



Communauté de communes du Diois

SAINT-NAZAIRE-LE-DÉSERT (26340)

PLAN LOCAL D'URBANISME



3. RÈGLEMENT ÉCRIT

Document joint à la délibération d'approbation du PLU au Conseil de communauté du 13 février 2020



RÈGLEMENT ÉCRIT

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	p. 3
TITRE I. ZONES URBAINES	p. 13
ZONE Ua	p. 15
ZONE Ub	p. 23
ZONE Ue	p. 29
TITRE II. ZONES À URBANISER	p. 35
ZONE AUb	p. 37
TITRE III. ZONES AGRICOLES	p. 43
ZONE A	p. 45
TITRE IV. ZONES NATURELLES	p. 51
ZONE N	p. 53
TITRE V. RISQUES NATURELS	p. 59
PRÉSCRIPTIONS RELATIVES AUX RISQUES NATURELS	p. 61

PRÉAMBULE

Ce préambule a une valeur informative pour faciliter la compréhension et l'application des règles des titres I, II, III et IV du présent règlement.

Les auteurs des projets et les pétitionnaires sont censés connaître les lois en vigueur au moment de leur demande d'autorisation d'urbanisme. Toutefois, il a semblé utile de rappeler, sans être exhaustif, certains principes d'application des règles du PLU ainsi que des règles courantes relevant d'autres domaines législatif que le Code de l'urbanisme.

1. QUE DÉTERMINE LE PLU ?

Le Plan local d'urbanisme (PLU) fixe les règles et servitudes locales d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme.

Le Règlement graphique divise le territoire en différentes zones, définies par un périmètre ; il comporte un ou plusieurs documents graphiques à différentes échelles (« plans de zonage »).

Le PLU partage le territoire de la commune en 4 catégories de zones :

- les zones urbaines (zones U) dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions ;
- les zones à urbaniser (zones AU). Lorsque les équipements publics (voirie ouverte au public, réseau d'eau et d'électricité, réseau d'assainissement collectif éventuellement) 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, les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le Règlement écrit définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU ;
- les zones agricoles (zones A), équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- les zones de richesses naturelles et forestières (zones N), équipées ou non, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques.

Le Règlement graphique détermine également des secteurs, définis par des trames pouvant recouvrir plusieurs zones et qui correspondent à certaines conditions d'urbanisation, notamment en termes d'assainissement et de risques naturels. Certaines de ces trames renvoient à des dispositions réglementaires qui sont précisées dans le Règlement écrit ; d'autres sont informatives et renvoient à l'application de servitudes d'utilité publique (SUP) ou à des textes réglementaires généraux, hors PLU.

Pour chacune des zones définies par le Règlement graphique, le Règlement écrit définit un corps de règles qui permet l'application du droit des sols.

Les titres I, II, III et IV du Règlement écrit déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

2. COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Les différentes règles du PLU s'appliquent, selon le droit des sols, à un tènement foncier, c'est-à-dire à une parcelle ou à un groupe de parcelles formant un ensemble cohérent et solidaire (avant division éventuelle).

Pour connaître les droits afférents à un tènement foncier, il faut :

- 1/ repérer le tènement foncier sur le Règlement graphique et identifier la zone à laquelle il appartient
- 2/ rechercher dans le Règlement écrit les dispositions relatives à la zone concernée :

Dans chaque zone, le droit des sols est défini par 16 articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter toutes les dispositions de chaque article.

Les articles concernant chacun des zones du PLU sont présentés comme suit.

CHAPITRE I. AFFECTATION DES ZONES ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

ARTICLE 2. INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS.

- 2.1. Constructions et autorisations du sol interdites
- 2.2. Constructions et autorisations du sol autorisées sous conditions

ARTICLE 3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- 3.1. Mixité fonctionnelle
- 3.2. Mixité sociale

CHAPITRE II. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 4.1. Implantation par rapport aux voies
- 4.2. Implantation par rapport aux limites séparatives
- 4.3. Implantation des constructions sur un même terrain
- 4.4. Emprise au sol des constructions
- 4.5. Hauteur des constructions

ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- 6.1. Perméabilité des sols, coefficient de pleine terre ou de biotope
- 6.2. Plantations

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

CHAPITRE III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 9.1. Eau potable
- 9.2. Assainissement et eaux pluviales
- 9.3. Électricité et réseaux d'énergie
- 9.4. Téléphone et réseaux numériques
- 9.5. Déchets

Tous les articles ne sont pas nécessairement réglementés.

Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données dans le LEXIQUE ci-après et le règlement graphique inclut également des schémas explicatifs.

3/ rechercher dans le Règlement graphique (plans de zonage) d'autres conditions ou contraintes d'urbanisme telles que les Espaces boisés classés (EBC), les Emplacements réservés (ER), les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), ou encore l'existence éventuelle de servitudes d'utilité publique (SUP), de périmètres particuliers (Zone d'aménagement concerté (ZAC), de périmètres d'étude ou de sursis à statuer, de périmètres de Droit de préemption urbaine (DPU), etc.

4/ rechercher les éventuelles règles complémentaires ou servitudes spécifiques au secteur concerné, en se reportant notamment aux ANNEXES du dossier du PLU :

- les Servitudes d'utilité publique (SUP) pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain ;
- les annexes sanitaires (assainissement et eaux pluviales, eau potable, déchets, etc.) qui dressent un état de ces équipements, et précisent notamment le Zonage d'assainissement réglementaire ;
-

5/ se reporter aux règlements des différents services gestionnaires des services publics (eau potable, assainissement et eaux pluviales, déchets, etc.)

En cas de doute ou d'imprécision de certaines règles, le Rapport de présentation, le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) forment le cadre de compatibilité permettant d'apprécier chaque situation particulière.

3. RÈGLES GÉNÉRALES D'URBANISME

Les règles locales d'urbanisme du PLU s'inscrivent dans le cadre général du Code de l'urbanisme, dont certaines règles sont rappelées ci-après.

En particulier, les dispositions des articles R. 111-2, R. 111-3, R. 111-4, R. 111-14, R. 111-26 et R. 111-27 du Code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

Article R 111-2	refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
Article R 111-3.2	refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
Article R 111-4	refus pour les constructions dont l'accès est dangereux pour la sécurité.
Article R 111-14	délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement.
Article R 111-26	prise en compte de directive d'aménagement national.
Article R 111-27	refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions prévues aux articles L. 424-1, L. 102-13 et L. 424-1 du Code de l'urbanisme.

Les articles L. 111-6 à L. 111-10 du Code de l'urbanisme définissent les conditions de construction au voisinage des grands axes de circulation.

Les dispositions réglementaires du PLU s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol, dont notamment :

- les Servitudes d'utilité publique (SUP), qui figurent dans les ANNEXES du dossier du PLU,
- les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- les prescriptions liées périmètres de protection des monuments historiques et de protection du patrimoine archéologique. En particulier, les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, 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 et reportés sur le plan de zonage. À 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. Tout contrevenant 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).

3. AUTRES RÉGLEMENTATIONS APPLICABLES AUX PROJETS DE CONSTRUCTION OU D'AMÉNAGEMENT

Les règles d'urbanisme, qui relèvent du droit public du Code de l'urbanisme, ne sont pas exclusives d'autres règles qui peuvent s'appliquer à un projet de construction ou d'occupation du sol et qui relèvent de différents codes législatifs (Code civil, Code de la construction et de l'habitation, Code de l'environnement, Code de la santé publique, etc.).

Les autorisations d'urbanisme sont délivrées sous réserve notamment du droit des tiers, qui relève du Code civil.

En particulier, il est utile de rappeler les dispositions du Code civil qui réglementent les ouvertures et les vues sur les fonds voisins, selon les articles suivants :

- article 675 : « *L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.* »
- article 676 : « *Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant.* » Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (0,10 m) (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant. »
- article 677 : « *Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (2,60 m) (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (1,90 m) (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.* »
- article 678 : « *On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres (1,90 m) de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.* »
- article 679 : « *On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres (0,60 m) de distance.* »
- article 680 : « *La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés.* »

En matière d'accès, tout terrain enclavé nécessite que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (articles 682 et suivants du Code civil).

Le droit des tiers définit également les conditions de demande d'autorisation d'urbanisme dans le cas d'immeubles en copropriété ou en lotissement.

4. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL RÉGLEMENTÉES PAR LE PLU

Les destinations et sous-destinations du sol sont définies comme suit

1. Exploitation agricole ou forestière

- 1.1. Exploitation agricole
- 1.2. Exploitation forestière

2. Habitation

- 2.1. Logement
- 2.2. Hébergement

3. Commerce et activités de service

- 3.1. Artisanat et commerce de détail
- 3.2. Restauration
- 3.3. Commerce de gros
- 3.4. Activités de service avec accueil de clientèle
- 3.5. Hébergement hôtelier et touristique
- 3.6. Cinéma

4. Équipements d'intérêt collectif et services publics

- 4.1. Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques
- 4.2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques
- 4.3. Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- 4.4. Salles d'art et de spectacles
- 4.5. Équipements sportifs
- 4.6. Autres équipements recevant du public

5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- 5.1. Industrie
- 5.2. Entrepôt
- 5.3. Bureau
- 5.4. Centre de congrès et d'exposition

Par ailleurs, sont notamment soumises à autorisation d'urbanisme les occupations du sol et constructions suivantes :

- exhaussements ou affouillement des sols ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à autorisation,
- les installations et travaux divers (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,
- 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,
- etc. (liste non limitative)

5. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES RÈGLES

Les dispositions des articles du règlement du PLU 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 (article L. 152-3 du Code de l'urbanisme).

6. LEXIQUE

Annexes

Constitue une annexe, toute construction accessoire à un bâtiment principal (existant ou projeté) sur une même unité foncière (piscine, véranda, garage, abri de jardin, abri bois, etc.).

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

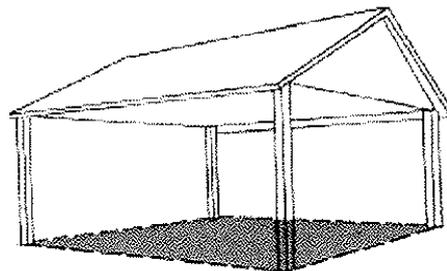
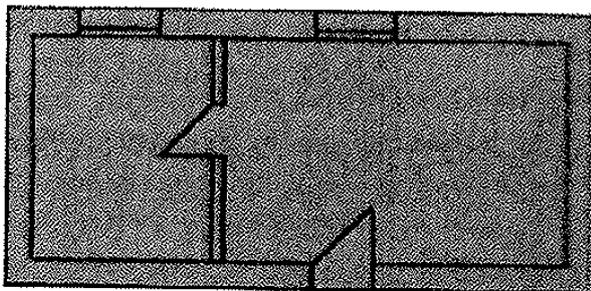
La destination des sols « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les sous destinations suivantes :

- industrie
- entrepôt
- bureau
- centre de congrès et d'exposition.

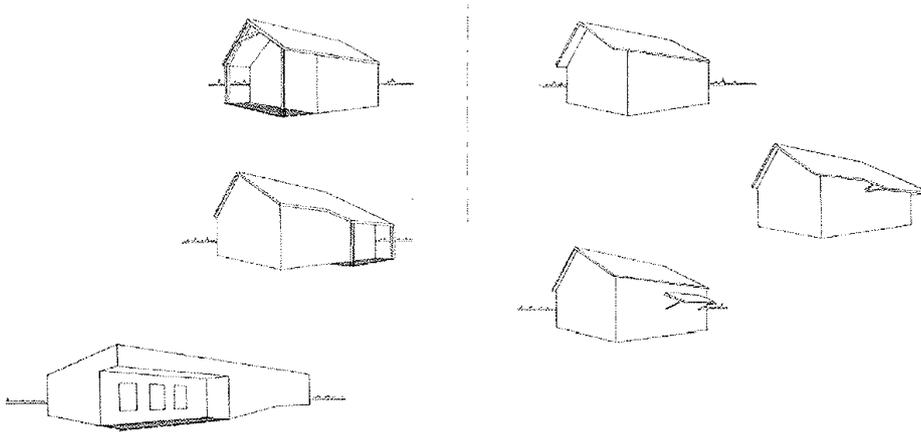
Coefficient d'emprise au sol (CES) et emprise au sol d'une construction

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, dans les limites définies ci-après.

Sont exclus de l'emprise au sol les débords de toit, les pergolas et les balcons dans la limite de 3m de profondeur, les piscines non couvertes, les locaux de stockage des déchets ménagers, ainsi que les ouvrages en sous-sol et les terrasses dont la hauteur n'excède pas 0,60m par rapport au terrain naturel avant travaux.



Les constructions non fermées constituent de l'emprise au sol. Les auvents ne constituent pas seulement des avancées de toitures constituent de l'emprise au sol.



Exemples : les 3 cas à gauche ci-dessus constituent de l'emprise au sol, les 3 cas à droite ci-dessus ne constituent pas d'emprise au sol.

Le Coefficient d'emprise au sol (CES) d'une construction est le rapport entre l'emprise au sol de cette construction et la surface du terrain sur laquelle elle est implantée.

Commerce et activités de service

La destination des sols « commerces et activités de service » comprend les sous destinations suivantes :

- artisanat et commerce de détail
- restauration
- commerce de gros
- activités de service avec accueil de clientèle
- hébergement hôtelier et touristique
- cinéma les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes.

Emprise d'une voie publique

L'emprise d'une voie publique désigne la surface du terrain appartenant à la collectivité publique et affectée à une voie de circulation ; elle correspond à l'ensemble composé par la chaussée, les accotements ou trottoirs éventuels, les fossés ou caniveaux et les talus.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

La destination des sols « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les sous destinations suivantes :

- bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques
- locaux techniques et industriels des administrations publiques
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- salles d'art et de spectacles
- équipements sportifs
- autres équipements recevant du public.

Équipements techniques de superstructure

Éléments mineurs d'équipement techniques des constructions : cheminées, machineries d'ascenseurs, panneaux solaires, etc. Ces éléments ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs maximales.

Exploitation agricole ou forestière

La destination des sols « exploitation agricole et forestière » comprend les sous destinations suivantes :

- exploitation agricole
- exploitation forestière.

Habitation

La destination des sols « habitat » comprend les sous destinations suivantes :

- logement
- hébergement.

Hauteurs

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux (dénommé également « terrain naturel »), jusqu'au sommet du bâtiment à l'aplomb de ce point, équipements techniques de superstructure exclus.

Dans certaines zones et/ou pour certains types de constructions, le règlement distingue 2 hauteurs maximales :

- hauteur de 1^{er} rang (H1) : hauteur mesurée sur la périphérie d'une construction. Dans le cas d'une toiture en pente, il s'agit de la hauteur « à l'égout » qui est mesurée en bas de pente au droit des murs extérieurs de la construction ; les murs pignons des toitures en pente ne sont pas pris en compte dans la hauteur de 1^{er} rang. Dans le cas de toits terrasses, il s'agit de la hauteur mesurée à l'acrotère ou à la corniche supérieure de la façade. Dans le cas de terrasses accessibles ou de balcons, il s'agit de la hauteur des parties pleines des garde-corps.

- hauteur hors tout (H2) : hauteur totale de la construction (= hauteur au faîtage, dans le cas d'une toiture en pente).

Lorsque le règlement ne porte qu'une seule indication de hauteur maximale, il s'agit de la hauteur hors tout.

Saillies

Sauf disposition contraire précisée dans le règlement, « aucune construction nouvelle ne peut, à quelque hauteur que ce soit, empiéter sur l'alignement, sous réserve des règles particulières relatives aux saillies » (article L. 112-5 du Code de la voirie routière).

Servitudes d'utilité publique

La servitude d'utilité publique (SUP) est une limitation de la propriété dans un but d'intérêt général. Elle peut résulter de législations indépendantes du Code de l'urbanisme, comme par exemple les servitudes relatives à la conservation du patrimoine, à l'utilisation de certaines ressources ou à la sécurité ou salubrité publique (monuments historiques, passage de canalisations d'eau ou de gaz...).

L'ensemble de ces servitudes, annexées au PLU, est identifié dans une liste établie par décret (article R. 161-8 du Code de l'urbanisme).

Sol en pleine terre

Est considéré comme sol en pleine terre un sol laissé à l'état naturel, non imperméabilisé, apte à l'infiltration des eaux pluviales, ou encore constitué d'au moins 0,60m de terre végétale et de matériau drainant au-dessus d'une dalle étanche, dans la limite de 75% de la surface en pleine terre nécessaire exigée par le règlement.

Surface de plancher de la construction (SP)

La Surface de plancher de la construction (SP) remplace la Surface hors œuvre nette (SHON) et la Surface hors œuvre brute (SHOB) depuis l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans la définition de la densité, traduite à travers les articles R. 111-21 et R. 111-22 du Code de l'urbanisme.

