

Titre I. Dispositions Générales

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

1 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier PLU),
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral,
- les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

2 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie de l'existence d'un accès notamment en produisant une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

3 - Les dispositions du livre V du code du patrimoine ainsi que le décret N° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment son article 7, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.

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

4 - A l'intérieur des secteurs présentant un risque d'inondation, les autorisations d'occupation du sol, après avis de la cellule risques, sont délivrées en application des principes des circulaires :

- du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables (JO du 10 avril 1994)
- du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables aux bâti et ouvrages existants en zones inondables (JO du 14 juillet 1996)

3. DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

Les zones Urbaines

Les zones U peuvent être affectées à de l'habitat, à des activités, à des services ou à des loisirs. Elles sont distinguées par deux lettres : La lettre U et une deuxième lettre : B pour les hameaux anciens, C pour l'habitat à dominante pavillonnaire, F pour un secteur à usage d'activité économique, L pour le secteur d'équipements sportif et de loisir.

Zone UBp : Elle correspond au centre historique de la commune, le Bourg de Châteauneuf et comprend un petit secteur UBpi soumis à un risque d'inondation.

Zone UC : Cette zone urbaine où prédomine l'habitat individuel correspond aux quartiers équipés à vocation résidentielle. Les équipements collectifs et les activités complémentaires y sont admis pour maintenir une mixité des fonctions urbaines. Cette zone comprend les secteurs **UCa** (cœur ancien des hameaux) et **UCb** (le secteur du Parc du Mollard) et UCe au lieu dit les Giraudières. Il comprend également un secteur **UCi** indiquant le risque inondation.

Zone UF : Cette zone urbaine est destinée à accueillir des constructions pour les activités économiques. Elle comprend un secteur 1UF correspondant à la zone d'activité des Etaings et un sous secteur 1UFi soumis à des risques d'inondation.

Zone UL : Ce secteur correspond aux équipements sportifs de la commune

La zone A Urbaniser

Zone AU

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissements existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Cette zone comprend :

- un secteur AU (strict) dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en place d'une procédure de modification à Rochebrune
- un secteur AUe pouvant être urbanisé en compatibilité avec les orientations d'aménagement et au fur et à mesure de la mise en place des réseaux internes à la zone.

La zone Agricole

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend **un secteur Ap** qui correspond aux parties de territoire de la commune sensibles sur le plan paysager.

La zone Naturelle

Peuvent être inclus dans ces zones, les secteurs de la commune, équipés 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'espace naturel. La zone Naturelle est décomposée en secteurs ayant chacun des spécificités propres :

Le secteur Neh :

Ce secteur comprend les espaces naturels et forestiers qui assurent d'une part une qualité paysagère et qui constituent d'autre part des espaces à forte valeur environnementale.

Il comprend deux sous-secteurs inconstructibles, correspondant aux périmètres de protection des captages d'eau autour du barrage du Couzon :

- **Nehs1** qui correspond au périmètre de protection immédiate
- **Nehs2** qui correspond au périmètre de protection rapprochée

Ces sous-secteurs sont concernés par un arrêté préfectoral DUP en date du 30 Juin 1987

Il comprend un sous secteur **Nehi** indiquant le risque inondation.

Le secteur Nn : Il correspond aux secteurs de la commune bénéficiant à la fois d'un caractère naturel et d'un intérêt paysager.

Le secteur Nlp : Il correspond au parc du Mollard.

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

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

- les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - hôtelier,
 - de commerce,
 - industriel,
 - artisanal,
 - de bureaux,
 - d'entrepôts,
 - agricole,
 - de stationnement,
 - d'annexes,
 - de piscines,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les clôtures et les murs de soutènement,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - parcs d'attractions ouverts au public,
 - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - aires de stationnement ouvertes au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,
 - affouillements et exhaussements de sol,
 - tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,

Il faut ajouter à cela les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt collectif ainsi que les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction).

5. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

6. LA LOI SUR LA PUBLICITE

La loi sur la publicité a prévu une situation particulière en ce qui concerne les territoires des Parcs. La charte signalétique du Parc Naturel Régional du Pilat réglemente publicité, enseignes et pré-enseignes. Tous les panneaux non conformes à la loi doivent être éliminés sur le territoire de la commune de Châteauneuf.

7. ACCES ET VOIRIE

1 - Limitation des accès

Le long des routes départementales RD30 et RD6, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public. Au-delà des portes d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés.

La permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter :

- regroupement des accès hors agglomération tous les 400 à 600m,
- distances de visibilité des accès : l'usager de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.

Toutefois, la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude des variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

Dans les zones AU (A Urbaniser) et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autre accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voirie départementale dans de bonnes conditions de sécurité. Une localisation d'intention de ces carrefours à prévoir devra figurer au plan de zonage du document d'urbanisme.

2 - Marges de recul, recul des obstacles latéraux et des extensions de bâtiments existants (généralement applicables au-delà des portes d'agglomération)

Les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles sont également à prendre en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une route départementale.

Pour les routes départementales classées à grande circulation, en cas de dérogation accordée par l'Etat à l'interdiction de construire dans la bande prévue par la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, ce sont les marges de recul correspondant à la catégorie de la route départementale qui s'appliquent.

