexte évoqué précédemment, ces évolutions passeront par la reprise du document graphique de zonage et, ponctuellement, du règlement d'urbanisme pour autoriser le projet. Il s'agira, d'une part, de reclasser le terrain dans la zone UB, tout en y créant un nouveau secteur spécifique Ubc autorisant l'opération de construction commerciale selon les caractéristiques retenues et, d'autre part, de prendre les dispositions nécessaires pour guider une bonne insertion du projet dans son environnement immédiat.

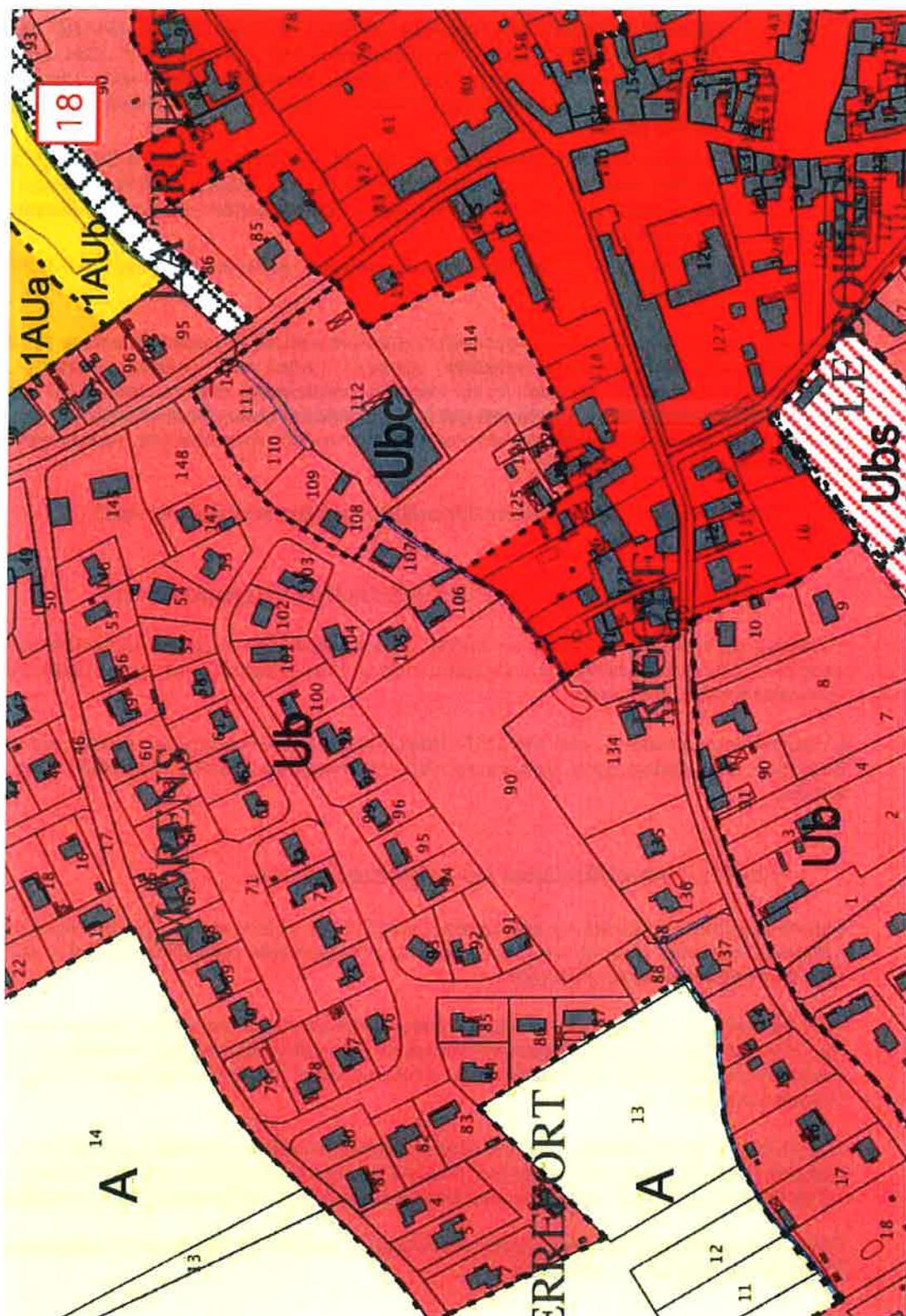
2.6.1. La modification du document graphique de zonage

2.6.1.1. Les évolutions du zonage proprement dit

En raison de ce qui précède, la commune décide de modifier le zonage 1AUB du centre-bourg et une partie des zones Ua et Ub selon les principes suivants :

- **La partie Ouest du secteur 1AUB couvrant les emprises du lotissement la « résidence de Rigole », d'une superficie totale de 1,33 ha (parcelles AP 207, AP 208, AP 209, AP 210, AP 211, AP 212, AP 213, AP 214, AP 215, AP 216, AP 217, AP 218, AP 219, AP 220, AP 221, AP 222 et AP 223¹), est reclassée en zone Ub dont on a vu que le PLU la destinait à gérer ce type de tissu urbain.**
- **Une faible partie de jardins attenant à deux habitations riveraines de l'avenue François Mitterrand couverte par le secteur 1AUB est logiquement reclassée en zone Ua qui couvre le reste du terrain de ces deux habitations (parcelles AP 126 et AP 184 pour partie, d'une superficie totale de 1 220 m²). Il en sera de même pour la partie de la parcelle AP 176 (788 m²) mitoyenne du parking Sud du magasin qui ne sera pas incluse dans les emprises du projet et dont le reste de la parcelle est déjà classée en Ua.**
- **L'ensemble des emprises concernées par le projet de restructuration du magasin Super U fait l'objet d'un nouveau secteur Ubc dédié spécifiquement aux opérations de constructions destinées principalement au commerce. Ces emprises correspondent précisément :**
 - **Dans le secteur 1AUB proprement dit à une partie des parkings du magasin, au Sud de celui-ci (parcelle AP 181 pour partie), ainsi qu'à un espace vert sommairement aménagé entre le parking et la mairie et un accès au parking depuis les espaces publics au Sud (autre partie de la parcelle AP 181). Cela concerne également, à l'arrière du corps principal du magasin, la parcelle AP 205 accueillant un bâtiment, accompagné d'une zone de stockage en plein air et d'un bassin de rétention d'eau. Ces emprises couvrent une superficie totale de 8 075 m².**

¹ Nota : toutes les références cadastrales indiquées dans ce qui suit correspondent au découpage actuel et non à celui qui apparaît sur le plan de zonage en vigueur.



Extrait du plan de zonage modifié

- Dans la zone Ub, aux parcelles AP 109, AP 110, AP 167, AP 190, AP 191, AP 01 et AP 202 pour une superficie totale de 10 594 m². Ces parcelles couvrent le corps principal du magasin, la station-service et la plus grande partie des parkings, ainsi que le terrain d'une habitation destiné à être incorporé dans le projet.
- Dans la zone Ua, aux parcelles AP 120, AP 121, AP 122, AP 203, AP 204 et AP 206 pour une superficie totale de 1 445 m². Déjà propriété du magasin, elles se situent en continuité du bassin de rétention d'eau et abritent des constructions anciennes.
- Au total, la superficie de ce nouveau secteur Ubc est de 20 114 m² (2,01 ha).

Le choix par la commune de regrouper toutes les parcelles concernées par le projet de restructuration du supermarché Super U dans un nouveau secteur Ubc spécifiquement dédié répond à la volonté municipale d'y autoriser les règles spécifiques (notamment de volume) qui lui sont nécessaires, mais qu'elle ne souhaite pas généraliser à l'ensemble de la zone Ub, car ne correspondant pas à la morphologie générale du bâti du centre-bourg.

On décrira dans la partie suivante ces dispositions spécifiques et leur nécessité.

2.6.1.2. Les évolutions des prescriptions graphiques

L'analyse du zonage en vigueur a identifié un emplacement réservé au Sud de l'actuel secteur 1Aub correspondant à la création d'une voie d'accès à la zone 1Aub depuis l'avenue François Mitterrand.

L'opération attachée à cet ER n°17 étant réalisée, La commune profite de cette évolution de zonage pour supprimer cet emplacement réservé conformément aux textes.

2.6.2. La modification du règlement écrit

Les évolutions apportées au règlement auront pour objet de préciser la vocation du nouveau secteur Ubc et de proposer les dispositions spécifiques qui vont s'y appliquer pour autoriser le projet.

Bien entendu, il s'agit de partir du libellé des articles du règlement d'urbanisme de la zone Ub et d'identifier ceux qu'il apparaît nécessaire de reformuler ponctuellement afin de les adapter en insérant des règles spécifiques pour le secteur Ubc spécifiquement créé pour les besoins du projet.

Sur le plan de l'écriture, ces évolutions tiennent compte du fait que le PLU a été élaboré sous l'empire du Code de l'urbanisme avant sa réforme du 1^{er} janvier 2016. C'est donc selon son formalisme que seront rédigés les différents ajouts proposés.

Ces évolutions sont reportées dans le tableau ci-après en regard des justifications de chacune des évolutions proposées

En premier lieu, c'est le **préambule** au règlement de la zone Ub, expliquant le caractère de la zone et sa vocation, qui doit être complété pour faire mention du nouveau secteur Ubc (texte rajouté en gras) :

Les zones Ub sont des zones dites urbanisées et équipées de densité moyenne. Elles correspondent à l'extension immédiate du centre bourg.

Une sous zone Ubs correspond au plateau sportif existant.

Une sous zone Ubc correspond aux emprises du supermarché proche du centre-bourg.

Zone Ub	
Les articles Ub1, Ub3, Ub4, Ub6, Ub7 et Ub8 sont compatibles avec le projet de restructuration du supermarché et ne nécessitent pas de modification ou de complément de rédaction.	
ARTICLES	JUSTIFICATION DU LIBELLE PROPOSE
Ub2	<p>Les règles édictées à l'article Ub 1 « <i>occupations ou utilisations du sol interdites</i> » ne demandent pas à être adaptées aux objectifs du nouveau secteur Ubc.</p> <p>Par contre, il est nécessaire d'encadrer précisément à l'article Ub 2 « <i>occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</i> », les constructions, installations et aménagements répondant à la vocation du secteur Ubc.</p> <p>Dans sa rédaction antérieure à la réforme du 1^{er} janvier 2016, le Code de l'urbanisme précisait en son article R. 123-9 les destinations des constructions qui pouvaient être réglementées dans chaque zone.</p> <p>Neuf destinations étaient listées et la jurisprudence a stipulé à de nombreuses reprises que les PLU ne pouvaient pas en définir d'autres. Il s'agissait des « <i>constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</i> ».</p> <p>Dans le cas d'espèce, compte tenu du programme décrit précédemment, seules les constructions suivantes seront admises dans le nouveau secteur pour encadrer la réalisation du projet : les</p>
	<p>Pour répondre aux attentes du projet, l'article Ub 2 est donc complété comme suit en fin d'article :</p> <p>« <u>Dans le secteur Ubc :</u></p> <p>Ne sont admis que :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2.7 - Les constructions destinées au commerce, aux bureaux à la fonction d'entrepôt et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. ▪ 2.8 - Les travaux d'affouillements et d'exhaussement du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de hauteur ou profondeur s'ils sont nécessaires à l'édification des constructions visées à l'alinéa précédent. »
PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION	

ARTICLES	JUSTIFICATION DU LIBELLE PROPOSE	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
	<p>commerce, les bureaux, les entrepôts auxquels il convient d'ajouter les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en raison de leur intérêt général intrinsèque et de leur utilité éventuelle pour le projet, ainsi que les affouillements et exhaussements rendus nécessaires par les constructions projetées (qui seront relativement important en l'espèce).</p>	
<p>Ub 9</p>	<p>L'article Ub 9 « <i>emprise au sol</i> », impose une emprise au sol des bâtiments limitée à 40% de la surface du terrain.</p> <p>Elle propose également la définition de cette emprise :</p> <p>« <i>L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.</i> »</p> <p>Ainsi, telle que rédigée dans cette définition, l'emprise n'inclut pas les débords de toit. Or, dans le projets ceux-ci sont importants.</p> <p>Afin que le projet respecte la limite des 40%, il apparaît nécessaire de prendre en compte dans l'emprise ces débords de toit. Et, à la différence des précédentes évolutions proposées, la commune souhaite l'appliquer à toute la zone Ub pour une meilleure souplesse.</p> <p>La définition de l'emprise est donc réécrite.</p>	<p>Pour répondre aux attentes du projet, l'article Ub 9 est donc corrigé comme suit (texte supprimé en bleu barré, correction en rouge) :</p> <p>« DEFINITION : L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.</p> <p>9.1 – L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 40% de la surface du terrain.</p> <p>9.2 – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure. »</p>