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

- 1/ des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2/ des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3/ des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- 4/ des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5/ des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6/ des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7/ des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8/ d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Tènement foncier (ou unité foncière)

Un tènement foncier (ou unité foncière) est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Le tènement foncier constitue l'unité foncière de référence pour l'application des règles du PLU.

Lorsque qu'un terrain privé est traversé par une voie publique, les parcelles situées de part et d'autre de cette dernière forment autant de tènements ou d'unités foncières distinctes.

Voie privée

Voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par la collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis groupé, ensemble collectif, ...).

SCHÉMAS D'APPLICATION DES RÈGLES DE PROSPECT ET DE HAUTEURS

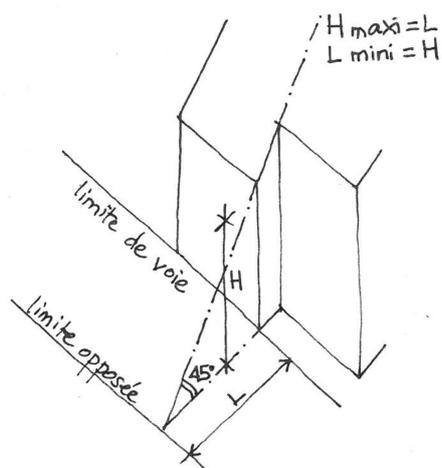


Schéma 1 – Prospect relatif sur voie
Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

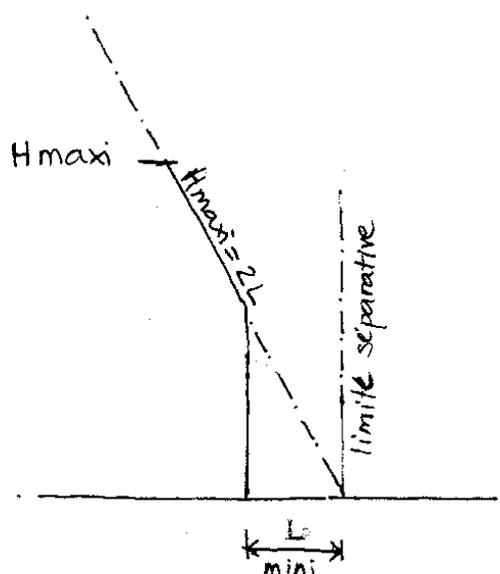


Schéma 2 – prospect relatif
Implantation par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'une implantation en retrait de ces limites

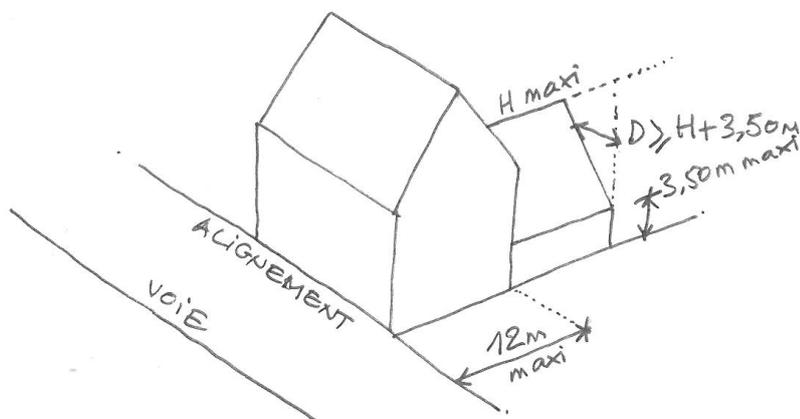


Schéma 3 - Implantation par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'une implantation sur ces limites
Reculs et hauteurs maximales autorisées selon situation en profondeur dans le terrain

TITRE I. ZONES URBAINES

ZONE Ua

CHAPITRE I. AFFECTATION DES ZONES ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE Ua 1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

La zone Ua correspond au centre ancien du village ou aux hameaux et est destinée à l'ensemble des fonctions urbaines : habitation, commerce et activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics, et autres activités des secteurs secondaires et tertiaires compatibles avec l'habitat.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant des secteurs de risques naturels, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol précisées dans le titre V du présent règlement.

Les sous-sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

ARTICLE Ua 2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Ua 2.1. CONSTRUCTIONS ET AUTORISATIONS DU SOL INTERDITES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les constructions et occupations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol destinées à l'agriculture, à l'exploitation forestière et à l'industrie ;
2. le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à 3 mois ;
3. les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de véhicules épaves ;
4. l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ;
5. les campings.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant des secteurs de risques naturels, certaines constructions et occupations du sol suivantes peuvent être autorisées, selon les conditions définies dans le titre V du présent règlement.

Ua 2.2. CONSTRUCTIONS ET AUTORISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées sous conditions les constructions et occupations du sol suivantes :

1. les dépôts de matériaux s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos et couvert ;
2. les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles et s'ils sont enterrés ;
3. les exhaussements et affouillements du sol s'ils sont indispensables aux constructions et occupations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE Ua 3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Ua 3.1. Mixité fonctionnelle

Pas de dispositions réglementaires.

Ua 3.2. Mixité sociale

Pas de dispositions réglementaires

ARTICLE Ua 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ua 4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Pour l'application du présent article, les surplombs de construction sans appui au sol (saillies, balcons, débords de toiture) situés à une hauteur supérieure à 3,50m ne sont pas pris en compte dans la limite de 1m de dépassement.

L'implantation des nouvelles constructions doit se faire sur la limite de l'espace public ou à l'alignement fixé pour celui-ci, sur au moins 50% de la longueur de terrain concernée, sauf dans le cas d'extension de constructions existantes.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans le cas d'une construction existante ne répondant pas aux dispositions générales ci-dessus, le projet ne doit pas aggraver cette non conformité.

Ua 4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Pour l'application du présent article et en cas de recul de l'implantation par rapport aux limites séparatives, les surplombs de construction sans appui au sol (saillies, balcons, débords de toiture) ne sont pas pris en compte dans la limite de 1m de dépassement. Tout débord sur les limites séparatives est interdit.

L'implantation d'une construction sur limites séparatives est autorisée pour les constructions en alignement sur les voies sans limitation de prospect, jusqu'à 12 m de recul par rapport à ces alignements.

Au-delà de 12 m de retrait par rapport à ces alignements, la distance comptée horizontalement en tout point de la construction par rapport à une limite séparative doit être supérieure à sa hauteur hors tout mesurée en ce point diminuée de 3,50 m ($D \geq H + 3,50$ (voir schéma 3), et sous réserve des hauteurs maximales prescrites à l'article 4.5 ci-après.

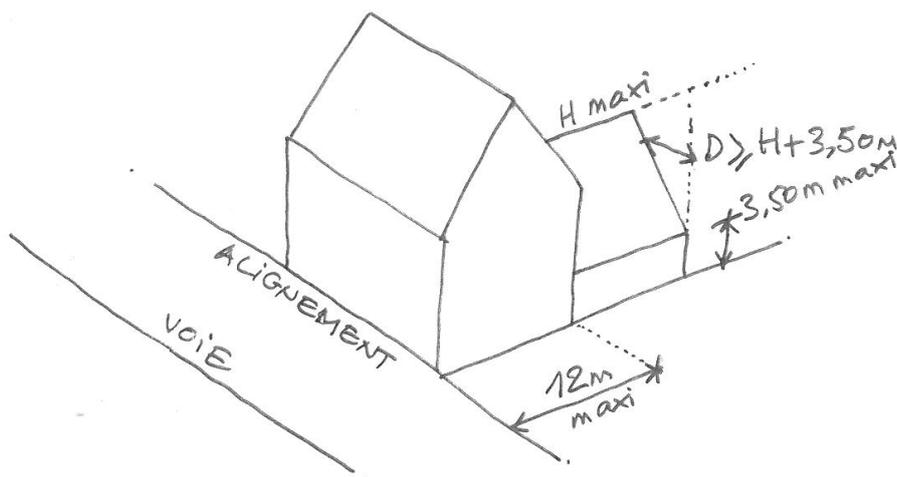


Schéma 3 - Implantation par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'une implantation sur ces limites Reculs et hauteurs maximales autorisées selon situation en profondeur dans le terrain

Dans le cas d'une implantation en recul sur les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m (D supérieure ou égale à $H/2$, avec D supérieure ou égale à 3 m) (cf. schéma 2).

