



Vu pour rester annexé à mon
arrêté du 12 juin 2026

Le Maire, Clément CHAVET



PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-PAUL-DE-VARAX

MODIFICATION N° 2

5. REGLEMENT DE LA ZONE 1AUX

DISPOSITIONS SUPPRIMEES EN ~~SURLIGNE-GRIS-BARRE~~

DISPOSITIONS AJOUTEES EN **SURLIGNE JAUNE**



DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUX

Caractère de la zone 1AUX :

La zone 1AUX est une zone, peu ou pas bâtie, destinée à une urbanisation à court ou moyen terme à vocation d'activités économiques essentiellement artisanales. Elle doit respecter l'orientation d'aménagement et de programmation.

L'aménagement du secteur devra se réaliser sous la forme d'une opération d'ensemble unique.

Rappels :

- Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Des éléments patrimoniaux bâtis et végétaux sont répertoriés, au titre de l'article L123-1-5 7°. Le pétitionnaire doit se soumettre au régime déclaratif pour toute modification sur ces éléments et déposer un permis de démolir préalablement à la destruction de bâtiments protégés.

Article 1AUX1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1AUX2, notamment :

- Les constructions ou installations nuisantes ou potentiellement dangereuses,
- Le stationnement des caravanes sur le domaine public.
- Les carrières, gravières et sablières.
- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles.
- Les terrains de camping, de caravanage ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences démontables, les résidences mobiles.
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les habitations,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- Les constructions agricoles.

Article 1AUX2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont uniquement admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'artisanat dont la vocation et l'activité sont compatibles avec la vocation d'habitat et ne sont pas nuisantes
- Les constructions à usage de commerce, de bureaux, de services, d'entrepôts, et de restauration si elles sont liées à une activité artisanale
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure.
- Les constructions, leurs extensions et les travaux, ouvrages, aménagements et installations liés, à usage :
 - de bureaux ;
 - artisanal ;
 - commercial, à condition qu'elles soient liées à une activité artisanale et que leur surface de vente soit inférieure ou égale à 25 % de la surface de plancher de la construction à usage artisanal et ne dépasse pas 50 m² ;
 - industriel ;
 - d'entrepôt ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
- Les lotissements à usage d'activités.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes nécessaires aux constructions autorisées :
 - Les aires de stationnement, dont celles ouvertes au public ;
 - Les aires de stockage de matériaux et les dépôts ;
 - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux constructions autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

La zone 1AUX fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Article 1AUX3 Accès et voirie

1. Accès

Les accès pour les véhicules doivent être aménagés pour ne pas gêner la circulation.

Le raccordement à la voirie publique devra s'effectuer par deux accès charretiers au maximum. Les accès nouveaux sur la RD 1083 sont interdits.

2. Voirie

La voirie doit être dimensionnée pour permettre la circulation des véhicules de défense incendie, de déneigement, et de ramassage des ordures ménagères.

Les voiries doivent posséder un gabarit, un tracé, une fondation et un revêtement adaptés aux usages qu'elles sont amenées à supporter, et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules de service public.

Toute nouvelle voie doit réserver des espaces d'une emprise suffisante consacrés aux déplacements doux.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante. Les nouvelles voies en impasse, uniquement lorsqu'elles sont nécessaires, doivent permettre de faire demi-tour.

Article 1AUX4 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire, conformément aux dispositions du Code de la Santé Publique.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour des usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

Les établissements présentant un risque de phénomène de retour d'eau dans l'adduction publique devront être équipés de disconnecteurs.

Aucune liaison entre le réseau d'eau potable et les autres réseaux n'est possible.

2. Assainissement

Le raccordement au réseau public par un dispositif de type séparatif est obligatoire, selon les dispositions du zonage d'assainissement.