ARTICLES	JUSTIFICATION DU LIBELLE PROPOSE	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
<p>Ub 10</p>	<p>Afin de trouver le meilleur compromis d'insertion du bâtiment et de réalisation des locaux de l'étage à la hauteur du sol naturel du parking de la mairie en surplomb de 5 mètres au-dessus du terrain du magasin, il est nécessaire d'autoriser une hauteur maximum à l'acrotère de 12 mètres pour tenir compte de toutes les superstructures.</p> <p>Celle-ci est actuellement limitée à 6 mètres par l'article 10 « hauteur maximale des constructions » du règlement en vigueur. Il convient donc de modifier ce dernier pour autoriser cette hauteur de 12 mètres dans le secteur Ubc.</p>	<p>Pour répondre aux attentes du projet, l'article Ub 10 est donc complété comme suit à l'alinéa 10.2 (compléments en rouge) :</p> <p>« 10.2 – La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m (R+1), non compris les antennes ; les paratonnerres, et souches de cheminées.</p> <p>Dans le secteur Ubc, la hauteur maximale des constructions est portée à 12 m.</p> <p>Cette contrainte ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur.</p> <p>Toutefois, en cas de travaux ou de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée. »</p>

ARTICLES	JUSTIFICATION DU LIBELLE PROPOSE	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
<p>Ub 11</p>	<p>A l'article Ub 11 « <i>aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</i> », les dispositions concernant les toitures ne visent à gérer que des toitures traditionnelles (pentes et couverture en tuiles), ce qui apparaît pertinent au vu du type de bâti majoritairement accueilli dans la zone Ub.</p> <p>Mais, elles ne correspondent pas aux objectifs d'intégration des différents volumes et niveaux des bâtiments tels que décrits ci-avant.</p> <p>Il est notamment nécessaire d'autoriser les toitures plates et une diversité de matériaux de couverture notamment pour bien assurer l'articulation avec le niveau du parking de la mairie.</p> <p>D'autre part, dans la mesure où l'emprise au sol totale du projet est de l'ordre de 7 130 m², le PLU doit être mis en compatibilité avec le DOO du SCoT du Grand Libourmais, concernant les nouvelles surfaces commerciales de plus de 1 000 m² qui doivent « <i>équiper tout ou partie de leurs toitures avec un procédé de production d'énergies renouvelables</i> ».</p> <p>Des dispositions spécifiques au secteur Ubc doivent donc être rajoutées à l'article 11 de la zone Ub.</p>	<p>Pour répondre aux attentes du projet, l'article Ub 11 est donc complété comme suit au paragraphe « <i>couvertures</i> » (compléments en rouge) :</p> <p>« <i>Couvertures</i> :</p> <p>Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles « canal » ou similaires de teintes naturelles claires. Les pentes des toits doivent être comprises entre 25 et 35 %. Les toitures terrasses sont autorisées.</p> <p><u>Pour les constructions situées en bord de voie :</u></p> <p>Les égouts et faîtages seront parallèles à la façade sur voie et, dans le cas de bâtiment implanté à l'angle de deux voies, ils pourront être parallèles à l'une ou à l'autre voie. Des couvertures à sens de pentes différents seront toutefois admises dans un souci d'harmonisation avec des constructions existantes.</p> <p><u>Pour les constructions situées en deuxième ligne par rapport aux voies :</u></p> <p>L'orientation du faîtage est libre.</p> <p>Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.</p> <p>Dans le cas de réfection ou d'extension, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux recouvrant les bâtiments existants.</p> <p>Les toitures doivent également observer les mêmes pentes.</p>

ARTICLES	JUSTIFICATION DU LIBELLE PROPOSE	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
Ub 11		<p>« Pour le secteur Ubc : Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas et sont remplacées par les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux. Les toitures plates sont autorisées. ▪ Tous les matériaux de couverture sont autorisés en accord avec les choix architecturaux et techniques du bâtiment, y compris couvertures végétalisées. Tout ou partie de leur superficie devra être équipée avec un procédé de production d'énergies renouvelables. Les teintes vives ne sont pas autorisées. »
Ub 12	<p>L'article Ub 12 « <i>stationnement des véhicules</i> » doit être complété de dispositions spécifiques au secteur Ubc pour tenir compte des règles du Code de l'urbanisme s'appliquant au stationnement des magasins de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 m².</p> <p>Rappelons que les articles L.111-19 et L.151-37 du Code de l'urbanisme disposent que pour ces derniers, la superficie de leurs aires de stationnement, bâties ou non, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce (portée, le cas échéant jusqu'à la totalité de ladite surface).</p> <p>Le règlement doit donc être complété en ce sens.</p>	<p>Pour répondre aux attentes du projet, l'article Ub 12 est donc complété comme suit par un nouvel alinéa 12.5 en fin d'article :</p> <p>« 12.5 – Dans le secteur Ubc, pour les magasins de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 m², la superficie de leurs aires de stationnement, bâties ou non, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. »</p>

ARTICLES	JUSTIFICATION DU LIBELLE PROPOSE	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
Ub 13	<p>On a vu que le DOO du SCoT imposait des prescriptions particulières aux aires de stationnement, notamment lorsqu'elles sont importantes, afin de limiter les risques d'imperméabilisation. Ce qui est le cas dans le projet.</p> <p>Dans le PLU de Galgon, c'est l'article 13 « espaces libres et plantations, espaces boisés classés » qui définit les dispositions à appliquer à ces aires de stationnement.</p> <p>Celui-ci doit donc être complété pour en imposer l'usage de revêtements perméables pour l'aménagement des nouveaux parkings dans le secteur UBc, afin d'être compatible avec le SCoT.</p>	<p>Pour que le projet soit compatible avec le SCoT, l'article Ub 13 est donc complété comme suit à l'alinéa 13.1 (compléments en rouge) :</p> <p>« 13.1 – Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.</p> <p>Dans le secteur UBc, les nouvelles aires de stationnements seront réalisées en utilisant des revêtements non imperméables. »</p>

3. Synthèse des évolutions du zonage occasionnées par la présente modification

On trouvera, ci-dessous, la comparaison du tableau de synthèse des superficies du PLU figurant dans le rapport de présentation du PLU en vigueur avec celui mis à jour en tenant compte de ces évolutions de zonage engendrées par la modification.

On peut affirmer que ces évolutions restent très limitées à l'échelle de la commune, respectent les orientations du PAD et n'affectent pas l'équilibre du zonage du PLU.

P.L.U. 2008		P.L.U. modifié		Evolutions entre ancien et nouveau PLU	
				<i>Evolution en ha</i>	<i>Evolution en %</i>
U = 215,41 ha <i>dt Us = 2,59 ha</i>	Ua 23,71 ha	U = 217,75 ha <i>dt Us = 2,59 ha</i>	Ua 23,77 ha	+ 0,06 ha	+ 0,00%
	Ub 120,57 ha		Ub 120,84 ha	+ 0,27 ha	+ 0,02%
			Ubc 2,01 ha	+ 2,01 ha	+ 0,13%
	Uh 71,13 ha		Uh 71,13 ha	0 ha	0,00%
AU <i>Total AU : 43,66 ha</i>	1AUa 3,37 ha	AU <i>Total AU : 41,32 ha</i>	1AUa 3,37 ha	0 ha	0,00%
	1AUb 14,63 ha		1AUB 12,29 ha	-2,34 ha	-0,15%
	2AU 11,17 ha		2AU 11,17 ha	0 ha	0,00%
	2AUy 12,07 ha		2AUy 12,07 ha	0 ha	0,00%
	AUs 2,42 ha		AUs 2,42 ha	0 ha	0,00%
A	A 681,32 ha	A	A 681,32 ha	0 ha	0,00%
N	N 576,08 ha	N	N 576,08 ha	0 ha	0,00%
	Ng 1,53 ha		Ng 1,53 ha	0 ha	0,00%
TOTAL	1518 ha <i>dont EBC = 154,03 ha</i>	TOTAL	1518 ha <i>dont EBC = 154,03 ha</i>		



Partie 2

Incidences de la mise en œuvre de la modification du Plan Local d'Urbanisme

1. L'impact sur le milieu naturel, les paysages et les risques de nuisances	56
2. Sécurité Incendie, réseaux divers et gestion de l'assainissement	56
3. Les servitudes d'utilité publique	56
4. Les projets d'intérêt général	56

1. L'impact sur le milieu naturel, les paysages et les risques de nuisances

Rappelons que les évolutions de règlement et de zonage envisagées ne concernent que de nouvelles obligations en matière d'occupations du sol admises et d'aménagement sur certains sites des zones urbaines ou à urbaniser sans que cela n'entraîne un accroissement de la pression urbaine sur les milieux.

Cette modification ne contient donc aucune disposition susceptible de remettre en cause le caractère des zones naturelles et agricoles ou la qualité des paysages sur la commune.

L'impact potentiel du projet sur le régime local des eaux superficielles et souterraines, notamment par l'augmentation du coefficient de ruissellement des eaux de pluie du site sera traité par l'obligation de réaliser les aires de stationnement avec des matériaux perméables.

Enfin, aucun risque technologique ou naturel nouveau n'est lié à ces évolutions.

2. Sécurité incendie, réseaux divers et gestion de l'assainissement

La modification apportée aux pièces écrites et graphiques du règlement du P.L.U. en vigueur ne touche que très marginalement le zonage et ne fait pas évoluer les capacités d'accueil des différentes zones concernées en dehors de ce que le document avait dès l'origine envisagé.

Elle n'aura donc aucune incidence sur les dispositifs existants ou à créer en matière de sécurité incendie et sur les réseaux divers et l'assainissement.

3. Les servitudes d'utilité publique

Le site concerné par le projet de modification est affecté par la servitude figurant en annexe au dossier de P.L.U. en vigueur : la servitude AC1 de protection des monuments historiques, périmètre de protection de 500 mètres autour de l'église Saint-Seurin.

Conformément à la réglementation, le projet d'aménagement y seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

4. Les projets d'intérêt général

Rappelons qu'il n'existe aucun P.I.G. sur le territoire communal.



Equipe d'étude

Etude réalisée par :

- Philippe PARIS, Directeur d'études Urbanisme

Annexes

- 1 Décision de la MRAe sur la modification n°1 du PLU de Galgon**
- 2 Extraits de règlement (zone Ub) modifié**



MAIRIE DE GALGON

12 NOV. 2018

Mission régionale d'autorité environnementale COURRIER "ARRIVEE"

Région Nouvelle-Aquitaine

**Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale
après examen au cas par cas portant,
en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme,
sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la
commune de Galgon (33)**

n°MRAe 2018DKNA345

dossier KPP-2018-7155

**Le Président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale
Nouvelle-Aquitaine**

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 et suivants et R.104-B et suivants ;

Vu le décret du n° 2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité Environnementale ;

Vu les arrêtés du 12 mai 2016 et du 17 avril 2018 portant nomination des membres des Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision du 27 avril 2018 de la Mission régionale d'autorité environnementale portant délégation de compétence aux membres permanents pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 122-18 du Code de l'environnement et R. 104-28 du Code de l'urbanisme ;

Vu la demande d'examen au cas par cas déposée par le maire de la commune de Galgon, reçue le 18 septembre 2018, par laquelle celui-ci demande à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale s'il est nécessaire de réaliser une évaluation environnementale à l'occasion du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de santé du 5 octobre 2018 ;

Considérant que la commune de Galgon, peuplée de 3 035 habitants sur un territoire de 1 518 hectares, souhaite apporter une première modification à son plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 19 juin 2008 ;

Considérant que cette modification porte sur deux objets :

- reclassement en zone UB de la zone actuellement classée 1AUB du secteur de « Rigole »
- évolutions apportées à l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du site de « Joffret »

Considérant que le dossier apporte les justifications du reclassement du secteur de « Rigole » ;

Considérant que l'évolution de l'OAP a pour objet de proposer un nouveau schéma de voirie du site et d'augmenter modérément la densité de construction d'un de ses secteurs ;

Considérant que la ressource en eau potable de la commune est à la limite de l'équilibre, il conviendra de

assurer que dans le cadre de nouvelles constructions, les prélèvements d'eau soient en quantité et qualité suffisantes ;

Considérant que le secteur de « Jaffrot » est concerné par l'âge fort retrait-gonflement des argiles qu'il convient de prendre en compte ;

Considérant qu'il ne ressort ni des éléments fournis par le pétitionnaire, ni de l'état des connaissances actuelles, que le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Galgon soit susceptible d'avoir des incidences significatives sur la santé humaine et l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Décide :

Article 1^{er} :

En application de l'article R. 104-20 du Code de l'urbanisme, le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Galgon (33) n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2 :

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 104-20 du Code de l'urbanisme ne dispense pas des autres procédures auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3 :

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission régionale d'autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>.