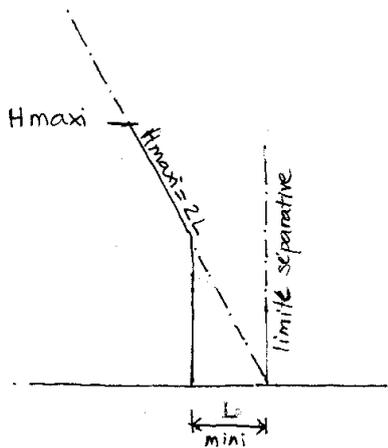


Schéma 2 – prospect relatif

Implantation par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'une implantation en retrait de ces limites

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans le cas d'une construction existante non conforme aux dispositions générales ci-dessus, le projet ne doit pas aggraver cette non conformité.

Dans le cas d'une construction existante implantée sur une parcelle contiguë, l'adossement de la construction est autorisé sur la longueur correspondante sans limitation de prospect.

Ua 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MÊME TERRAIN

Pas de dispositions réglementaires.

Ua 4.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pas de dispositions réglementaires.

Ua 4.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions ne doivent pas dépasser les hauteurs maximales suivantes :

- 9 m en premier rang ou à l'égout de la toiture ;
- 12 m en deuxième rang ou hors tout.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans le cas de constructions existantes dépassant les hauteurs maximales autorisées, le projet ne doit pas aggraver cette non-conformité.

Dans le cas d'une construction implantée en retrait de plus de 12 m d'une voie ou d'un alignement projeté, et non adossée à une construction existante, la hauteur maximale de la construction ne doit pas dépasser 6 m.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à des hauteurs maximales.

ARTICLE Ua 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Pour les constructions existantes, on cherchera à conserver leurs caractéristiques (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords, etc.) ainsi que les éléments significatifs et remarquables de leur style ou architecture.

Les clôtures devront être traitées de manière soignée et en harmonie avec les constructions, les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dont la configuration doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

L'autorisation d'urbanisme sera refusée si elle ne respecte pas les dispositions particulières suivantes.

1/ Implantation et volumétrie

- a/ préservation obligatoire des caractéristiques générales d'implantation et de volumétrie des constructions principales existantes, avec suppression si nécessaire des éléments parasites ;
- b/ plan général de proportions rectangulaires, avec une orientation dominante ;
- b/ dans le cas de terrains en pente : direction du faîtage principal parallèle aux courbes de niveau, mouvements de terrain limités au maximum, enrochements proscrits ;
- c/ interdiction des styles architecturaux étrangers à la région ;
- d/ extensions limitées, en proportion des volumes principaux.

2/ Toitures

- a/ toitures en pente à deux pans au moins, avec le faîtage orienté parallèlement aux voies ou aux courbes de niveau, avec des pentes comprises entre 30 et 50% (sauf exceptions définies ci-après) ;
- b/ couverture d'aspect « tuile romane » d'aspect vieilli (en petits éléments, ou en plaques ondulées recouvertes de petits éléments) ;
- c/ débords de toiture de 0,30m au maximum (sauf sur limites séparatives où les débords sur les fonds voisins sont interdits) ;
- d/ sous-faces des débords de toiture : similaires aux constructions voisines (« génoises » en rive basse) ;
- e/ toitures terrasses autorisées, si les terrasses sont accessibles ou représentent moins de 20% de la surface au sol des toitures, et dans tous les cas situées à un niveau inférieur à une couverture en pente existante ou projetée sur le même terrain.

3/ Façades

- a/ proportion des fenêtres plus hautes que larges (hauteur supérieure ou égale à 1,3 fois la largeur) ;
- b/ revêtement des façades en maçonnerie : enduit taloché fin ou gratté fin, teinté dans la masse, similaire aux enduits traditionnels ou pierres laissées apparentes (uniquement lorsqu'elles sont déjà apparentes et non revêtues) ;
- b/ couleurs des façades en maçonnerie : gris clair ou moyen, ocre clair ou moyen, « blanc cassé » de gris ou d'ocre ; pas de couleur blanche ou de teintes vives ;
- c/ revêtement en bois ou d'aspect bois : teinte naturelle ou foncée.

4/ Menuiseries et ferronneries

- a/ portes et fenêtres : aspect bois naturel foncé ou peint, selon couleurs d'origine dans le cas de constructions existantes ;
- b/ balcons : garde-corps en bois ou métalliques, dans le style des façades anciennes pour les façades principales sur rue dans le village ;
- c/ volets : battants à persiennes ou à lames verticales, aspect bois naturel foncé ou peint.

5/ Clôtures sur voie publique

- a/ si attenantes aux constructions ou en prolongement de celles-ci : à réaliser avec le même aspect que les constructions, sur une hauteur maximale de 1,80 m ;
- b/ si indépendantes des constructions : à réaliser avec un muret d'une hauteur minimale de 0,30 m, surmonté ou non d'un grillage ou d'une palissade.

ARTICLE Ua 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ua 6.1. PERMÉABILITÉ DES SOLS, COEFFICIENT DE PLEINE TERRE OU DE BIOTOPE

Pas de dispositions réglementaires.

Ua 6.2. PLANTATIONS

Pas de dispositions réglementaires.

ARTICLE Ua 7. STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Stationnement automobile

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

1/ Constructions à usage d'habitation : 1,5 place par logement et 1 place par tranche de 80 m² de Surface de plancher, sauf dans les cas d'extension de logements existants sans création de nouveaux logements ou de division d'une construction existante, qui ne sont pas soumis à une obligation minimale. En vertu de l'article 46 de la loi du 29 juillet 1998, le nombre minimal de places de stationnement est plafonné à 1 place par logement locatif social.

2/ Constructions à usage de commerce, artisanat et activités de service : 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente, sauf dans le cas de reconversion ou d'extension de locaux existants, qui n'est pas soumis à une obligation minimale.

3/ Autres constructions : les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés, à partir des directives des services administratifs et techniques responsables.

Stationnement des PMR (Personnes à mobilité réduite) : à partir d'une obligation minimale de 10 places de stationnement, il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 5% au moins du nombre de places à réaliser.

Stationnement des cycles

Il n'est pas fixé de normes minimales d'emplacements pour les cycles dans la zone.

CHAPITRE III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE Ua 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les places de stationnement privatif disposées avec un accès direct le long des voies ouvertes à la circulation générale sont interdites.

ARTICLE Ua 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Ua 9.1. EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne peuvent être raccordées au réseau.

Ua 9.2. ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

Se reporter aux documents du service gestionnaire contenus dans les annexes du PLU, qui déterminent les périmètres d'assainissement collectif et non collectif et les modalités de raccordement.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne peuvent être raccordées au réseau collectif.

EAUX USÉES DOMESTIQUES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

EAUX USÉES NON DOMESTIQUES

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration selon les dispositions du Code de l'environnement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la collecte, l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction, selon les dispositions du règlement du service gestionnaire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Si la nature du sol l'exige, le rejet du seul excès de ruissellement aux réseaux publics ou aux cours d'eau naturels suffisamment dimensionnés sera subordonné à l'autorisation de l'autorité compétente.

Les branchements seront réalisés conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

RUISSEAUX ET FOSSÉS

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques. Toutes les mesures devront être prises pour éviter de modifier le régime hydraulique des sources, puits, captages et eaux souterraines se trouvant sur les terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation ou pouvant être concernés en aval ou en amont par ce régime hydraulique.

En cas de drainage du terrain, le rejet au réseau d'eaux pluviales sera réalisé conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

PISCINES

Le rejet des eaux des piscines doit respecter la réglementation en vigueur.

SOURCES, PUIITS, CAPTAGES PRIVÉS ET EAUX SOUTERRAINES

Toutes les mesures devront être prises pour éviter de modifier le régime hydraulique des sources, puits, captages et eaux souterraines se trouvant sur les terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation ou pouvant être concernés en aval ou en amont par ce régime hydraulique.

En cas de drainage du terrain, le rejet au réseau d'eaux pluviales sera réalisé conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

Ua 9.3. ÉLECTRICITÉ ET RÉSEAUX D'ÉNERGIE

Les réseaux Basse et Moyenne tension (BT et MT) seront réalisés en souterrain.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

Ua 9.4. TÉLÉPHONE ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les réseaux téléphonique et numérique et les branchements seront enterrés.

Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

Ua 9.5. DÉCHETS

Toute construction nouvelle doit inclure les dispositifs nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif, conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

ZONE Ub

CHAPITRE I. AFFECTATION DES ZONES ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE Ub 1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

La zone Ub correspond à l'extension du centre ancien du village et à des groupes d'habitations modernes. Elle est destinée à l'ensemble des fonctions urbaines, avec une dominante résidentielle : habitation, commerce et activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics, et autres activités des secteurs secondaires et tertiaires compatibles avec l'habitat.