ROUTES DEPARTEMENTALES			MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Catégorie	Habitations	Autres constructions
30	RIL	4	15m	15m
6	RIL	4	15m	15m

Les reculs particuliers suivants sont en outre à respecter au-delà des portes d'agglomération :

- **recul des constructions en fonction du relief, en bordure d'un projet d'aménagement d'une route existante** : les marges de recul devront d'une part respecter les valeurs indiquées sur les plans de zonage et d'autre part tenir compte de la dénivellation du terrain. Elles seront égales, par rapport à l'axe de la voie existante, à une distance égale à la somme des dimensions suivantes :
 - la demi assiette de la route projetée
 - une fois et demie le dénivelé entre le niveau de la route existante et le seuil de la construction projetée
 - une marge de 5m au-delà de la limite d'emprise future du domaine public
- **recul des obstacles latéraux** : le recul à observer est de 7m du bord de la chaussée ou de 4m minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquette...) ou en cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 au plus); le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusible (béton armé). Le recul du portail est quant à lui de 5m par rapport au bord de chaussée pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée.
- **Recul des extensions des bâtiments existants** : les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, le recul minimum sera celui énoncé pour les obstacles latéraux (7m du bord de chaussée, 4m minimum derrière un dispositif de sécurité non agressif tel que glissière ou fossé). Le projet d'extension ne devra pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagement futurs des routes départementales.

3 – Mesures concernant la sécurité des constructions situées en contrebas de la route

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront se prémunir de tout risque de chute de véhicule depuis la route (glissière de sécurité, merlon de terre...). Les dispositifs mis en place devront être agréés par le Conseil Général.

4- Mesures concernant l'écoulement des eaux pluviales

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre :

1. le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales,
2. la création de nouvelles servitudes, qui seront négociées par les services du Département avec les propriétaires riverains, lors de travaux d'aménagement des routes départementales.

8. EAU POTABLE

En application de l'article L.2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales, tout prélèvement, puits ou forages réalisés à des fins d'usage domestique de l'eau fait l'objet d'une déclaration auprès du maire. Une analyse P1, à l'exception du chlore, doit être réalisée par un laboratoire agréé par le ministère en charge de la santé jointe à la déclaration.

Toutes les activités nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine (auberge, gîtes, production de lait...) doivent disposer d'une ressource autorisée par arrêté préfectoral ou être raccordées à un réseau collectif public.

Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution (article R. 1321-57 su CDP). En cas d'utilisation d'une ressource privée en plus du raccordement au réseau public, la séparation complète des réseaux est recommandée. Les dispositifs de protection règlementaires doivent à minima être installés.

9. PLANTATIONS

La commune est concernée par l'arrêté préfectoral n°2003-416 prescrivant la destruction obligatoire de l'ambrosie, au même titre que toutes les communes du département. Par conséquent, il est recommandé d'apporter la plus grande attention aux transports de terre, et de ne pas laisser les terrains nus ou en friche, afin de réduire les émissions de pollen d'ambrosie.

Afin de limiter les effets sur la santé des populations sensibles à certains pollens il est recommandé de diversifier les plantations en limitant les espèces fortement allergènes telles que le cyprès ou le bouleau.

10. NUISANCES SONORES

Les conditions d'exercice des installations ne relevant pas de la législation des installations classées, dont l'activité et l'emplacement induiraient une présomption de nuisances sonores à l'encontre d'habitation voisine de tiers, se doivent de garantir le respect des dispositions de la réglementation sur les bruits de voisinage. A ce titre, conformément à l'arrêté préfectoral 2000/074 du 10 avril 2000, l'exploitant ou le maître d'œuvre doit fournir préalablement à toute construction, aménagement ou exploitation, une étude acoustique confirmant l'absence de risque où, le cas échéant, les moyens à mettre en œuvre pour le supprimer.

Par ailleurs, l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit a prescrit la réalisation d'un recensement et d'un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.

Les modalités de réalisation de ce travail ont été précisées par :

Le décret 95-21 du 9 Janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation, l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Le classement des infrastructures routières et ferroviaires sur le territoire communal a été défini par les arrêtés préfectoraux portant sur la mise à jour du classement sonore des voies routières du département de la Loire.

Les infrastructures de transports terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du code de l'environnement sont les suivantes :

A ce titre est concernée **L'A47**, classée en infrastructure bruyante **de catégorie 1** suivant l'arrêté préfectoral DT-11-005 du 7 Février 2011 et **affectée par des zones de bruit d'une largeur de 300 mètres** de part et d'autre de l'infrastructure.

A ce titre est concernée **la voie ferrée**, classée en infrastructure bruyante **de catégorie 3** suivant l'arrêté préfectoral du 15 janvier 2002 et **affectée par des zones de bruit d'une largeur de 100 mètres** de part et d'autre de l'infrastructure.

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance portée ci-dessus, comptée de part et d'autre de l'infrastructure, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche.

Catégorie	Niveau sonore au point de référence, en période diurne En dB(A)	Niveau sonore au point de référence, en période diurne En dB(A)
1	83	78
3	73	68

11. DEFINITIONS

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension et à l'application de ce règlement sont annexées en fin de texte.

Les astérisques figurant dans ce texte constituent un renvoi à ces définitions.