Fait à Bordeaux, le 7 novembre 2010

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine
le membre permanent délégué

Signé

Hugues AYPHASSORHO

Voies et délais de recours

1 - décision soumettant à la réalisation d'une évaluation environnementale :

Le recours administratif préalable est obligatoire sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux. Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision sur le site Internet de l'autorité environnementale et adressé à Monsieur le Président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale

Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun.

2 - décision dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale :

Les décisions dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale étant considérées comme des actes préparatoires ne faisant pas grief, elles ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un recours.

Toutefois, elles pourront être contestées à l'appui d'un recours contentieux dirigé contre la décision d'approbation du plan, schéma ou programme.

CHAPITRE 2 – ZONE Ub

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Les zones Ub sont des zones dites urbanisées et équipées de densité moyenne. Elles correspondent à l'extension immédiate du centre bourg.

Une sous zone Ubs correspond au plateau sportif existant.

Une sous zone Ubc correspond aux emprises du supermarché proche du centre-bourg.

Rappels :

7. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
8. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
9. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques.
10. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.
11. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
12. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

ARTICLE Ub 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions et occupations nouvelles :

- 1.1 - Les constructions nouvelles destinées à l'industrie,
- 1.2 – Les constructions nouvelles à vocation hôtelière,
- 1.3 – Les antennes de télécommunication,
- 1.4– Les constructions nouvelles à usage de stationnements.
- 1.5– Les terrains de camping et de caravanage,
- 1.6- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages vacances.
- 1.7- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Installations et travaux divers :

- 1.8 – Les dépôts de plus de dix véhicules,
- 1.9 – Les travaux d'affouillements et d'exhaussement du sol de plus de 100m² et de plus ou moins 2 mètres de hauteur ou profondeur.

ARTICLE Ub 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

➤ Les occupations et utilisations suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 2.1 – Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dans le cadre d'exploitations existantes à la date d'application du présent règlement.
- 2.2- La reconstruction à l'identique et de même destination d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement , détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- 2.3 –Les opérations d'ensemble à usage d'habitation et groupes d'habitations à condition que :
 - . elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
 - . elles respectent les principes d'urbanisation du réseau viaire tels qu'indiqués dans les « orientations d'aménagement ».

R.U. - GALGON

Dans le secteur Ubs :

Constructions

2.5 – La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve d'une surface équivalente.

2.6 – Toutes nouvelles constructions ou installations si elles sont liées au fonctionnement général du plateau sportif.

Dans le secteur Ubc :

Ne sont admis que :

2.7 – Les constructions destinées au commerce, aux bureaux à la fonction d'entrepôt et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.8 – Les travaux d'affouillements et d'exhaussement du sol de plus de 100 m² et de plus ou moins 2 mètres de hauteur ou profondeur s'ils sont nécessaires à l'édification des constructions visées à l'alinéa précédent.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Ub 3 : ACCES ET VOIRIE

→ ACCES

3.1 – Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5m.

3.3- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.

3.4- Les accès, sur la voie publique, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

3.5- Tout accès sur la déviation de la RD 18 (correspondant à l'emplacement réservé n°1) est strictement interdit.

→ VOIRIE

3.8 – Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4m.

3.9 – Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

3.10 – Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Il devra être prévu notamment sur les voies primaires des cheminements piétons dans l'emprise de la voie.

R.U. - GALGON

3.11 – Les voies en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

ARTICLE Ub 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

→ EAU POTABLE

4.1 – Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

→ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et Industrielles

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques .

4.3 – En l'absence de réseau collectif, dans l'attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

4.4 – Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 – Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

En matière d'assainissement autonome :

- Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les cours d'eaux et réseaux pluviaux uniquement si ceux-ci sont pérennes (disposition MISE Mission Inter-Service de l'Eau en date du 07.05.1999)

4.6 – Pour les opérations d'ensemble, il pourra être demandé la réalisation d'un réseau de type séparatif interne, dans l'attente du raccordement au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

4.7 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.8 – Pour les opérations d'ensemble, il pourra être demandé la réalisation d'un réseau de type séparatif interne, dans l'attente du raccordement au réseau public d'assainissement.

4.9 – Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

ARTICLE Ub 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 – Sans objet

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

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions doivent s'implanter comme suit :

6.1 - Par rapport aux voies et emprise publique : avec un retrait minimum de 4m de l'alignement.

Pourront déroger aux articles à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique, ...),
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruite en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

6.2 - Par rapport à la RD 18, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 25 m pour les habitations et de 20 m pour les autres constructions.

6.3 - Par rapport à la RD 120 et la RD 138, classées en voies de 3eme catégorie, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 15 m pour les habitations et de 10 m pour les autres constructions.

6.4 - Par rapport aux RD 18E1, 18E7, 18E2 et 128E1, classées en voies de 4eme catégorie, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 10 m pour les habitations et de 8 m pour les autres constructions.

6.5 – Dans le cas des voies privées, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

ARTICLE Ub 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES ET DE FOND DE PARCELLE

7.1 – Les constructions pourront être implantée soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

- les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur mesurée sur limite séparative en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine. Dans le cas où elles s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée pourra être équivalente.
- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, elles devront respecter un retrait minimum de 3m.

7.2 – Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

7.3 – Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique) dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

7.4 – Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

R.U. - GALGON

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

8.1 – Non réglementé.

ARTICLE Ub 9 : EMPRISE AU SOL

DEFINITION :

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

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

9.1 – L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 40% de la surface du terrain.

9.2 – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE Ub 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1 – La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et l'égout / l'acrotère.

10.2 – La hauteur maximale des constructions est fixée à 6m (R+1), non compris les antennes ; les paratonnerres, et souches de cheminées. Cette contrainte ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur.

Dans le secteur Ubc, la hauteur maximale des constructions est portée à 12 m.

Cette contrainte ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur.

Toutefois, en cas de travaux ou de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée.

10.3 – La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit.

Toutefois lorsque ces annexes seront implantées en limite séparative, la hauteur mesurée sur limite en tout point du bâtiment ne doit pas excéder 3,50 m.

ARTICLE Ub 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

– Couvertures :

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles « canal » ou similaires de teintes naturelles claires. Les pentes des toits doivent être comprises entre 25 et 35 %. Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les constructions situées en bord de voie :

Les égouts et faitages seront parallèles à la façade sur voie et, dans le cas de bâtiment implanté à l'angle de deux voies, ils pourront être parallèles à l'une ou à l'autre voie. Des couvertures à sens de pentes différents seront toutefois admises dans un souci d'harmonisation avec des constructions existantes.

R.U. - GALGON

Pour les constructions situées en deuxième ligne par rapport aux voies :

L'orientation du faîtage est libre.

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

Dans le cas de réfection ou d'extension, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux recouvrant les bâtiments existants.

Les toitures doivent également observer les mêmes pentes.

Pour le secteur Ubc :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas et sont remplacées par les dispositions suivantes :

- La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux. Les toitures plates sont autorisées.
- Tous les matériaux de couverture sont autorisés en accord avec les choix architecturaux et techniques du bâtiment, y compris couvertures végétalisées. Tout ou partie de leur superficie devra être équipée avec un procédé de production d'énergies renouvelables. Les teintes vives ne sont pas autorisées.

- *Façades :*

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

- *Epidermes :*

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

Les enduits seront de teinte claire : pierre, sable, crème, blanc cassé....

Les constructions destinées à être revêtues d'un enduit devront l'être.

- *Couleurs :*

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets,...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.

Une seule famille de couleur est autorisée par construction :

- blanc,
- marron foncé : RAL 8014, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8028,
- gris : RAL 7016, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7040, RAL 7044,
- rouge : RAL 3004, RAL 3005, RAL 3011,
- vert : RAL 6001, RAL 6005, RAL 6007, RAL 6011.

Dans le cas d'une réfection partielle reprendre le même coloris et la même finition que pour l'existant maintenu.

> **Clôtures :**

En façade sont autorisés les grilles, les éléments bois et les treillages métalliques qui peuvent être fixés sur murs-bahuts de 60 cm de hauteur maximale, l'ensemble ne devant pas dépasser la hauteur de 1,20 m.

En limites séparatives sont autorisés les grilles, les éléments bois et les treillages métalliques qui peuvent être fixés sur murs-bahuts de 60 cm de hauteur maximale, l'ensemble ne devant pas dépasser la hauteur de 1,80 m.

Les haies vives sont limitées à 2 m de hauteur et seront, de préférence, constituées par des essences locales.

R.U. - GALGON

> Constructions destinées aux activités :

Une seule famille de couleur est autorisée par construction :

- blanc : RAL 9001, RAL 9002,
- marron foncé : RAL 8014, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8028,
- gris : RAL 7016, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7040, RAL 7044.

Les couvertures devront être teintées. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

Les clôtures qu'elles soient végétales ou maçonnées ne devront jamais dépasser 2 m de haut.

ARTICLE Ub 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 – Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2 – Il devra être aménagé deux emplacements (garage ou aire aménagée) par logement. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

12.3 – Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors œuvre nette de :

- 60 m² de construction à usage d'activités.
- 20 m² de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).

12.4 – Pour les opérations groupées à usage d'habitation, il devra être aménagé un emplacement (pour le stationnement visiteur) pour trois logements. Les stationnements visiteurs devront être répartis sur l'ensemble de l'opération.

12.5 – Dans le secteur Ubc, pour les magasins de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 m², la superficie de leurs aires de stationnement, bâties ou non, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 – Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Dans le secteur Ubc, les nouvelles aires de stationnements seront réalisées en utilisant des revêtements non imperméables.

13.2 – Dans les lotissements et groupes d'habitations, les espaces verts seront constitués en partie d'une bande végétalisée le long des voies ; l'emprise totale de ces espaces devra représenter au minimum 10 % de la surface de l'opération et organisée d'un seul tenant.

13.3 – Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

13.4 – Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

<p>Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols</p>
--

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 – Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.