ARTICLE Ub 2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Ub 2.1. CONSTRUCTIONS ET AUTORISATIONS DU SOL INTERDITES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les constructions et occupations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol destinées à l'agriculture, à l'exploitation forestière et à l'industrie ;
2. le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à 3 mois, en dehors du camping existant ;
3. les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de véhicules épaves ;
4. l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.

Ub 2.2. CONSTRUCTIONS ET AUTORISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées sous conditions les constructions et occupations du sol suivantes :

1. les dépôts de matériaux s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos et couvert ;
2. les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles et s'ils sont enterrés ;
3. les exhaussements et affouillements du sol s'ils sont indispensables aux constructions et occupations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE Ub 3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Ub 3.1. Mixité fonctionnelle

Pas de dispositions réglementaires.

Ub 3.2. Mixité sociale

Pas de dispositions réglementaires.

CHAPITRE II. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE Ub 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ub 4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Pour l'application du présent article, les surplombs de construction sans appui au sol (saillies, balcons, débords de toiture) situés à une hauteur supérieure à 3,50m ne sont pas pris en compte dans la limite de 1m de dépassement.

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale, comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de la limite opposée de l'emprise publique ou de la voie, au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points (cf. schéma 1).

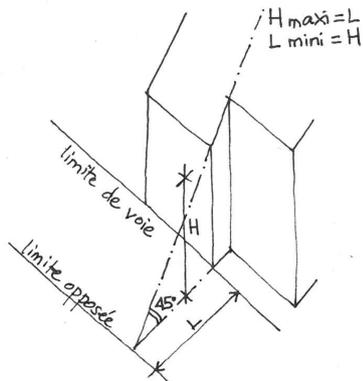


Schéma 1 – Prospect relatif sur voie

Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans le cas d'une construction existante non conformes aux dispositions générales ci-dessus : le projet ne doit pas aggraver cette non conformité.

Ub 4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Pour l'application du présent article, les surplombs de construction sans appui au sol (saillies, balcons, débords de toiture) ne sont pas pris en compte dans la limite de 1m de dépassement.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3m par rapport aux limites séparatives. En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (D supérieure ou égale à $H/2$; cf. schéma 2).

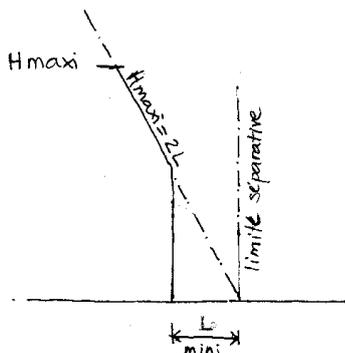


Schéma 2 – prospect relatif

Implantation par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'une implantation en retrait de ces limites

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans le cas d'une construction existante non conforme aux dispositions générales ci-dessus, le projet ne doit pas aggraver cette non conformité.

Dans le cas de constructions jointives en plan (projet de plusieurs constructions accolées) : l'implantation sur limites séparatives est autorisée pour les constructions accolées, sur 20% au plus de la longueur totale des limites séparatives.

Ub 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MÊME TERRAIN

Pas de dispositions réglementaires.

Ub 4.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pas de dispositions réglementaires.

Ub 4.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions ne doivent pas dépasser les hauteurs maximales suivantes :

- 7 m en premier rang ou à l'égout de la toiture ;
- 10 m en deuxième rang ou hors tout ;

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans le cas de constructions existantes dépassant les hauteurs maximales autorisées, le projet ne doit pas aggraver cette non-conformité.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à des hauteurs maximales.

ARTICLE Ub 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Pour les constructions existantes, on cherchera à conserver leurs caractéristiques (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords, etc.) ainsi que les éléments significatifs et remarquables de leur style ou architecture.

Les clôtures devront être traitées de manière soignée et en harmonie avec les constructions, les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dont la configuration doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

L'autorisation d'urbanisme sera refusée si elle ne respecte pas les dispositions particulières suivantes.

1/ Implantation et volumétrie

- a/ préservation obligatoire des caractéristiques générales d'implantation et de volumétrie des constructions principales existantes, avec suppression si nécessaire des éléments parasites ;
- b/ plan général de proportions rectangulaires, avec une orientation dominante ;
- c/ dans le cas de terrains en pente : direction du faîtage principal parallèle aux courbes de niveau, mouvements de terrain limités au maximum, enrochements proscrits ;
- d/ interdiction des styles architecturaux étrangers à la région ;
- e/ extensions limitées, en proportion des volumes principaux.

2/ Toitures

- a/ toitures en pente à deux pans au moins, avec le faîtage orienté parallèlement aux voies ou aux courbes de niveau, avec des pentes comprises entre 30 et 50% (sauf exceptions définies ci-après) ;
- b/ couverture d'aspect « tuile romane » d'aspect vieilli (en petits éléments, ou en plaques ondulées recouvertes de petits éléments) ;
- c/ débords de toiture de 0,30m au maximum (sauf sur limites séparatives où les débords sur les fonds voisins sont interdits) ;
- d/ toitures terrasses autorisées, si les terrasses sont accessibles ou représentent moins de 20% de la surface au sol des toitures, et dans tous les cas situées à un niveau inférieur à une couverture en pente existante ou projetée sur le même terrain.

3/ Façades

- a/ proportion des fenêtres plus hautes que larges (hauteur supérieure ou égale à 1,3 fois la largeur) ;
- b/ revêtement des façades en maçonnerie : enduit taloché fin ou gratté fin, teinté dans la masse, similaire aux enduits traditionnels ;
- c/ couleurs des façades en maçonnerie : gris clair ou moyen, ocre clair ou moyen, « blanc cassé » de gris ou d'ocre ; pas de couleur blanche ou de teintes vives ;
- d/ revêtement en bois ou d'aspect bois : teinte naturelle ou foncée.

4/ Menuiseries et ferronneries

- a/ portes et fenêtres : aspect bois naturel foncé ou peint, selon couleurs d'origine dans le cas de constructions existantes ;
- b/ balcons : garde-corps en bois ou métalliques, ;
- c/ volets : battants à persiennes ou à lames verticales, aspect bois naturel foncé ou peint.

5/ Clôtures sur voie publique

- a/ si attenantes aux constructions ou en prolongement de celles-ci : à réaliser avec le même aspect que les constructions, sur une hauteur maximale de 1,80 m ;
- b/ si indépendantes des constructions : à réaliser avec un muret d'une hauteur minimale de 0,30 m, surmonté ou non d'un grillage ou d'une palissade.

ARTICLE Ub 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ub 6.1. PERMÉABILITÉ DES SOLS, COEFFICIENT DE PLEINE TERRE OU DE BIOTOPE

Pas de dispositions réglementaires.

Ub 6.2. PLANTATIONS

Pas de dispositions réglementaires.

ARTICLE Ub 7. STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Stationnement automobile

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

SAINT-NAZAIRE-LE-DÉSERT (26340) – PLU approuvé 13/02/20 - RÈGLEMENT ÉCRIT

1/ Constructions à usage d'habitation : 1,5 place par logement et 1 place par tranche de 80 m² de Surface de plancher.

En vertu de l'article 46 de la loi du 29 juillet 1998, le nombre minimal de places de stationnement est plafonné à 1 place par logement locatif social.

2/ Constructions à usage de commerce, artisanat et activités de service : 1 place par tranche de 50 m² de Surface de plancher.

3/ Autres constructions : 1 place par tranche de 120 m² de surface de plancher.

Stationnement des PMR (Personnes à mobilité réduite) : à partir d'une obligation minimale de 10 places de stationnement, il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 5% au moins du nombre de places à réaliser.

Stationnement des cycles

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

1/ Constructions à usage d'habitation : 1 emplacement par tranche de 80 m² de Surface de plancher.

2/ Autres constructions : 1 emplacement par tranche de 120 m² de Surface de plancher.

CHAPITRE III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE Ub 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les places de stationnement privatif disposées avec un accès direct le long des voies ouvertes à la circulation générale sont interdites.

ARTICLE Ub 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Ub 9.1. EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne peuvent être raccordées au réseau.

Ub 9.2. ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

Se reporter aux documents du service gestionnaire contenus dans les annexes du PLU, qui déterminent les périmètres d'assainissement collectif et non collectif et les modalités de raccordement.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne peuvent être raccordées au réseau collectif.

EAUX USÉES DOMESTIQUES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

EAUX USÉES NON DOMESTIQUES

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration selon les dispositions du Code de l'environnement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la collecte, l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction, selon les dispositions du règlement du service gestionnaire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Si la nature du sol l'exige, le rejet du seul excès de ruissellement aux réseaux publics ou aux cours d'eau naturels suffisamment dimensionnés sera subordonné à l'autorisation de l'autorité compétente.