En cas d'absence de réseau collectif et conformément aux dispositions du zonage d'assainissement, des dispositifs autonomes peuvent être mis en œuvre. Les installations doivent être conçues pour que les effluents puissent être déversés dans le réseau collectif dès que possible. L'évacuation d'effluents dans les fossés et les collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

Le rejet des industries et activités artisanales, lorsqu'il est autorisé, doit être assorti d'un pré-traitement adapté à la nature de l'activité et conforme à la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales

~~L'évacuation des eaux de pluie sera réalisée soit par infiltration dans le sol, soit par rejet dans un milieu superficiel, soit par rejet dans un réseau de collecte des eaux pluviales. Le pétitionnaire devra rechercher en priorité l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, sous réserve de l'aptitude du sol à recevoir ces eaux.~~

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation ~~devront~~ **doivent** être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

Pour toute opération :

- Le débit de fuite des eaux pluviales vers le réseau public ou le milieu naturel ne doit pas excéder 5 l/s/ha, calculé pour une pluie de période de retour 20 ans. Des dispositifs de rétention ou de récupération et de réutilisation des eaux pluviales doivent être dimensionnés en conséquence, et adaptés à la nature du terrain. Lorsque la nature de l'activité ou la nature des constructions ou installations admises dans la zone le nécessitent, un prétraitement adapté à l'opération et conforme à la réglementation en vigueur pourra être imposé par l'autorité compétente ;
- Des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales doivent être réalisés. Des mesures de prévention doivent être prises de manière à prévenir la prolifération du moustique tigre.

~~Les aménagements sont à la charge des constructeurs.~~

~~Pour les eaux pluviales issues des constructions neuves et des aménagements qui leur sont liées, Des mesures pourront être prises pour favoriser la récupération des eaux, de type cuves de récupération d'eau de pluie...~~

4. Réseaux secs

Les branchements de réseaux secs doivent être établis en souterrain.

Pour l'éclairage public des voies de circulation, les voies privées destinées à être classées dans la voirie communale doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune. Il est recommandé d'utiliser des dispositifs à faible consommation d'énergie.

Article 1AUX5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 1AUX6 Implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique

Un recul minimum de 5m devra être respecté, par rapport à la limite d'emprise publique ou par rapport à la limite d'emprise de voies privées.

En bordure de la RD1083, les constructions doivent être implantées en retrait de ~~10 m~~ 25 m minimum par rapport à l'axe l'alignement de la voie.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs n'est pas réglementée.

Le règlement du PLU s'oppose à l'application de l'article R.123-10-1. Ainsi, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais à chaque parcelle.

Article 1AUX7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

~~Toute construction doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 5m.~~

~~La construction sur les limites séparatives est autorisée pour :~~

- ~~les constructions annexes dont la hauteur n'excède pas 5,00m à l'égout du toit ;~~
- ~~les constructions de volume et d'aspect équivalents, édifiés simultanément sur des tènements contigus ;~~
- ~~les constructions s'appuyant contre des constructions préexistantes, elles mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.~~

L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs.

L'implantation des constructions en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives ;
- soit en recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs n'est pas réglementée.

Le règlement du PLU s'oppose à l'application de l'article R.123-10-1. Ainsi, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais à chaque parcelle.

Article 1AUX8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AUX9 Emprise au sol

Non réglementé.

Article 1AUX10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à ~~15 m~~ **12 m**. Cette hauteur est mesurée entre l'éégout du toit ou l'acrotère et l'altitude moyenne de la construction comptée au niveau du terrain naturel avant terrassement.

Cette limitation n'est pas applicable aux éléments de grande hauteur dont la nature ou les fonctions justifient un dépassement de la hauteur normale des constructions (cheminées, antennes...)

Des adaptations à cette hauteur peuvent être obtenues si le bâti environnant le justifie ou si le maintien de la ligne de faîtage permet d'obtenir un effet intéressant sur le plan architectural.

Article 1AUX11 Aspect extérieur

1. Généralités

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région, en particulier les chapiteaux sur colonnes, les arcs surbaissés...

Des dispositions différentes ou adaptées des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées pour :

- des réhabilitations et aménagements de bâtiments existants (**toitures, façades, clôtures**), eux mêmes non conformes à ces règles ;
- des projets témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine et également d'une volonté manifeste d'intégration au site urbain, pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu ancien soient respectés ;
- permettre, voire favoriser, au titre de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques.