10 km



COMMUNE DE
GALGON

PLAN LOCAL D'URBANISME
ZONAGE
PLAN DE ZONAGE

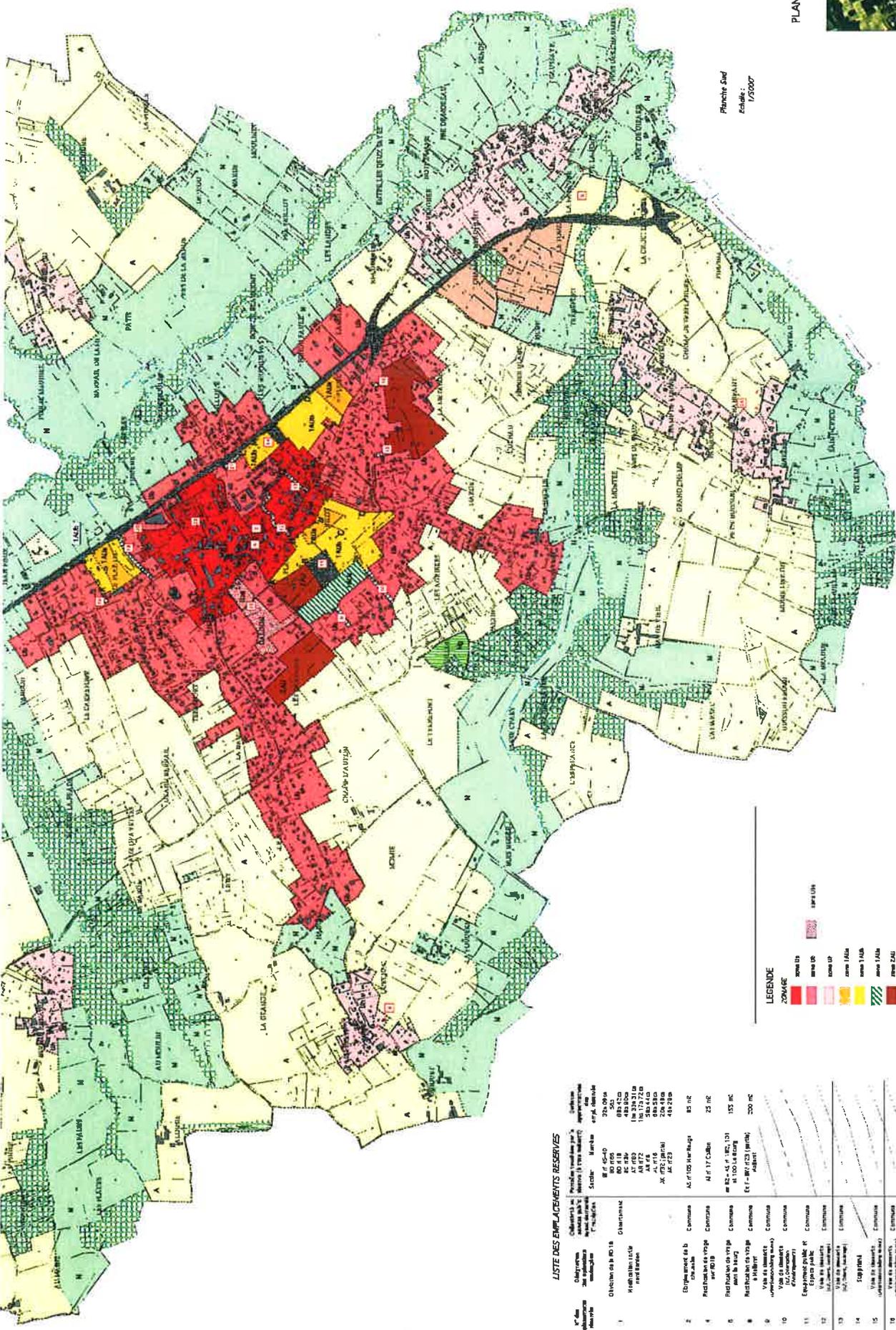


Ateliers de Galgon
Urbanisme - A.D.U.P.
101 rue de la République
44110 GALGON
Tél : 02 53 21 11 11
Fax : 02 53 21 11 12
www.galgon.fr

BMV
Bureau Municipal de
Vieilles Maisons
101 rue de la République
44110 GALGON
Tél : 02 53 21 11 11
Fax : 02 53 21 11 12
www.galgon.fr

PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME
M. P. N. 2007

Planche Sud
Échelle : 1/5000



LEGENDE

- zone UH
- zone UB
- zone UC
- zone UA
- zone UAB
- zone UAU
- zone UAD
- zone UA
- zone UG
-

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	p 3
TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES	P 6
Chapitre 1 - Zone Ua	p 7
Chapitre 2 – Zone Ub	p 14
Chapitre 3 – Zone Uh	p 21
Chapitre 4 – Zone 1AU	p 28
Chapitre 5 – Zone 2AU	p 36
Chapitre 6 – Zone A	p 40
Chapitre 7 – Zone N	p 46
Chapitre 8 - Zone Ng	p 52

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

R.U. - GALGON

Le présent règlement est établi conformément aux articles L123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de GALGON.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme (articles R.111.2 à R.111.24 du Code de l'Urbanisme) à l'exception des articles R.111.2, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14.2, R.111.15 et R.111.21 qui demeurent applicables.

Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Les périmètres visés à l'article R.123.19 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols
- Les articles L.111.9, L.111.10, L.123.5, 123.7 et L.313.2 du Code de l'Urbanisme sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- L'article L.421.4 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique
- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment :

- .les lois d'aménagement et d'urbanisme,
 - .les servitudes d'utilité publique définies en annexes,
 - .le Code de la Construction et de l'Habitation,
 - .les droits des tiers en application du Code Civil,
 - .la protection des zones boisées en application du Code Forestier,
 - .les installations classées
 - .les règles d'urbanisme des lotissements approuvés.
- Toutefois, ces règles cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de 10 ans à compter de la date de l'autorisation de lotir à moins qu'une majorité de co-lotis en ait demandé le maintien et que l'autorité compétente ait statué dans le même sens conformément à l'article L.315.2.1 du Code de l'Urbanisme.

S'ajoutent, sur la totalité du territoire communal aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme, des prescriptions réglementaires prises en application d'autres dispositions du Code de l'Urbanisme, concernant :

- Les périmètres des ZAD pris en application de l'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme
- Les périmètres sensibles, ZPENS, délimités en application de l'article L. 142.1 du Code de l'Urbanisme, pour l'application des articles L.142.1 et R.142.2 et suivants
- Les zones de nuisances de bruit.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le document graphique principal, en outre, fait apparaître :

- Les espaces boisés à conserver, classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics et pour lesquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.123.9 et R.123.32 du Code de l'Urbanisme.

Le plan fait apparaître les zones et secteurs suivants auxquels s'appliquent les dispositions du titre II :

1) Les zones urbaines (U):

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone Ua

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone Ub et secteur Ubs

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone Uh

R.U. - GALGON

2) Les zones à urbaniser (AU) :

Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone 1AU (constituée par les zones 1Aua et 1Aub)

Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone 2AU

3) Les zones agricoles (A) :

Chapitre 6 : Dispositions applicables à la zone A

4) Les zones naturelles (N) :

Chapitre 7 : Dispositions applicables à la zone N

Chapitre 8 : Dispositions applicables à la zone Nh

ARTICLE 4: ADAPTATIONS MINEURES

Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...),
- la configuration des terrains (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies ou emprises publiques...),
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Enfin l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

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

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES

CHAPITRE 1 – ZONE Ua

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

La zone Ua est une zone urbaine équipée correspondant au centre bourg; le mode d'implantation des constructions existantes lui confère un caractère relativement dense. Ce caractère doit être maintenu. D'autre part, cette zone a vocation à accueillir de l'habitat, des commerces et services, des équipements et des activités non nuisantes.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques.
4. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
6. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

ARTICLE Ua 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions et occupations nouvelles :

- 1.1 – Les constructions nouvelles destinées à la fonction d'entrepôt,
- 1.2 - Les constructions nouvelles destinées à l'industrie,
- 1.3 – Les antennes de télécommunication,
- 1.4 – Les constructions nouvelles à usage de stationnements.
- 1.5 – Les terrains de camping et de caravanage,
- 1.6 - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages vacances.
- 1.7 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Installations et travaux divers :

- 1.8 – Les dépôts de plus de dix véhicules,
- 1.9 – Les travaux d'affouillements et d'exhaussement du sol de plus de 100m² et de plus ou moins 2 mètres de hauteur ou profondeur.

ARTICLE Ua 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

➤ Les occupations et utilisations suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 2.1 – Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dans le cadre d'exploitations existantes à la date d'application du présent règlement.
- 2.2 - La reconstruction à l'identique et de même destination d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement , détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Ua 3 : ACCES ET VOIRIE

→ ACCES

3.1 – Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5m.

3.3- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.

3.4- Les accès, sur la voie publique, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

3.5- Tout accès sur la déviation de la RD 18 (correspondant à l'emplacement réservé n°1) est strictement interdit.

→ VOIRIE

3.6 – Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4m.

3.7 – Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

3.8 – Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Il devra être prévu notamment sur les voies primaires des cheminements piétons dans l'emprise de la voie.

3.9 – Les voies en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

ARTICLE Ua 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

→ EAU POTABLE

4.1 – Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

→ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques .

R.U. - GALGON

4.3 – Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

4.4 – Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 – Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

Eaux pluviales

4.6 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.7 – Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

ARTICLE Ua 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - *Non réglementé.*

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

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions doivent s'implanter comme suit :

6.1 - Par rapport aux voies et emprises publiques : soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 4m de l'alignement

Pourront déroger aux articles à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique, ...),
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruite en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- les piscines non couvertes et les constructions annexes.

6.2 - Par rapport à la RD 18, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 25 m pour les habitations et de 20 m pour les autres constructions, cette disposition ne s'applique pas en zone agglomérée (intérieur des panneaux d'agglomération).

6.3 - Par rapport à la RD 120 et la RD 138, classées en voies de 3eme catégorie, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 15 m pour les habitations et de 10 m pour les autres constructions, cette disposition ne s'applique pas en zone agglomérée (intérieur des panneaux d'agglomération).

6.4 - Par rapport aux RD 18^{E1}, 18^{E7}, 18^{E2} et 128^{E1}, classées en voies de 4eme catégorie, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 10 m pour les habitations et de 8 m pour les autres constructions, cette disposition ne s'applique pas en zone agglomérée (intérieur des panneaux d'agglomération).

6.5 – Dans le cas des voies privées, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

ARTICLE Ua 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES ET DE FOND DE PARCELLE

7.1 – Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

- les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur mesurée sur limite séparative en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine. Dans le cas où elles s'adossent à une construction contigüe de hauteur supérieure, la hauteur autorisée pourra être équivalente.
- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, elles devront respecter un retrait minimum de 3m.

7.2 – Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

7.3 – Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique) dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.4 – Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.5 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

8.1 – Non réglementé.

ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL

DEFINITION :

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 – L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 60% de la surface du terrain.

9.2 – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1 – La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et l'égout / l'acrotère.

10.2 – La hauteur maximale des constructions est fixée à 6m (R+1), non compris les antennes ; les paratonnerres, et souches de cheminées. Cette contrainte ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur.

Toutefois, en cas de travaux ou de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée.

R.U. - GALGON

10.3 – La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit.

Toutefois lorsque ces annexes seront implantées en limite séparative, la hauteur mesurée sur limite en tout point du bâtiment ne doit pas excéder 3,50 m.

ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

– *Couvertures :*

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles « canal » ou similaires de teintes naturelles claires. Les pentes des toits doivent être comprises entre 25 et 35 %. Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les constructions situées en bord de voie :

Les égouts et faîtages seront parallèles à la façade sur voie et, dans le cas de bâtiment implanté à l'angle de deux voies, ils pourront être parallèles à l'une ou à l'autre voie. Des couvertures à sens de pentes différents seront toutefois admises dans un souci d'harmonisation avec des constructions existantes.

Pour les constructions situées en deuxième ligne par rapport aux voies :

L'orientation du faîtage est libre.

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

Dans le cas de réfection ou d'extension, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux recouvrant les bâtiments existants.

Les toitures doivent également observer les mêmes pentes.

– *Façades :*

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

– *Epidermes :*

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

Les enduits seront de teinte claire : pierre, sable, crème, blanc cassé....

Les constructions destinées à être revêtues d'un enduit devront l'être.

– *Couleurs :*

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets,...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.

Une seule famille de couleur est autorisée par construction :

- blanc,
- marron foncé : RAL 8014, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8028,
- gris : RAL 7016, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7040, RAL 7044,
- rouge : RAL 3004, RAL 3005, RAL 3011,
- vert : RAL 6001, RAL 6005, RAL 6007, RAL 6011.

Dans le cas d'une réfection partielle reprendre le même coloris et la même finition que pour l'existant maintenu.

R.U. - GALGON

> Clôtures :

En façade sont autorisés les grilles, les éléments bois et les treillages métalliques qui peuvent être fixés sur murs-bahuts de 60 cm de hauteur maximale, l'ensemble ne devant pas dépasser la hauteur de 1,80 m.

En limites séparatives sont autorisés les grilles, les éléments bois et les treillages métalliques qui peuvent être fixés sur murs-bahuts de 60 cm de hauteur maximale, l'ensemble ne devant pas dépasser la hauteur de 1,80 m.

Les haies vives sont limitées à 2 m de hauteur et seront, de préférence, constituées par des essences locales.

> Constructions destinées aux activités :

Une seule famille de couleur est autorisée par construction :

- blanc : RAL 9001, RAL 9002,
- marron foncé : RAL 8014, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8028,
- gris : RAL 7016, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7040, RAL 7044.

Les couvertures devront être teintées. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

Les clôtures qu'elles soient végétales ou maçonnées ne devront jamais dépasser 2 m de haut.