Les branchements seront réalisés conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

RUISSEAUX ET FOSSÉS

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques. Toutes les mesures devront être prises pour éviter de modifier le régime hydraulique des sources, puits, captages et eaux souterraines se trouvant sur les terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation ou pouvant être concernés en aval ou en amont par ce régime hydraulique.

En cas de drainage du terrain, le rejet au réseau d'eaux pluviales sera réalisé conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

PISCINES

Le rejet des eaux des piscines doit respecter la réglementation en vigueur.

SOURCES, PUIITS, CAPTAGES PRIVÉS ET EAUX SOUTERRAINES

Toutes les mesures devront être prises pour éviter de modifier le régime hydraulique des sources, puits, captages et eaux souterraines se trouvant sur les terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation ou pouvant être concernés en aval ou en amont par ce régime hydraulique.

En cas de drainage du terrain, le rejet au réseau d'eaux pluviales sera réalisé conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

Ub 9.3. ÉLECTRICITÉ ET RÉSEAUX D'ÉNERGIE

Les réseaux Basse et Moyenne tension (BT et MT) seront réalisés en souterrain.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

Ub 9.4. TÉLÉPHONE ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les réseaux téléphonique et numérique et les branchements seront enterrés.

Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

Ub 9.5. DÉCHETS

Toute construction nouvelle doit inclure les dispositifs nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif, conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

ZONE Ue

CHAPITRE I. AFFECTATION DES ZONES ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE Ue 1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

La zone Ue correspond à des secteurs réservés aux activités économiques.

ARTICLE Ue 2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Ue 2.1. CONSTRUCTIONS ET AUTORISATIONS DU SOL INTERDITES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les constructions et occupations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol destinées à l'agriculture, à l'exploitation forestière et à l'habitat ;
2. le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à 3 mois ;
3. les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de véhicules épaves ;
4. l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant des secteurs de risques naturels, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol précisées dans le titre V du présent règlement.

Les sous-sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

Ue 2.2. CONSTRUCTIONS ET AUTORISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées sous conditions les constructions et occupations du sol suivantes :

1. les dépôts de matériaux s'ils sont contenus dans un espace clos et couvert ;
2. les exhaussements et affouillements du sol s'ils sont indispensables aux constructions et occupations du sol autorisées dans la zone.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant des secteurs de risques naturels, certaines constructions et occupations du sol suivantes peuvent être autorisées, selon les conditions définies dans le titre V du présent règlement.

ARTICLE Ue 3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Ue 3.1. Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Ue 3.2. Mixité sociale

Sans objet.

ARTICLE Ue 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ue 4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Pour l'application du présent article, les surplombs de construction sans appui au sol (saillies, balcons, débords de toiture) situés à une hauteur supérieure à 3,50m ne sont pas pris en compte dans la limite de 1m de dépassement.

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale, comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de la limite opposée de l'emprise publique ou de la voie, au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points (cf. schéma 1).

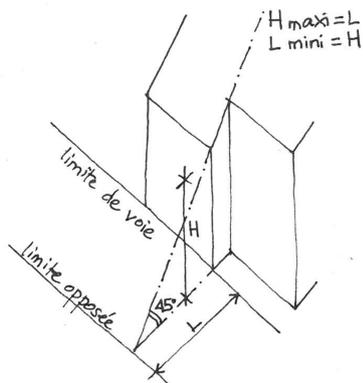


Schéma 1 – Prospect relatif sur voie

Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Pas de dispositions particulières.

Ue 4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Pour l'application du présent article, les surplombs de construction sans appui au sol (saillies, balcons, débords de toiture) ne sont pas pris en compte dans la limite de 1m de dépassement.

Dans le cas d'une implantation sur limites séparatives : pas de dispositions réglementaires.

Dans le cas d'une implantation en recul sur les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m (D supérieure ou égale à H/2 et à 3 m) (cf. schéma 2).

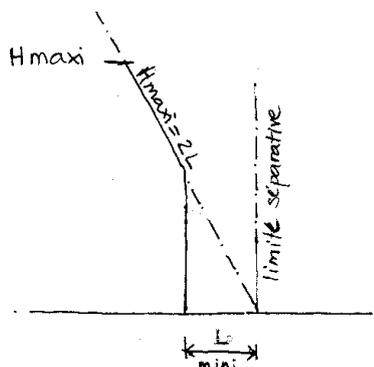


Schéma 2 – prospect relatif

Implantation par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'une implantation en retrait de ces limites

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans le cas d'une construction existante non conforme aux dispositions générales ci-dessus, le projet ne doit pas aggraver cette non conformité.

Ue 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MÊME TERRAIN

Pas de dispositions réglementaires.

Ue 4.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pas de dispositions réglementaires.

Ue 4.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions ne doivent pas dépasser les hauteurs maximales suivantes :

- 7m en premier rang ou à l'égout ;
- 10 m en deuxième rang ou hors tout.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans le cas de constructions existantes dépassant les hauteurs maximales autorisées, le projet ne doit pas aggraver cette non-conformité.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à des hauteurs maximales.

ARTICLE Ue 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Pour les constructions existantes, on cherchera à conserver leurs caractéristiques (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords, etc.) ainsi que les éléments significatifs et remarquables de leur style ou architecture.

Les clôtures devront être traitées de manière soignée et en harmonie avec les constructions, les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dont la configuration doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

L'autorisation d'urbanisme sera refusée si elle ne respecte pas les dispositions particulières suivantes.

1/ Implantation et volumétrie

- a/ plan général de proportions rectangulaires, avec une orientation dominante (faîtage principal parallèle à la voie publique).

2/ Toitures

- a/ toitures en pente à deux pans au moins, avec le faitage orienté parallèlement aux voies ou aux courbes de niveau, avec des pentes comprises entre 30 et 50% (sauf exceptions définies ci-après) ;
- b/ couverture d'aspect « tuile romane » d'aspect vieilli (en petits éléments, ou en plaques ondulées recouvertes de petits éléments) ;
- c/ débords de toiture de 0,10m au maximum (sauf sur limites séparatives où les débords sur les fonds voisins sont interdits) ;
- d/ toitures terrasses autorisées, si les terrasses sont accessibles ou représentent moins de 20% de la surface au sol des toitures, et dans tous les cas situées à un niveau inférieur à une couverture en pente existante ou projetée sur le même terrain.

3/ Façades

- a/ revêtement des façades en maçonnerie : enduit taloché fin ou gratté fin, teinté dans la masse, similaire aux enduits traditionnels ;
- b/ couleurs des façades en maçonnerie : gris clair ou moyen, ocre clair ou moyen, « blanc cassé » de gris ou d'ocre ; pas de couleur blanche ou de teintes vives ;
- c/ revêtement en bois ou d'aspect bois : teinte naturelle ou foncée.

4/ Menuiseries et ferronneries

- a/ portes et fenêtres : aspect bois naturel foncé ou peint, selon couleurs d'origine dans le cas de constructions existantes ;
- b/ balcons : garde-corps en bois ou métalliques, dans le style des façades anciennes pour les façades principales sur rue dans le village ;
- c/ volets : battants à persiennes ou à lames verticales, aspect bois naturel foncé ou peint.

5/ Clôtures sur voie publique

- a/ si attenantes aux constructions ou en prolongement de celles-ci : à réaliser avec le même aspect que les constructions, sur une hauteur maximale de 1,80m ;
- b/ si indépendantes des constructions : à réaliser avec un muret d'une hauteur minimale de 0,30 m, surmonté ou non d'un grillage ou d'une palissade.

ARTICLE Ue 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ue 6.1. PERMÉABILITÉ DES SOLS, COEFFICIENT DE PLEINE TERRE OU DE BIOTOPE

Pas de dispositions réglementaires.

Ue 6.2. PLANTATIONS

Pas de dispositions réglementaires.

ARTICLE Ue 7. STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Stationnement automobile

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

1/ Constructions à usage de commerce, artisanat et activités de service : 1 place par tranche de 50 m² de Surface de plancher.

2/ Autres constructions : 1 place par tranche de 120 m² de surface de plancher.

Stationnement des PMR (Personnes à mobilité réduite) : à partir d'une obligation de 10 places de stationnement ou plus, il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 5% au moins du nombre de places à réaliser.

Stationnement des cycles

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

1/ Tous types de constructions autorisées : 1 emplacement par tranche de 120 m² de Surface de plancher.