~~Les bâtiments répertoriés au titre de l'article L123-1-5-7°, doivent respecter les volumes existants, les rythmes et proportions des façades, faire ressortir les matériaux d'origine. Les rénovations, réhabilitations ou extensions de ces bâtiments devront respecter l'intérêt architectural du bâtiment, protéger son caractère et son architecture. Enfin, toute démolition partielle ou totale de ces bâtiments est soumise à déclaration préalable auprès de la commune. Cette dernière pourra interdire toute destruction ou modification de ces éléments bâtis protégés.~~

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages techniques de type transformateur électrique.

2. Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une pente inférieure à 45%. Les panneaux solaires sont autorisés qu'ils soient intégrés ou non en toiture.

3. Façades

Les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur et leur modulation.

Doivent être recouverts d'un enduit, les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, le mâchefer... Les pierres peintes sont interdites.

Les enduits et peintures de façades devront se conformer au nuancier communal. L'utilisation des tons vifs y compris le blanc pur est interdite.

4. Clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximum totale de ~~2,50 m~~ 2,00 m.

~~Pour toutes les limites de la parcelle, les clôtures seront réalisées au moyen d'un panneau rigide, obligatoirement doublé d'une haie vive.~~

Les clôtures le long des voies doivent être constituées :

- d'une haie d'essences locales variées, choisies uniquement dans la liste figurant à l'article 1AUX13 (« Haies de clôture ») ;
- pouvant être doublé d'un grillage à mailles rigides de couleur verte ou grise sur potelets sans soubassement apparent.

Les clôtures le long des limites séparatives doivent être constituées :

- d'un grillage à mailles rigides de couleur verte ou grise sur potelets sans soubassement apparent ;
- devant être doublé d'une haie d'essences locales variées, choisies uniquement dans la liste figurant à l'article 1AUX13 (« Haies de clôture »).

Les portes et portails seront sobres, sans galbe vers l'extérieur.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les murs de clôture, les haies vives traditionnelles, et les dispositifs ajourés anciens devront être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

En cas de différence entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir du fond le plus haut, qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé, ou avec une voie ou emprise publique.

5. Installations techniques

Les capteurs solaires installés au sol seront positionnés de telle manière qu'ils soient le plus possible dissimulés de la vue depuis l'espace public.

~~Les ouvertures ou éléments de surface, tels que capteurs solaires, sont autorisés à condition qu'ils soient affleurants au plan de toiture.~~

Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

Les coffrets de réseaux de toute sorte, ainsi que les boîtes aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public.

Article 1AUX12 Stationnement

Le stationnement **des véhicules automobiles, des deux roues et des vélos correspondant aux besoins des installations** doit être assuré en dehors du domaine public.

~~Il est exigé une place par emploi et un nombre de places suffisant pour les visiteurs. Si un parking mutualisé existe à moins de 300 m de la parcelle, le nombre de stationnements pourra être inférieur.~~

~~Des adaptations peuvent être obtenues lorsque le constructeur étant dans l'impossibilité technique ou économique d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, il accepte de réaliser lui-même ou de participer financièrement à la réalisation des places de stationnement qui font défaut sur un autre terrain situé à moins de 250m du premier et ceci dans les délais prévus pour la mise en service des constructions.~~

Article 1AUX13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations doivent être conservées ou remplacées, dans la mesure du possible.

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche de 100 m² d'espaces verts.

Dans une bande comprise entre l'alignement de la RD 1083 et un recul de 10 mètres par rapport à celle-ci :

- Le long de la RD1083, la plantation d'arbres ou arbustes est obligatoire, avec une majorité d'arbres à haute tige. Les constructions au sein d'espaces boisés classés sont interdites.
- Les sols doivent être aménagés uniquement en espaces verts, pouvant seulement comporter des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou des ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- Sont interdites :
 - Toute imperméabilisation des sols non nécessaire à ces ouvrages techniques ou hydrauliques ;
 - Les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non ;
 - Les aires de stationnement, dont celles ouvertes au public ;
 - Les aires de stockage de matériaux et les dépôts.