ARTICLE Ua 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 – Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2 – Il devra être aménagé un emplacement (garage ou aire aménagée) par logement. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

12.3 – Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors œuvre nette de :

- 60 m² de construction à usage d'activités.
- 20 m² de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).

12.4 – Pour les opérations groupées à usage d'habitation, il devra être aménagé un emplacement (pour le stationnement visiteur) pour trois logements. Les stationnements visiteurs devront être repartis sur l'ensemble de l'opération.

ARTICLE Ua 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

13.1 – Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

13.2 – Dans les lotissements et groupes d'habitations, les espaces verts seront constitués en partie d'une bande végétalisée le long des voies ; l'emprise totale de ces espaces devra représenter au minimum 10 % de la surface de l'opération et organisée d'un seul tenant.

13.3 – Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

R.U. - GALGON

13.4 – Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols
--

ARTICLE Ua 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 – Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

CHAPITRE 2 – ZONE Ub

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Les zones Ub sont des zones dites urbanisées et équipées de densité moyenne. Elles correspondent à l'extension immédiate du centre bourg.

Une sous zone Ubs correspond au plateau sportif existant.

Une sous zone Ubc correspond aux emprises du supermarché proche du centre-bourg.

Rappels :

7. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
8. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
9. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques.
10. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.
11. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
12. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

ARTICLE Ub 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions et occupations nouvelles :

- 1.1 - Les constructions nouvelles destinées à l'industrie,
- 1.2 – Les constructions nouvelles à vocation hôtelière,
- 1.3 – Les antennes de télécommunication,
- 1.4– Les constructions nouvelles à usage de stationnements.
- 1.5– Les terrains de camping et de caravanage,
- 1.6- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages vacances.
- 1.7- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Installations et travaux divers :

- 1.8 – Les dépôts de plus de dix véhicules,
- 1.9 – Les travaux d'affouillements et d'exhaussement du sol de plus de 100m² et de plus ou moins 2 mètres de hauteur ou profondeur.

ARTICLE Ub 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

➤ Les occupations et utilisations suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 2.1 – Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dans le cadre d'exploitations existantes à la date d'application du présent règlement.
- 2.2- La reconstruction à l'identique et de même destination d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- 2.3 –Les opérations d'ensemble à usage d'habitation et groupes d'habitations à condition que :
 - . elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
 - . elles respectent les principes d'urbanisation du réseau viaire tels qu'indiqués dans les « orientations d'aménagement ».

R.U. - GALGON

Dans le secteur Ubs :

Constructions

2.5 – La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement , détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve d'une surface équivalente.

2.6 – Toutes nouvelles constructions ou installations si elles sont liées au fonctionnement général du plateau sportif.

Dans le secteur Ubc :

Ne sont admis que :

2.7 – Les constructions destinées au commerce, aux bureaux à la fonction d'entrepôt et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.8 – Les travaux d'affouillements et d'exhaussement du sol de plus de 100 m² et de plus ou moins 2 mètres de hauteur ou profondeur s'ils sont nécessaires à l'édification des constructions visées à l'alinéa précédent.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Ub 3 : ACCES ET VOIRIE

→ ACCES

3.1 – Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5m.

3.3- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.

3.4- Les accès, sur la voie publique, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

3.5- Tout accès sur la déviation de la RD 18 (correspondant à l'emplacement réservé n°1) est strictement interdit.

→ VOIRIE

3.8 – Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4m.

3.9 – Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

3.10 – Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Il devra être prévu notamment sur les voies primaires des cheminements piétons dans l'emprise de la voie.

R.U. - GALGON

3.11 – Les voies en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

ARTICLE Ub 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

→ EAU POTABLE

4.1 – Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

→ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques .

4.3 – En l'absence de réseau collectif, dans l'attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

4.4 – Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 – Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

En matière d'assainissement autonome :

- Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les cours d'eaux et réseaux pluviaux uniquement si ceux-ci sont pérennes (disposition MISE Mission Inter-Service de l'Eau en date du 07.05.1999)

4.6 – Pour les opérations d'ensemble, il pourra être demandé la réalisation d'un réseau de type séparatif interne, dans l'attente du raccordement au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

4.7 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.8 – Pour les opérations d'ensemble, il pourra être demandé la réalisation d'un réseau de type séparatif interne, dans l'attente du raccordement au réseau public d'assainissement.

4.9 – Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

ARTICLE Ub 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 – *Sans objet*

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

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions doivent s'implanter comme suit :

6.1 - Par rapport aux voies et emprise publique : avec un retrait minimum de 4m de l'alignement.

Pourront déroger aux articles à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique, ...),
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruite en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

6.2 - Par rapport à la RD 18, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 25 m pour les habitations et de 20 m pour les autres constructions. **Dans le secteur Ubc, le recul d'implantation de toutes les constructions est ramené à 4 m par rapport à l'alignement.**

6.3 - Par rapport à la RD 120 et la RD 138, classées en voies de 3eme catégorie, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 15 m pour les habitations et de 10 m pour les autres constructions.

6.4 - Par rapport aux RD 18E1, 18E7, 18E2 et 128E1, classées en voies de 4eme catégorie, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 10 m pour les habitations et de 8 m pour les autres constructions.

6.5 – Dans le cas des voies privées, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

ARTICLE Ub 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES ET DE FOND DE PARCELLE

7.1 – Les constructions pourront être implantée soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

- les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur mesurée sur limite séparative en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine. Dans le cas où elles s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée pourra être équivalente.
- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, elles devront respecter un retrait minimum de 3m.

7.2 – Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

7.3 – Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique) dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

7.4 – Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

8.1 – Non réglementé.

ARTICLE Ub 9 : EMPRISE AU SOL

DEFINITION :

~~L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.~~

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

9.1 – L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 40% de la surface du terrain.

9.2 – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE Ub 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1 – La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et l'égout / l'acrotère.

10.2 – La hauteur maximale des constructions est fixée à 6m (R+1), non compris les antennes ; les paratonnerres, et souches de cheminées. Cette contrainte ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur.

Dans le secteur Ubc, la hauteur maximale des constructions est portée à 12 m.

Cette contrainte ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur.

Toutefois, en cas de travaux ou de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée.

10.3 – La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit.

Toutefois lorsque ces annexes seront implantées en limite séparative, la hauteur mesurée sur limite en tout point du bâtiment ne doit pas excéder 3,50 m.

ARTICLE Ub 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

– Couvertures :

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles « canal » ou similaires de teintes naturelles claires. Les pentes des toits doivent être comprises entre 25 et 35 %. Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les constructions situées en bord de voie :

Les égouts et faitages seront parallèles à la façade sur voie et, dans le cas de bâtiment implanté à l'angle de deux voies, ils pourront être parallèles à l'une ou à l'autre voie. Des couvertures à sens de pentes différents seront toutefois admises dans un souci d'harmonisation avec des constructions existantes.

R.U. - GALGON

Pour les constructions situées en deuxième ligne par rapport aux voies :

L'orientation du faîtage est libre.

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

Dans le cas de réfection ou d'extension, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux recouvrant les bâtiments existants.

Les toitures doivent également observer les mêmes pentes.

Pour le secteur Ubc :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas et sont remplacées par les dispositions suivantes :

- **La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux. Les toitures plates sont autorisées.**
- **Tous les matériaux de couverture sont autorisés en accord avec les choix architecturaux et techniques du bâtiment, y compris couvertures végétalisées. Tout ou partie de leur superficie devra être équipée avec un procédé de production d'énergies renouvelables. Les teintes vives ne sont pas autorisées.**

- *Façades :*

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

- *Epidermes :*

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

Les enduits seront de teinte claire : pierre, sable, crème, blanc cassé....

Les constructions destinées à être revêtues d'un enduit devront l'être.

- *Couleurs :*

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets,...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.

Une seule famille de couleur est autorisée par construction :

- blanc,
- marron foncé : RAL 8014, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8028,
- gris : RAL 7016, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7040, RAL 7044,
- rouge : RAL 3004, RAL 3005, RAL 3011,
- vert : RAL 6001, RAL 6005, RAL 6007, RAL 6011.

Dans le cas d'une réfection partielle reprendre le même coloris et la même finition que pour l'existant maintenu.

> **Clôtures :**

En façade sont autorisés les grilles, les éléments bois et les treillages métalliques qui peuvent être fixés sur murs-bahuts de 60 cm de hauteur maximale, l'ensemble ne devant pas dépasser la hauteur de 1,20 m.

En limites séparatives sont autorisés les grilles, les éléments bois et les treillages métalliques qui peuvent être fixés sur murs-bahuts de 60 cm de hauteur maximale, l'ensemble ne devant pas dépasser la hauteur de 1,80 m.

Les haies vives sont limitées à 2 m de hauteur et seront, de préférence, constituées par des essences

R.U. - GALGON

locales.

> Constructions destinées aux activités :

Une seule famille de couleur est autorisée par construction :

- blanc : RAL 9001, RAL 9002,
- marron foncé : RAL 8014, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8028,
- gris : RAL 7016, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7040, RAL 7044.

Les couvertures devront être teintées. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

Les clôtures qu'elles soient végétales ou maçonnées ne devront jamais dépasser 2 m de haut.

ARTICLE U_b 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 – Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2 – Il devra être aménagé deux emplacements (garage ou aire aménagée) par logement. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

12.3 – Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors œuvre nette de :

- 60 m² de construction à usage d'activités.
- 20 m² de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).

12.4 – Pour les opérations groupées à usage d'habitation, il devra être aménagé un emplacement (pour le stationnement visiteur) pour trois logements. Les stationnements visiteurs devront être répartis sur l'ensemble de l'opération.

12.5 – **Dans le secteur U_{bc}, pour les magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 m², la superficie de leurs aires de stationnement, bâties ou non, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.**

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 – Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Dans le secteur U_{bc}, les nouvelles aires de stationnements seront réalisées en utilisant des revêtements non imperméables.

13.2 – Dans les lotissements et groupes d'habitations, les espaces verts seront constitués en partie d'une bande végétalisée le long des voies ; l'emprise totale de ces espaces devra représenter au minimum 10 % de la surface de l'opération et organisée d'un seul tenant.

13.3 – Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

13.4 – Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

<p>Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols</p>
--

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 – Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

CHAPITRE 3 – ZONE Uh

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Les zones Uh sont des zones dites urbanisées et équipées correspondant aux hameaux dont la faible densité et l'aspect patrimonial doivent être préservés.

Rappels :

13. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
14. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
15. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques.
16. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.
17. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
18. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

ARTICLE Uh 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions et occupations nouvelles

- 1.1 – Les constructions nouvelles destinées à la fonction d'entrepôt,
- 1.2 - Les constructions nouvelles destinées à l'industrie,
- 1.3 – Les constructions nouvelles à vocation hôtelière,
- 1.4 – Les constructions nouvelles à vocation de commerce,
- 1.5 – Les équipements publics et collectifs,
- 1.6 - Les constructions nouvelles à usage de stationnements.
- 1.7– Les terrains de camping et de caravanage,
- 1.8- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages vacances.
- 1.9– L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Installations et travaux divers

- 1.10 – Les dépôts de plus de dix véhicules,
- 1.11 – Les travaux d'affouillements et d'exhaussement du sol de plus de 100m² et de plus ou moins 2 mètres de hauteur ou profondeur.

ARTICLE Uh 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

➤ Les occupations et utilisations suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Constructions

- 2.1 – La reconstruction à l'identique et de même destination d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- 2.2- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dans le cadre d'exploitations existantes à la date d'application du présent règlement.

ARTICLE Uh 3 : ACCES ET VOIRIE

→ ACCES

3.1 – Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5m.

3.3- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.

3.4- Les accès, sur la voie publique, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

3.5- Tout accès sur la déviation de la RD 18 (correspondant à l'emplacement réservé n°1) est strictement interdit.

→ VOIRIE

3.8 – Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4m.

3.9- Les voies en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

ARTICLE Uh 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

→ EAU POTABLE

4.1 – Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

→ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques .

4.3 – En l'absence de réseau collectif, dans l'attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

R.U. - GALGON

4.4 – Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 – Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

En matière d'assainissement autonome :

- Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les cours d'eaux et réseaux pluviaux uniquement si ceux-ci sont pérennes (disposition MISE Mission Inter-Service de l'Eau en date du 07.05.1999)

Eaux pluviales

4.7 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.8 – Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

ARTICLE Uh 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 – *Sans objet.*

ARTICLE Uh 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions doivent s'implanter comme suit :

6.1 - Par rapport aux voies et emprise publique : soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 4m de l'alignement.