CHAPITRE III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE Ue 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les places de stationnement privatif disposées avec un accès direct le long des voies ouvertes à la circulation générale sont interdites.

ARTICLE Ue 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Ue 9.1. EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne peuvent être raccordées au réseau.

Ue 9.2. ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

Se reporter aux documents du service gestionnaire contenus dans les annexes du PLU, qui déterminent les périmètres d'assainissement collectif et non collectif et les modalités de raccordement.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne peuvent être raccordées au réseau collectif.

EAUX USÉES DOMESTIQUES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

EAUX USÉES NON DOMESTIQUES

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration selon les dispositions du Code de l'environnement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la collecte, l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction, selon les dispositions du règlement du service gestionnaire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Si la nature du sol l'exige, le rejet du seul excès de ruissellement aux réseaux publics ou aux cours d'eau naturels suffisamment dimensionnés sera subordonné à l'autorisation de l'autorité compétente.

Les branchements seront réalisés conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

RUISSEAUX ET FOSSÉS

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques. Toutes les mesures devront être prises pour éviter de modifier le régime hydraulique des sources, puits, captages et eaux souterraines se trouvant sur les terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation ou pouvant être concernés en aval ou en amont par ce régime hydraulique.

En cas de drainage du terrain, le rejet au réseau d'eaux pluviales sera réalisé conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

PISCINES

Le rejet des eaux des piscines doit respecter la réglementation en vigueur.

SOURCES, PUIITS, CAPTAGES PRIVÉS ET EAUX SOUTERRAINES

Toutes les mesures devront être prises pour éviter de modifier le régime hydraulique des sources, puits, captages et eaux souterraines se trouvant sur les terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation ou pouvant être concernés en aval ou en amont par ce régime hydraulique.

En cas de drainage du terrain, le rejet au réseau d'eaux pluviales sera réalisé conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

Ue 9.3. ÉLECTRICITÉ ET RÉSEAUX D'ÉNERGIE

Les réseaux Basse et Moyenne tension (BT et MT) seront réalisés en souterrain.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

Ue 9.4. TÉLÉPHONE ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les réseaux téléphonique et numérique et les branchements seront enterrés.

Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

Ue 9.5. DÉCHETS

Toute construction nouvelle doit inclure les dispositifs nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif, conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

TITRE I. ZONES À URBANISER

ZONE AUb

ARTICLE AUb 1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

La zone AUb correspond à des secteurs actuellement non ou insuffisamment équipés destinés à l'urbanisation future. L'urbanisation de chaque secteur est soumise à la réalisation des réseaux nécessaires selon un aménagement d'ensemble.

Elle comprend deux secteurs AUb1 et AUb2. Ces secteurs font l'objet d'une OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) commune ; chacun de ces deux secteurs peut être aménagé indépendamment de l'autre, sous réserve de prévoir les connexions correspondant à l'OAP.

Le corps des principales règles applicables est celui de la zone Ub. Des dispositions spécifiques sont prévues en matière de mixité sociale pour les opérations d'importance significative.

ARTICLE AUb 2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

AUb 2.1. CONSTRUCTIONS ET AUTORISATIONS DU SOL INTERDITES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les constructions et occupations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol destinées à l'agriculture, à l'exploitation forestière et à l'industrie ;
2. le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à 3 mois ;
3. les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de véhicules épaves ;
4. l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.

AUb 2.2. CONSTRUCTIONS ET AUTORISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées sous conditions les constructions et occupations du sol suivantes :

1. les dépôts de matériaux s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos et couvert ;
2. les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles et s'ils sont enterrés ;
3. les exhaussements et affouillements du sol s'ils sont indispensables aux constructions et occupations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE Ub 3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

AUb 3.1. Mixité fonctionnelle

Pas de dispositions réglementaires.

AUb 3.2. Mixité sociale

Pas de dispositions réglementaires.

ARTICLE AUb 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AUb 4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Pour l'application du présent article, les surplombs de construction sans appui au sol (saillies, balcons, débords de toiture) situés à une hauteur supérieure à 3,50m ne sont pas pris en compte dans la limite de 1m de dépassement.

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale, comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de la limite opposée de l'emprise publique ou de la voie, au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points (cf. schéma 1).

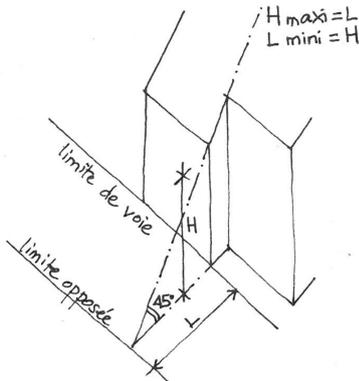


Schéma 1 – Prospect relatif sur voie

Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Pas de dispositions particulières.

AUb 4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Pour l'application du présent article, les surplombs de construction sans appui au sol (saillies, balcons, débords de toiture) ne sont pas pris en compte dans la limite de 1m de dépassement.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3m par rapport aux limites séparatives. En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (D supérieure ou égale à $H/2$)(cf. schéma 2).

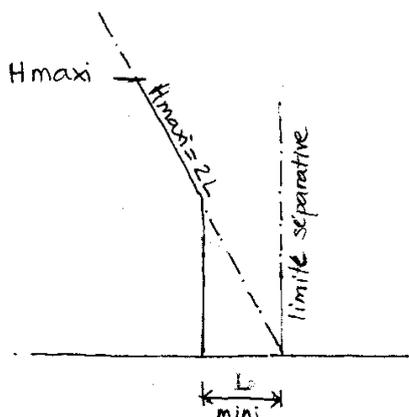


Schéma 2 – prospect relatif

Implantation par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'une implantation en retrait de ces limites

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans le cas de constructions jointives en plan (plusieurs constructions accolées en alignement sur la voie publique) : l'implantation sur limites séparatives est autorisée pour les constructions accolées, sur 20% au plus de la longueur totale des limites séparatives.

AUb 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MÊME TERRAIN

Pas de dispositions réglementaires.

AUb 4.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pas de dispositions réglementaires.

AUb 4.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions ne doivent pas dépasser les hauteurs maximales suivantes :

- 7 m en premier rang ou à l'égout de la toiture ;
- 10 m en deuxième rang ou hors tout ;

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à des hauteurs maximales.

ARTICLE AUb 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Pour les constructions existantes, on cherchera à conserver leurs caractéristiques (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords, etc.) ainsi que les éléments significatifs et remarquables de leur style ou architecture.

Les clôtures devront être traitées de manière soignée et en harmonie avec les constructions, les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dont la configuration doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

L'autorisation d'urbanisme sera refusée si elle ne respecte pas les dispositions particulières suivantes.

1/ Implantation et volumétrie

- a/ préservation obligatoire des caractéristiques générales d'implantation et de volumétrie des constructions principales existantes, avec suppression si nécessaire des éléments parasites ;
- b/ plan général de proportions rectangulaires, avec une orientation dominante ;

- c/ dans le cas de terrains en pente : direction du faîtage principal parallèle aux courbes de niveau, mouvements de terrain limités au maximum, enrochements proscrits ;
- d/ interdiction des styles architecturaux étrangers à la région ;
- e/ extensions limitées, en proportion des volumes principaux.

2/ Toitures

- a/ toitures en pente à deux pans au moins, avec le faîtage orienté parallèlement aux voies ou aux courbes de niveau, avec des pentes comprises entre 30 et 50% (sauf exceptions définies ci-après) ;
- b/ couverture d'aspect « tuile romane » d'aspect vieilli (en petits éléments, ou en plaques ondulées recouvertes de petits éléments) ;
- c/ débords de toiture de 0,30m au maximum (sauf sur limites séparatives où les débords sur les fonds voisins sont interdits) ;
- d/ toitures terrasses autorisées, si les terrasses sont accessibles ou représentent moins de 20% de la surface au sol des toitures, et dans tous les cas situées à un niveau inférieur à une couverture en pente existante ou projetée sur le même terrain.

3/ Façades

- a/ proportion des fenêtres plus hautes que larges (hauteur supérieure ou égale à 1,3 fois la largeur) ;
- b/ revêtement des façades en maçonnerie : enduit taloché fin ou gratté fin, teinté dans la masse, similaire aux enduits traditionnels ;
- b/ couleurs des façades en maçonnerie : gris clair ou moyen, ocre clair ou moyen, « blanc cassé » de gris ou d'ocre ; pas de couleur blanche ou de teintes vives ;
- c/ revêtement en bois ou d'aspect bois : teinte naturelle ou foncée.