Dans une bande comprise entre un recul de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD 1083 et un recul de 25 mètres par rapport à l'alignement de celle-ci :

- Les sols doivent faire l'objet d'un traitement global paysager.
- Sont interdites :
 - Les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement ;
 - Les aires de stockage de matériaux et les dépôts.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'ombrage à haute tige pour 2 places.

~~Les espaces verts communs devront représenter au minimum 10% de la surface d'assiette du terrain. Ces espaces devront être traités de manière paysagée et qualitative.~~

~~Pour les plantations, l'usage d'essences locales (voir les exemples d'essences locales dans le lexique) est recommandé.~~

~~Les éléments du paysage et du patrimoine sont repérés au titre du L.123-1-5-7°. Ces éléments sont soumis à déclaration préalable avant toute modification. Des mesures compensatoires liées à la suppression ou à la modification d'un élément seront imposées :~~

- ~~• Si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage,~~
- ~~• Dans le cas de l'arrachage ou de l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site.~~

Dans l'ensemble de la zone :

- Au moins 20 % de la superficie des terrains doivent être non imperméabilisés.
- Au moins 50 % de la superficie des nouvelles aires de stationnement doivent être non imperméabilisés.
- Les nouvelles plantations d'arbres et d'arbustes doivent être :
 - constituées uniquement d'essences locales variées, choisies uniquement dans la liste ci-dessous (« Hors haies des clôtures »). Sont notamment interdites les espèces ornementales (thuya, Laurier...), exotiques et envahissantes (robinier faux acacia, buddleia...) ;
 - composées d'au moins trois espèces différentes, dont aucune dominante à plus de 50 %.

Nom français	Nom Latin	Haies de clôtures		Hors haies de clôtures	
		Arbuste	Arbre	Arbuste	Arbre
Aubépine monogyne ou commune	<i>Crataegus Oxyacantha</i>			X	
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>				X
Camérisier balais ou chèvrefeuille des haies	<i>Lonicera xylosteum</i>			X	
Charme - Charmille	<i>Carpinus bétulus</i>	X		X	X
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	X		X	
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	X		X	
Eglantier	<i>Rosa canina</i>			X	
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	X		X	
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>			X	
Neprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>	X		X	
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	X		X	
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	X		X	
Prunier sauvage	<i>Prunus domestica</i>	X		X	
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>			X	X
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>			X	
Troëne	<i>Ligustrum vulgare</i>	X		X	
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>	X		X	
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	X		X	
Bouleau blanc	<i>Betula pendula</i>				X
Bouleau verruqueux	<i>Betula verrucosa</i>			X	
Chêne pedunculé	<i>Quercus pedunculata</i>				X
Chêne sessile/rouvre	<i>Quercus petraea</i>				X
Cormier	<i>Sorbus domestica</i>			X	
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	X		X	
Erable plane	<i>Acer platanoides</i>				X
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>				X
Sorbier des oiseaux	<i>Sorbus aucuparia</i>			X	
Merisier	<i>Prunus avium</i>			X	
Noyer	<i>Juglans regia</i>			X	
Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>				X
Poirier sauvage	<i>Pyrus pyrastrer</i>			X	
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>			X	
Saule blanc	<i>Salix alba</i>			X	
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>			X	
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>			X	
Saule à oreillettes	<i>Salix aurita</i>			X	
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>			X	
Tilleul à grandes feuilles	<i>Tilia platyphylla</i>				X
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>			X	X
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>			X	X
Bourdaïne	<i>Frangula alnus</i>			X	X
Cerisier à grappes	<i>Prunus padus</i>			X	X
Groseillier commun	<i>Ribes rubrum</i>			X	X
Orme champêtre	<i>Ulmus campestre</i>			X	X
Orme de Lutèce	<i>Ulmus Lutece Nanguen</i>			X	X
Peuplier noir	<i>Populus nigra</i>			X	X

Article 1AUX14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 1AUX 15 Obligations en matière de performances énergétiques

Non réglementé.

Article 1AUX 16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus et dimensionnés à la nature du projet.