Pourront déroger aux articles à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique, ...),
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruite en tout ou partie à la suite d'un sinistre,

les piscines non couvertes et les constructions annexes.

6.2 - Par rapport à la RD 18, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 25 m pour les habitations et de 20 m pour les autres constructions.

6.3 - Par rapport à la RD 120 et la RD 138, classées en voies de 3ème catégorie, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 15 m pour les habitations et de 10 m pour les autres constructions.

6.4 - Par rapport aux RD 18^{E1}, 18^{E7}, 18^{E2} et 128^{E1}, classées en voies de 4ème catégorie, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 10 m pour les habitations et de 8 m pour les autres constructions.

6.5 – Dans le cas des voies privées, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

ARTICLE Uh 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES ET DE FOND DE PARCELLE

7.1 – Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

- les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur mesurée sur limite séparative en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine. Dans le cas où elles s'adossent à une construction contigüe de hauteur supérieure, la hauteur autorisée pourra être équivalente.
- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, elles devront respecter un retrait minimum de 3m.

7.2 – Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

7.3 – Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique) dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

7.4 – Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

8.1 – Non réglementé.

ARTICLE Uh 9 : EMPRISE AU SOL

DEFINITION :

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 – L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 40% de la surface du terrain.

9.2 – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE Uh 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1 – La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et l'égout / l'acrotère.

10.2 – La hauteur maximale des constructions est fixée à 6m (R+1), non compris les antennes ; les paratonnerres, et souches de cheminées. Cette contrainte ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur.

Toutefois, en cas de travaux ou de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée.

R.U. - GALGON

10.3 – La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit.

Toutefois lorsque ces annexes seront implantées en limite séparative, la hauteur mesurée sur limite en tout point du bâtiment ne doit pas excéder 3,50 m.

ARTICLE Uh 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

– Couvertures :

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles « canal » ou similaires de teintes naturelles claires. Les pentes des toits doivent être comprises entre 25 et 35 %. Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les constructions situées en bord de voie :

Les égouts et faîtages seront parallèles à la façade sur voie et, dans le cas de bâtiment implanté à l'angle de deux voies, ils pourront être parallèles à l'une ou à l'autre voie. Des couvertures à sens de pentes différents seront toutefois admises dans un souci d'harmonisation avec des constructions existantes.

Pour les constructions situées en deuxième ligne par rapport aux voies :

L'orientation du faîtage est libre.

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

Dans le cas de réfection ou d'extension, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux recouvrant les bâtiments existants.

Les toitures doivent également observer les mêmes pentes.

– Façades :

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

– Epidermes :

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

Les enduits seront de teinte claire : pierre, sable, crème, blanc cassé....

Les constructions destinées à être revêtues d'un enduit devront l'être.

– Couleurs :

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets,...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.

Une seule famille de couleur est autorisée par construction :

- blanc,
- marron foncé : RAL 8014, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8028,
- gris : RAL 7016, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7040, RAL 7044,
- rouge : RAL 3004, RAL 3005, RAL 3011,
- vert : RAL 6001, RAL 6005, RAL 6007, RAL 6011.

Dans le cas d'une réfection partielle reprendre le même coloris et la même finition que pour l'existant maintenu.

R.U. - GALGON

> Clôtures :

En façade sont autorisés les grilles, les éléments bois et les treillages métalliques qui peuvent être fixés sur murs-bahuts de 60 cm de hauteur maximale, l'ensemble ne devant pas dépasser la hauteur de 1,80 m.

En limites séparatives sont autorisés les grilles, les éléments bois et les treillages métalliques qui peuvent être fixés sur murs-bahuts de 60 cm de hauteur maximale, l'ensemble ne devant pas dépasser la hauteur de 1,80 m.

Les haies vives sont limitées à 2 m de hauteur et seront, de préférence, constituées par des essences locales.

> Constructions destinées aux activités :

Une seule famille de couleur est autorisée par construction :

- blanc : RAL 9001, RAL 9002,
- marron foncé : RAL 8014, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8028,
- gris : RAL 7016, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7040, RAL 7044.

Les couvertures devront être teintées. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

Les clôtures qu'elles soient végétales ou maçonnées ne devront jamais dépasser 2 m de haut.

ARTICLE Uh 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 – Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2 – Il devra être aménagé un emplacement (garage ou aire aménagée) par logement. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

12.3 – Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors œuvre nette de :

- 60 m² de construction à usage d'activités.
- 20 m² de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).

ARTICLE Uh 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 – Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

13.3 – Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

13.4 – Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

ARTICLE Uh 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 – Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,15 pour les constructions nouvelles.

Le C.O.S. n'est pas applicable dans le cadre d'extension de constructions existantes, ainsi que dans :

- le cas de reconstruction à l'identique après sinistre (au maximum à surface hors œuvre nette identique selon les dispositions de l'article L.332-1 du Code de l'Urbanisme),
- le cas de construction et aménagement de bâtiments et équipements publics d'infrastructure.

CHAPITRE 4 – ZONE 1AU

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Les zones 1AU sont des zones naturelles non équipées en vue d'une urbanisation future à vocation d'habitat ; leur aménagement doit se réaliser dans le cadre d'un projet global.

Au sein des zones 1AU , on distinguera trois types :

- les zones 1AUa : zone d'urbanisation future situées en partie arrière des axes de remaillage figurant dans les « orientations d'aménagement »,
- les zones 1AUb : zone d'urbanisation future dont l'organisation est plus stricte puisqu'elles sont directement liées aux axes principaux de remaillage (« orientations d'aménagement ») et à leur réalisation.
- La zone 1AUc : zone d'extension du plateau sportif.

Rappels :

19. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
20. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
21. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques.
22. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.
23. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
24. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions et occupations nouvelles :

- 1.1 – Les constructions nouvelles destinées à la fonction d'entrepôt,
- 1.2 – Les constructions nouvelles à vocation agricole,
- 1.3 - Les constructions nouvelles destinées à l'industrie,
- 1.4- Les constructions nouvelles à vocation hôtelière,
- 1.5– Les constructions nouvelles à usage de commerce 1Aua,
- 1.6 – Les constructions nouvelles à usage de bureaux en 1Aua,
- 1.6 – Les antennes de télécommunication,
- 1.7– Les terrains de camping et de caravanage,
- 1.8- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages vacances.
- 1.9- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- 1.10-La réalisation de clôture mur de soutènement.

Installations et travaux divers :

- 1.11– Les dépôts de plus de dix véhicules,
- 1.12– Les travaux d'affouillements et d'exhaussement du sol de plus de 100m² et de plus ou moins 2 mètres de hauteur ou profondeur.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

➤ Les occupations et utilisations suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Lotissements

2.2 – Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations) à condition que :

- . elles portent sur 5000 m² minimum,
- . elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
- . elles respectent les principes d'urbanisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan sous forme de points de passage obligés, décrits à l'article 3.

Constructions

2.3- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif : à condition de ne pas compromettre l'aménagement de la zone.

2.4 – En 1AUs , sont seules autorisées les constructions et installations si elles sont nécessaires au service public, d'intérêt collectif ou nécessaires au plateau sportif.

2.5- Les équipements collectifs de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone (sauf en 1Aua),

2.6 – La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement , détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

P.M. : A.S. (Axe structurant) / A.D. (Axe de desserte) comprises dans les voies secondaires : cf « orientations d'aménagement »

→ ACCES

3.1 – Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès :

- **1AUa** : à une voie soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- **1AUb** : directement soit à un axe structurant (A.S.) soit à un axe de desserte (A.S.) tels qu'ils ont été définis dans les Orientations d'aménagement.

3.2- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5m.

3.3- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.

3.4- Les accès, sur la voie primaire et/ou publique, des parcs de stationnement (en 1Aua et 1Aub), des lotissements ou groupes d'habitations (sauf en 1Aub) doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

3.5- Tout accès sur la déviation de la RD 18 (correspondant à l'emplacement réservé n°1) est strictement interdit à l'exception des Emplacements réservés n°18 et 19 indiqués au plan de zonage pour la desserte de zones AU.

→ **VOIRIE**

3.6 – Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4m.

3.7 – Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

3.8 – Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Il devra être prévu notamment sur les voies primaires des cheminements piétons dans l'emprise de la voie.

3.9 – Les voies en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

3.10 – Le tracé de voies de desserte de ces zones devra respecter les points de passage obligé portés au plan et les emprises de voies minimum suivantes seront respectées.

Dans le secteur 1,2, 3 et 10 (La Plaçotte, Bizot, La Cesse Nord, La Cesse Sud) :

- emprise de 15 à 16m (cf. voie de type 5 « orientations d'aménagement »), avec points de passage obligé A,B,C et D.
- emprise de 15 m (cf. voie de type 6 « orientation d'aménagement »), avec points de passage obligé E,F,G / F,B,H / E,C.
- emprise de 13 m (cf. voie de type 7 ou 7' « orientation d'aménagement »), avec points de passage obligé H,I,J.

Dans le secteur 7 (Le Plantis) :

- emprise de 15 m (cf. voie de type 6 « orientation d'aménagement »), avec points de passage obligé R,S.

Dans les secteurs 8 et 9 (Louis Martin, Joffret) :

- emprise de 12 m (cf. voie de type 7' « orientation d'aménagement »), avec points de passage obligé Q,M / K,L.
- emprise de 15 m (cf. voie de type 6 « orientation d'aménagement »), avec points de passage obligé L,M,N,O / P,O.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

→ **EAU POTABLE**

4.1 – Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

→ **ASSAINISSEMENT**

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques .

4.3 – En l'absence de réseau collectif, dans l'attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé)

R.U. - GALGON

devra être conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

4.4 – Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 – Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

En matière d'assainissement autonome :

- Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les cours d'eaux et réseaux pluviaux uniquement si ceux-ci sont pérennes (disposition MISE Mission Inter-Service de l'Eau en date du 07.05.1999)

4.6 – Pour les opérations d'ensemble, il pourra être demandé la réalisation d'un réseau de type séparatif interne, dans l'attente du raccordement au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

4.7 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.8 – Pour les opérations d'ensemble, il pourra être demandé la réalisation d'un réseau de type séparatif interne, dans l'attente du raccordement au réseau public d'assainissement.

4.9 – Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 – *Sans objet*

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

P.M. : A.S. (Axe structurant) / A.D. (Axe de desserte) comprises dans les voies secondaires : cf « orientations d'aménagement »

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions doivent s'implanter comme suit :

6.1 - 1AUa :

- Par rapport aux voies primaires et secondaires axes structurants (A.S. et A.D.) et de desserte : avec un retrait minimum de 4m de l'alignement des voies.

6.2 - 1AUb :

- Par rapport à la A.S.1 (l'axe structurant du secteur 1à3 (Plaçotte, Bizot, La Cesse Nord)) : les constructions doivent être implantées en recul de 4m de l'emprise publique de la voie.

R.U. - GALGON

- Par rapport à la A.D.1 et A.D.2 (secteur 1à3 (Plaçotte, Bizot, La Cesse Nord)): les constructions doivent être implantées en recul de 4m de l'emprise publique de la voie.
- Par rapport à la A.D.3 et A.D.4 (secteur 8 (Louis Martin)): les constructions doivent être implantées en recul de 4m de l'emprise publique de la voie.
- Par rapport à la A.D.5 (secteur 9 (Joffret)): les constructions doivent être implantées en recul de 4m de l'emprise publique de la voie.
- Par rapport aux autres voies : les constructions doivent être implantées avec un retrait de 4m minimum de l'alignement des voies.

Pourront déroger aux articles à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique, ...),
- les piscines non couvertes et les constructions annexes.

6.3 - Par rapport à la RD 18, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 25 m pour les habitations et de 20 m pour les autres constructions.

6.4 - Par rapport à la RD 120 et la RD 138, classées en voies de 3eme catégorie, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 15 m pour les habitations et de 10 m pour les autres constructions.

6.5 - Par rapport aux RD 18^{E1}, 18^{E7}, 18^{E2} et 128^{E1}, classées en voies de 4eme catégorie, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 10 m pour les habitations et de 8 m pour les autres constructions.

6.6 – Dans le cas des voies privées, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES ET DE FOND DE PARCELLE

7.1 – Les constructions pourront être implantée soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

- les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur mesurée sur limite séparative en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine. Dans le cas où elles s'adosent à une construction contigüe de hauteur supérieure, la hauteur autorisée pourra être équivalente.
- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, elles devront respecter un retrait minimum de 3m.

7.2 – Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

7.3 – Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique) dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

7.4 – Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 – Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

DEFINITION :

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 – L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 40% de la surface du terrain.

9.2 – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1 – La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et l'égout / l'acrotère.

10.2 – La hauteur maximale des constructions est fixée à 6m (R+1), non compris les antennes ; les paratonnerres, et souches de cheminées. Cette contrainte ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur.

Toutefois, en cas de travaux ou de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée.

10.3 – La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit.

Toutefois lorsque ces annexes seront implantées en limite séparative, la hauteur mesurée sur limite en tout point du bâtiment ne doit pas excéder 3,50 m.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

– Couvertures :

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles « canal » ou similaires de teintes naturelles claires. Les pentes des toits doivent être comprises entre 25 et 35 %. Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les constructions situées en bord de voie :

Les égouts et faitages seront parallèles à la façade sur voie et, dans le cas de bâtiment implanté à l'angle de deux voies, ils pourront être parallèles à l'une ou à l'autre voie. Des couvertures à sens de pentes différents seront toutefois admises dans un souci d'harmonisation avec des constructions existantes.

Pour les constructions situées en deuxième ligne par rapport aux voies :

L'orientation du faitage est libre.

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

Dans le cas de réfection ou d'extension, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux recouvrant les bâtiments existants.

Les toitures doivent également observer les mêmes pentes.

R.U. - GALGON

– Façades :

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

– Epidermes :

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

Les enduits seront de teinte claire : pierre, sable, crème, blanc cassé....

Les constructions destinées à être revêtues d'un enduit devront l'être.

– Couleurs :

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets,...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.

Une seule famille de couleur est autorisée par construction :

- blanc,
- marron foncé : RAL 8014, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8028,
- gris : RAL 7016, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7040, RAL 7044,
- rouge : RAL 3004, RAL 3005, RAL 3011,
- vert : RAL 6001, RAL 6005, RAL 6007, RAL 6011.

Dans le cas d'une réfection partielle reprendre le même coloris et la même finition que pour l'existant maintenu.

> Clôtures :

En façade sont autorisés les grilles, les éléments bois et les treillages métalliques qui peuvent être fixés sur murs-bahuts de 60 cm de hauteur maximale, l'ensemble ne devant pas dépasser la hauteur de 1,20 m.

En limites séparatives sont autorisés les grilles, les éléments bois et les treillages métalliques qui peuvent être fixés sur murs-bahuts de 60 cm de hauteur maximale, l'ensemble ne devant pas dépasser la hauteur de 1,20 m.

Les haies vives sont limitées à 1,50 m de hauteur et seront, de préférence, constituées par des essences locales.

> Constructions destinées aux activités :

Une seule famille de couleur est autorisée par construction :

- blanc : RAL 9001, RAL 9002,
- marron foncé : RAL 8014, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8028,
- gris : RAL 7016, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7040, RAL 7044.

Les couvertures devront être teintées. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

Les clôtures qu'elles soient végétales ou maçonnées ne devront jamais dépasser 2 m de haut.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 – Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

R.U. - GALGON

12.2 – Il devra être aménagé deux emplacements (garage ou aire aménagée) par logement.

12.3 – Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors œuvre nette de :

- 60 m² de construction à usage d'activités.
- 20 m² de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).

12.4 – Pour les opérations groupées à usage d'habitation, il devra être aménagé un emplacement (pour le stationnement visiteur) pour trois logements. Les stationnements visiteurs devront être repartis sur l'ensemble de l'opération.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 – Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

13.2 – Dans les lotissements et groupes d'habitations, les espaces verts seront constitués en partie d'une bande végétalisée le long des voies ; l'emprise totale de ces espaces devra représenter au minimum 10 % de la surface de l'opération et organisée d'un seul tenant.

13.3 – Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

13.4 – Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols
--

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 – Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

CHAPITRE 5 – ZONE 2AU

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Les zones 2AU sont des zones naturelles non équipées réservées pour l'urbanisation future ; La zone 2AUy est une zone naturelle non équipée réservée pour l'implantation à long terme d'une zone d'activité d'intérêt communal. Leur urbanisation nécessite une procédure de révision simplifiée du PLU.

Rappels :

25. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
26. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
27. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques.
28. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.
29. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
30. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

ARTICLE 2AU 1 / 2AUy 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 – Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2 / 2AUy 2.

ARTICLE 2AU 2 / 2AUy 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

➤ Les occupations et utilisations suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Constructions

2.1 – La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement , détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre,

2.2 – L'aménagement, la transformation et l'agrandissement des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50% de la surface hors œuvre brute existante.

2.3 – Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif : à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

Installations et travaux divers

2.1 – Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient nécessaires aux opérations d'aménagement ou de construction.

ARTICLE 2AU 3 / 2AUy 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 – *Sans objet.*

ARTICLE 2AU 4/ 2AUy 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - *Sans objet.*

ARTICLE 2AU 5 / 2AUy 5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 – *Sans objet*

ARTICLE 2AU 6 / 2AUy 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions doivent s'implanter comme suit :

6.1 – Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, soit avec un retrait minimum de 4 mètres.

6.2 – Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement peuvent être autorisées en retrait si elles respectent l'alignement du bâtiment principal, si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue et si le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

6.3 - Par rapport à la RD 18, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 25 m pour les habitations et de 20 m pour les autres constructions.

6.4 - Par rapport à la RD 120 et la RD 138, classées en voies de 3eme catégorie, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 15 m pour les habitations et de 10 m pour les autres constructions.

6.5 - Par rapport aux RD 18^{E1}, 18^{E7}, 18^{E2} et 128^{E1}, classées en voies de 4eme catégorie, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 10 m pour les habitations et de 8 m pour les autres constructions.

6.6 – Pourront déroger aux articles 6.1 et 6.2 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique,...), à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

ARTICLE 2AU 7 / 2AUy 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

7.2 – Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, le retrait sera au minimum de 3m.

R.U. - GALGON

7.3 – Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique,...) dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

ARTICLE 2AU 8 / 2AUy 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 – *Non réglementé.*

ARTICLE 2AU 9 / 2AUy 9: EMPRISE AU SOL

9.1 – *Sans objet.*

ARTICLE 2AU 10 / 2AUy 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 – *Sans objet.*

ARTICLE 2AU 11 / 2AUy 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

– Couvertures :

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles « canal » ou similaires de teintes naturelles claires. Les pentes des toits doivent être comprises entre 25 et 35 %. Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les constructions situées en bord de voie :

Les égouts et faîtages seront parallèles à la façade sur voie et, dans le cas de bâtiment implanté à l'angle de deux voies, ils pourront être parallèles à l'une ou à l'autre voie. Des couvertures à sens de pentes différents seront toutefois admises dans un souci d'harmonisation avec des constructions existantes.

Pour les constructions situées en deuxième ligne par rapport aux voies :

L'orientation du faîtage est libre.

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

Dans le cas de réfection ou d'extension, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux recouvrant les bâtiments existants.

Les toitures doivent également observer les mêmes pentes.

– Façades :

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

– Epidermes :

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

Les enduits seront de teinte claire : pierre, sable, crème, blanc cassé....

R.U. - GALGON

Les constructions destinées à être revêtues d'un enduit devront l'être.

- Couleurs :

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets,...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.

Une seule famille de couleur est autorisée par construction :

- blanc,
- marron foncé : RAL 8014, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8028,
- gris : RAL 7016, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7040, RAL 7044,
- rouge : RAL 3004, RAL 3005, RAL 3011,
- vert : RAL 6001, RAL 6005, RAL 6007, RAL 6011.

Dans le cas d'une réfection partielle reprendre le même coloris et la même finition que pour l'existant maintenu.

> Clôtures :

En façade sont autorisés les grilles, les éléments bois et les treillages métalliques qui peuvent être fixés sur murs-bahuts de 60 cm de hauteur maximale, l'ensemble ne devant pas dépasser la hauteur de 1,80 m.

En limites séparatives sont autorisés les grilles, les éléments bois et les treillages métalliques qui peuvent être fixés sur murs-bahuts de 60 cm de hauteur maximale, l'ensemble ne devant pas dépasser la hauteur de 1,80 m.

Les haies vives sont limitées à 2 m de hauteur et seront, de préférence, constituées par des essences locales.

ARTICLE 2AU 12 / 2AUy 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 – *Sans objet.*

ARTICLE 2AU 13 / 2AUy 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 – *Sans objet.*

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols
--

ARTICLE 2AU 14 / 2AUy 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 – *Sans objet.*

CHAPITRE 6 – ZONE A

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Les zones A sont des zones naturelles équipées ou non qui recouvrent des terres agricoles qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou écologique.

Rappels :

31. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
32. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
33. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques.
34. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.
35. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
36. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Sont interdites les constructions non autorisées sous conditions à l'article A2.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

➤ Les occupations et utilisations suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1 – Les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou à l'exploitation agricole.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

→ ACCES

3.1 – Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les accès devront avoir au minimum 3,50 m de large, ne pas comporter de virage d'un rayon inférieur à 11 m, ni de hauteur sous porche inférieure à 3,50m.

3.3- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.

3.4- Tout accès sur la déviation de la RD 18 (correspondant à l'emplacement réservé n°1) est strictement interdit.

→ VOIRIE

3.8 – Non réglementé.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

→ EAU POTABLE

4.1 – Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour.

Lorsque le raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable est impossible, il peut être autorisé un puit ou forage particulier pour l'alimentation humaine (cf. annexes sanitaires).

→ ASSAINISSEMENT

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques .

4.3 – En l'absence de réseau collectif, dans l'attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement et seulement dans ces cas, les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitements individuels et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur et aux dispositions du schéma d'assainissement..

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

4.4 – Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 – Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

R.U. - GALGON

En matière d'assainissement autonome :

- Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les cours d'eaux et réseaux pluviaux uniquement si ceux-ci sont pérennes (disposition MISE Mission Inter-Service de l'Eau en date du 07.05.1999)

Eaux pluviales

4.6 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiettes du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce, sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 – *Sans objet*

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

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions doivent s'implanter comme suit :

6.1 – Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs **minimum** suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

- 20 m par rapport aux berges des cours d'eau et ruisseau.
- 5 m par rapport à l'alignement de toutes les autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Des implantations différentes peuvent toutefois être admises, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage naturel :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique, ...) dont la surface hors œuvre nette n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- L'extension des constructions existantes dès lors que l'implantation du projet sera justifiée par sa nature.
- Les piscines non couvertes.

6.2 - Par rapport à la RD 18, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 25 m pour les habitations et de 20 m pour les autres constructions.

6.3 - Par rapport à la RD 120 et la RD 138, classées en voies de 3eme catégorie, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 15 m pour les habitations et de 10 m pour les autres constructions.

6.4 - Par rapport aux RD 18^{E1}, 18^{E7}, 18^{E2} et 128^{E1}, classées en voies de 4eme catégorie, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 10 m pour les habitations et de 8 m pour les autres constructions.

R.U. - GALGON

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES ET DE FOND DE PARCELLE

7.1 – Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3m de toutes limites séparatives (latérales et fond de parcelle).

7.2 – Les annexes pourront être soit accolées à la construction principale ou à une distance d'au moins 4 m de celle-ci.

7.3 – Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant qui ne répondrait pas au critère précédent, elle pourra se faire suivant l'alignement de la construction initiale.

7.4 – Des implantations différentes peuvent toutefois être admises, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage naturel :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique, ...) dont la surface hors œuvre nette n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- Les piscines non couvertes.

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

8.1 – Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

DEFINITION :

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 – Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1 – La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et l'égout / l'acrotère.

10.2 – La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m (R+1), non compris les antennes ; les paratonnerres, et souches de cheminées. Cette contrainte ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur.

Toutefois, en cas de travaux ou de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée.

10.3 – Pour les bâtiments d'exploitation agricole la hauteur maximale sera de 9 m, il n'est pas fixé de règle pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (silos, cuves, chais,...).

10.4 – Des conditions différentes pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Couvertures :

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles « canal » ou similaires de teintes naturelles claires. Les pentes des toits doivent être comprises entre 25 et 35 %. Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les constructions situées en bord de voie :

Les égouts et faîtages seront parallèles à la façade sur voie et, dans le cas de bâtiment implanté à l'angle de deux voies, ils pourront être parallèles à l'une ou à l'autre voie. Des couvertures à sens de pentes différents seront toutefois admises dans un souci d'harmonisation avec des constructions existantes.

Pour les constructions situées en deuxième ligne par rapport aux voies :

L'orientation du faîtage est libre.

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

Dans le cas de réfection ou d'extension, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux recouvrant les bâtiments existants.

Les toitures doivent également observer les mêmes pentes.

- Façades :

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

- Epidermes :

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

Les enduits seront de teinte claire : pierre, sable, crème, blanc cassé....

Les constructions destinées à être revêtues d'un enduit devront l'être.

- Couleurs :

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets,...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.

Une seule famille de couleur est autorisée par construction :

- blanc,
- marron foncé : RAL 8014, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8028,
- gris : RAL 7016, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7040, RAL 7044,
- rouge : RAL 3004, RAL 3005, RAL 3011,
- vert : RAL 6001, RAL 6005, RAL 6007, RAL 6011.

Dans le cas d'une réfection partielle reprendre le même coloris et la même finition que pour l'existant maintenu.

- Clôtures :

En limite d'emprise publique et en limite séparative la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2m.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 – Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 – Les espaces boisés classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols
--

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 – Non réglementé.

CHAPITRE 7 – ZONE N

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Les zones N sont des zones naturelles équipées ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Rappels :

37. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
38. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
39. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques.
40. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.
41. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
42. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites les constructions non autorisées sous conditions à l'article N2.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les occupations et utilisations suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Constructions nouvelles :

- 2.1 – Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- 2.2- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation viticole et agricole.
- 2.3- La construction d'annexes aux habitations existantes à la date d'application du présent règlement à condition de ne pas excéder 20 m² SHON.

Constructions existantes :

- 2.4 – La reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- 2.5- L'extension ou la réhabilitation de bâtiments existants à la date d'application du présent règlement à la condition et au respect strict de l'usage d'habitation.
- 2.6- Les gîtes ruraux sont autorisées à condition de l'être par l'aménagement ou le changement de destination de bâtiment existants ainsi que par la réalisation d'une extension mesurée accolée aux bâtiments existants.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

→ ACCES

3.1 – Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les accès devront avoir au minimum 3,50 m de large, ne pas comporter de virage d'un rayon inférieur à 11 m, ni de hauteur sous porche inférieure à 3,50m.

3.3- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.

→ VOIRIE

3.4 – Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.5 – L'ouverture d'une voie privée carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

→ EAU POTABLE

4.1 – Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour.

Lorsque le raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable est impossible, il peut être autorisé un puit ou forage particulier pour l'alimentation humaine (cf. annexes sanitaires).

→ ASSAINISSEMENT

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques .

4.3 – En l'absence de réseau collectif, dans l'attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement et seulement dans ces cas, les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitements individuels et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur et aux dispositions du schéma d'assainissement..

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

4.4 – Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

R.U. - GALGON

4.5 – Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

En matière d'assainissement autonome :

- Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les cours d'eaux et réseaux pluviaux uniquement si ceux-ci sont pérennes (disposition MISE Mission Inter-Service de l'Eau en date du 07.05.1999)

Eaux pluviales

4.6 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce, sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 – Sans objet

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

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions doivent s'implanter comme suit :

6.1 – Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs **minimum** suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

- 20 m par rapport aux berges des cours d'eau et ruisseau.
- 15 m par rapport à l'alignement de toutes les autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Des implantations différentes peuvent toutefois être admises, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage naturel :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique, ...) dont la surface hors œuvre nette n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- L'extension des constructions existantes dès lors que l'implantation du projet sera justifiée par sa nature.
- Les piscines non couvertes.

6.2 - Par rapport à la RD 18, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 25 m pour les habitations et de 20 m pour les autres constructions.

6.3 - Par rapport à la RD 120 et la RD 138, classées en voies de 3eme catégorie, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 15 m pour les habitations et de 10 m pour les autres constructions.

R.U. - GALGON

6.4 - Par rapport aux RD 18^{E1}, 18^{E7}, 18^{E2} et 128^{E1}, classées en voies de 4eme catégorie, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 10 m pour les habitations et de 8 m pour les autres constructions.

6.5 – Dans le cas des voies privées, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 4m de toutes limites séparatives (latérales et fond de parcelle).

7.2 – Les annexes pourront être soit accolées à la construction principale ou à une distance d'au moins 4 m de celle-ci.

7.3 – Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant qui ne répondrait pas au critère précédent, elle pourra se faire suivant l'alignement de la construction initiale.

7.4 – Des implantations différentes peuvent toutefois être admises, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage naturel :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique, ...) dont la surface hors œuvre nette n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- Les piscines non couvertes.

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

8.1 – *Sans objet.*

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

DEFINITION :

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 – L'emprise au sol des extensions des constructions nécessaires au fonctionnement des exploitations agricole n'est pas limitée.

9.2 – L'emprise au sol des extensions des constructions existantes sans lien avec une exploitation agricole est limitée à 50% de l'emprise au sol de la construction existante dans la limite de 250 m² SHON.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1 – La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et l'égout.

10.2 – La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m (R+1); non compris les antennes, les paratonnerres, et souches de cheminées. Cette contrainte ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur.

R.U. - GALGON

Toutefois, en cas de travaux ou de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée.

10.3 – Pour les bâtiments d'exploitation agricole, la hauteur maximale sera de 9 m, il n'est pas fixé de règle pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (silos, cuves, chais,...).

10.4 – Des conditions différentes pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

– Couvertures :

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles « canal » ou similaires de teintes naturelles claires. Les pentes des toits doivent être comprises entre 25 et 35 %. Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les constructions situées en bord de voie :

Les égouts et faitages seront parallèles à la façade sur voie et, dans le cas de bâtiment implanté à l'angle de deux voies, ils pourront être parallèles à l'une ou à l'autre voie. Des couvertures à sens de pentes différents seront toutefois admises dans un souci d'harmonisation avec des constructions existantes.

Pour les constructions situées en deuxième ligne par rapport aux voies :

L'orientation du faitage est libre.

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

Dans le cas de réfection ou d'extension, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux recouvrant les bâtiments existants.

Les toitures doivent également observer les mêmes pentes.

– Façades :

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

– Epidermes :

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

Les enduits seront de teinte claire : pierre, sable, crème, blanc cassé....

Les constructions destinées à être revêtues d'un enduit devront l'être.

– Couleurs :

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets,...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.

Une seule famille de couleur est autorisée par construction :

- blanc,

R.U. - GALGON

- marron foncé : RAL 8014, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8028,
- gris : RAL 7016, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7040, RAL 7044,
- rouge : RAL 3004, RAL 3005, RAL 3011,
- vert : RAL 6001, RAL 6005, RAL 6007, RAL 6011.

Dans le cas d'une réfection partielle reprendre le même coloris et la même finition que pour l'existant maintenu.

- Clôtures :

En limite d'emprise publique et en limite séparative la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2m.

> Constructions destinées aux activités :

Une seule famille de couleur est autorisée par construction :

- blanc : RAL 9001, RAL 9002,
- marron foncé : RAL 8014, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8028,
- gris : RAL 7016, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7040, RAL 7044.

Les couvertures devront être teintées. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

Les clôtures qu'elles soient végétales ou maçonnées ne devront jamais dépasser 2 m de haut.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 – Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 – Les espaces boisés classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols
--

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 – *Sans objet.*

CHAPITRE 8 – ZONE Ng

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

La zone Ng est une zone dite naturelle destinée à recevoir une aire d'accueil de petit passage pour les gens du voyage.

Rappels :

43. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
44. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
45. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques.
46. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.
47. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
48. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

ARTICLE Ng 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

➤ Sont interdites les constructions non autorisées sous conditions à l'article Ng2.

ARTICLE Ng 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

➤ Les occupations et utilisations suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1 – Les constructions et installations d'intérêt collectif à condition qu'elles soient liées à l'accueil des gens du voyage.

ARTICLE Nq 3 : ACCES ET VOIRIE

→ ACCES

3.1 – Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5m.

3.3- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.

→ VOIRIE

3.4 – Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4m.

3.5- Les voies en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

ARTICLE Nq 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

→ EAU POTABLE

4.1 – Toutes constructions et installations d'intérêt collectif liées à l'accueil des gens du voyage doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

→ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques .

4.3 – En l'absence de réseau collectif, dans l'attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

4.4 – Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 – Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

R.U. - GALGON

En matière d'assainissement autonome :

- Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les cours d'eaux et réseaux pluviaux uniquement si ceux-ci sont pérennes (disposition MISE Mission Inter-Service de l'Eau en date du 07.05.1999)

Eaux pluviales

4.7 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.8 – Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

ARTICLE N° 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 – *Sans objet*

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

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions doivent s'implanter comme suit :

6.1 – Toute construction ou installation, doit respecter les reculs **minimum** suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

- 20 m par rapport aux berges des cours d'eau et ruisseau.
- 5 m par rapport à l'alignement de toutes les autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

6.2 - Par rapport aux RD 18^{E1}, 18^{E7}, 18^{E2} et 128^{E1}, classées en voies de 4eme catégorie, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 10 m pour les habitations et de 8 m pour les autres constructions.

ARTICLE N° 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES ET DE FOND DE PARCELLE

7.1 – Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3m de toutes limites séparatives (latérales et fond de parcelle).

7.2 – Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant qui ne répondrait pas au critère précédent, elle pourra se faire suivant l'alignement de la construction initiale.

ARTICLE N° 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 – Non réglementé.

ARTICLE N° 9 : EMPRISE AU SOL

DEFINITION :

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 – Non réglementé.

ARTICLE N° 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1 – La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et l'égout / l'acrotère.

10.2 – La hauteur maximale des constructions est fixée à 3m (Rdc seul), non compris les antennes ; les paratonnerres, et souches de cheminées.

10.3 – Des conditions différentes pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE N° 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

– *Couvertures :*

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles « canal » ou similaires de teintes naturelles claires. Les pentes des toits doivent être comprises entre 25 et 35 %. Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les constructions situées en bord de voie :

Les égouts et faîtages seront parallèles à la façade sur voie et, dans le cas de bâtiment implanté à l'angle de deux voies, ils pourront être parallèles à l'une ou à l'autre voie. Des couvertures à sens de pentes différents seront toutefois admises dans un souci d'harmonisation avec des constructions existantes.

Pour les constructions situées en deuxième ligne par rapport aux voies :

L'orientation du faîtage est libre.

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

Dans le cas de réfection ou d'extension, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux recouvrant les bâtiments existants.

Les toitures doivent également observer les mêmes pentes.

– *Façades :*

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

– *Epidermes :*

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

Les enduits seront de teinte claire : pierre, sable, crème, blanc cassé....

R.U. - GALGON

Les constructions destinées à être revêtues d'un enduit devront l'être.

- Couleurs :

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets,...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.

Une seule famille de couleur est autorisée par construction :

- blanc,
- marron foncé : RAL 8014, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8028,
- gris : RAL 7016, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7040, RAL 7044,
- rouge : RAL 3004, RAL 3005, RAL 3011,
- vert : RAL 6001, RAL 6005, RAL 6007, RAL 6011.

Dans le cas d'une réfection partielle reprendre le même coloris et la même finition que pour l'existant maintenu.

> Clôtures :

En façade sont autorisés les grilles, les éléments bois et les treillages métalliques qui peuvent être fixés sur murs-bahuts de 60 cm de hauteur maximale, l'ensemble ne devant pas dépasser la hauteur de 1,80 m.

En limites séparatives sont autorisés les grilles, les éléments bois et les treillages métalliques qui peuvent être fixés sur murs-bahuts de 60 cm de hauteur maximale, l'ensemble ne devant pas dépasser la hauteur de 1,80 m.

Les haies vives sont limitées à 2 m de hauteur et seront, de préférence, constituées par des essences locales.

ARTICLE N° 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 – *Non réglementé.*

ARTICLE N° 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 – *Non réglementé.*

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE N° 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 – Il n'est pas défini de C.O.S. ; cependant dans le cas d'une reconstruction à l'identique après sinistre, la surface hors œuvre nette doit être au maximum identique à celle de la construction avant sinistre (selon les dispositions de l'article L.332-1 du Code de l'Urbanisme).