4/ Menuiseries et ferronneries

- a/ portes et fenêtres : aspect bois naturel foncé ou peint, selon couleurs d'origine dans le cas de constructions existantes ;
- b/ balcons : garde-corps en bois ou métalliques, ;
- c/ volets : battants à persiennes ou à lames verticales, aspect bois naturel foncé ou peint.

5/ Clôtures sur voie publique

- a/ si attenantes aux constructions ou en prolongement de celles-ci: à réaliser avec le même aspect que les constructions, sur une hauteur maximale de 1,80m ;
- b/ si indépendantes des constructions : à réaliser avec un muret d'une hauteur minimale de 0,30 m, surmonté ou non d'un grillage ou d'une palissade

ARTICLE AUb 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

AUb** 6.1. PERMÉABILITÉ DES SOLS, COEFFICIENT DE PLEINE TERRE OU DE BIOTOPE**

Pas de dispositions réglementaires.

AUb** 6.2. PLANTATIONS**

Pas de dispositions réglementaires.

ARTICLE AUb 7. STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Stationnement automobile

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

1/ Constructions à usage d'habitation : 1,5 place par logement et 1 place par tranche de 80 m² de Surface de plancher.

En vertu de l'article 46 de la loi du 29 juillet 1998, le nombre minimal de places de stationnement est plafonné à 1 place par logement locatif social.

2/ Constructions à usage de commerce, artisanat et activités de service : 1 place par tranche de 50 m² de Surface de plancher.

3/ Autres constructions : 1 place par tranche de 120 m² de surface de plancher.

Stationnement des PMR (Personnes à mobilité réduite) : à partir d'une obligation minimale de 10 places de stationnement, il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 5% au moins du nombre de places à réaliser.

Stationnement des cycles

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

1/ Constructions à usage d'habitation : 1 emplacement par tranche de 80 m² de Surface de plancher.

2/ Autres constructions : 1 emplacement par tranche de 120 m² de Surface de plancher.

CHAPITRE III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE AUb 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les places de stationnement privatif disposées avec un accès direct le long des voies ouvertes à la circulation générale sont interdites.

ARTICLE AUb 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

AUb 9.1. EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne peuvent être raccordées au réseau.

AUb 9.2. ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

Se reporter aux documents du service gestionnaire contenus dans les annexes du PLU, qui déterminent les périmètres d'assainissement collectif et non collectif et les modalités de raccordement.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne peuvent être raccordées au réseau collectif.

EAUX USÉES DOMESTIQUES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

EAUX USÉES NON DOMESTIQUES

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration selon les dispositions du Code de l'environnement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la collecte, l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction, selon les dispositions du règlement du service gestionnaire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Si la nature du sol l'exige, le rejet du seul excès de ruissellement aux réseaux publics ou aux cours d'eau naturels suffisamment dimensionnés sera subordonné à l'autorisation de l'autorité compétente.

Les branchements seront réalisés conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

RUISSEAUX ET FOSSÉS

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques. Toutes les mesures devront être prises pour éviter de modifier le régime hydraulique des sources, puits, captages et eaux souterraines se trouvant sur les terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation ou pouvant être concernés en aval ou en amont par ce régime hydraulique.

En cas de drainage du terrain, le rejet au réseau d'eaux pluviales sera réalisé conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

PISCINES

Le rejet des eaux des piscines doit respecter la réglementation en vigueur.

SOURCES, PUIITS, CAPTAGES PRIVÉS ET EAUX SOUTERRAINES

Toutes les mesures devront être prises pour éviter de modifier le régime hydraulique des sources, puits, captages et eaux souterraines se trouvant sur les terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation ou pouvant être concernés en aval ou en amont par ce régime hydraulique.

En cas de drainage du terrain, le rejet au réseau d'eaux pluviales sera réalisé conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

AUb 9.3. ÉLECTRICITÉ ET RÉSEAUX D'ÉNERGIE

Les réseaux Basse et Moyenne tension (BT et MT) seront réalisés en souterrain.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

AUb 9.4. TÉLÉPHONE ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les réseaux téléphonique et numérique et les branchements seront enterrés.

Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

AUb 9.5. DÉCHETS

Toute construction nouvelle doit inclure les dispositifs nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif, conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

TITRE III. ZONES AGRICOLES

ZONE A

CHAPITRE I. AFFECTATION DES ZONES ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A 1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

La zone A correspond à des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. Il s'agit d'une zone dont l'occupation et l'utilisation sont réservées à l'accueil et au développement des activités agricoles.

Une sous-zone At correspond au STECAL 1.

Les constructions, usages des sols et natures d'activités sont autorisés en zone A sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère agricole, naturel ou forestier de la zone.

Des extensions limitées des constructions d'habitation existantes sont possibles.

Les équipements d'intérêt collectif sont autorisés en cas de stricte nécessité.

ARTICLE A 2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

A 2.1. CONSTRUCTIONS ET AUTORISATIONS DU SOL INTERDITES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dans la zone A, sont interdites les constructions et occupations du sol suivantes :

- 1 - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation agricole de la zone ;
- 2 - les occupations et utilisations du sol destinées aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux ;
- 3 - les locaux d'habitation et l'hébergement, sauf ceux admis à l'article A 2.2 ;
- 4 - l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning ;
- 5 - le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
- 6 - les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- 7 - l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ;
- 8 - les constructions à usage d'entrepôt non agricole.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant des secteurs de risques naturels, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol précisées dans le titre V du présent règlement.

Les sous-sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

A 2.2. CONSTRUCTIONS ET AUTORISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dans la zone A, sont autorisées sous conditions les constructions et occupations du sol suivantes :

- 1 - les constructions et utilisations destinées aux activités agricoles, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole, si elles sont situées à proximité des autres bâtiments de l'exploitation de façon à former avec eux un ensemble cohérent, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire, ou cas exceptionnel dûment justifié ;
- 2 - les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- 3 - les constructions à usage d'habitation si elles ont une utilité directe pour une exploitation agricole en activité nécessitant une présence permanente sur le lieu de travail, et si leur surface ne dépasse pas 250 m² de Surface de plancher ;
- 4 - les exhaussements et les affouillements du sol s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ;
- 5 - les équipements d'intérêt collectif et services publics, s'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole et prennent toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site ;
- 6 - les extensions accolées aux habitations existantes, si celles-ci ont une surface initiale supérieure à 40 m², à condition que celle-ci ne dépasse pas la limite maximale de 35 m² de Surface de plancher et d'emprise au sol, et de 30% de la surface de plancher existante, sans que le total puisse dépasser 250 m² de surface de plancher ;
- 7 - les annexes non accolées aux habitations existantes, si celles-ci ont une surface initiale supérieure à 40 m², dans la limite maximale de 35 m² de Surface de plancher et d'emprise au sol, et à une distance de moins de 20 m des constructions principales existantes ;
- 8 - les piscines, dans la limite maximale de 50 m² d'emprise au sol et à une distance de moins de 20 m des constructions principales existantes ;
- 9 - les dépôts de matériaux s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos et couvert ;
- 10 - dans le STECAL 1 (Bompard) : 150 m² de Surface de plancher au maximum, en 5 unités d'hébergement au maximum.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant des secteurs de risques naturels, certaines constructions et occupations du sol suivantes peuvent être autorisées, selon les conditions définies dans le titre V du présent règlement.

ARTICLE A 3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

A 3.1. Mixité fonctionnelle

Sans objet.

A 3.2. Mixité sociale

Sans objet.

CHAPITRE II. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE A 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A 4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Pour l'application du présent article, les surplombs de construction sans appui au sol (saillies, balcons, débords de toiture) situés à une hauteur supérieure à 3,50m ne sont pas pris en compte dans la limite de 1m de dépassement.

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale, comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de la limite opposée de l'emprise publique ou de la voie, au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points (cf. schéma 1).

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans le cas d'une construction existante non conforme aux dispositions générales ci-dessus, le projet ne doit pas aggraver cette non conformité.

A 4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Pour l'application du présent article, les surplombs de construction sans appui au sol (saillies, balcons, débords de toiture) ne sont pas pris en compte dans la limite de 1m de dépassement.

L'implantation d'une construction sur limites séparatives est autorisée à condition que la distance en tout point de la construction par rapport à une limite séparative soit supérieure à sa hauteur hors tout mesurée en ce point augmentée de 3,50 m (D supérieure ou égale à $(H - 3,50)$ m), et sous réserve des hauteurs maximales prescrites à l'article 4.5 ci-après.

Dans le cas d'une implantation en recul sur les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m (D supérieure ou égale à $H/2$ et à 3 m) (cf. schéma 2).

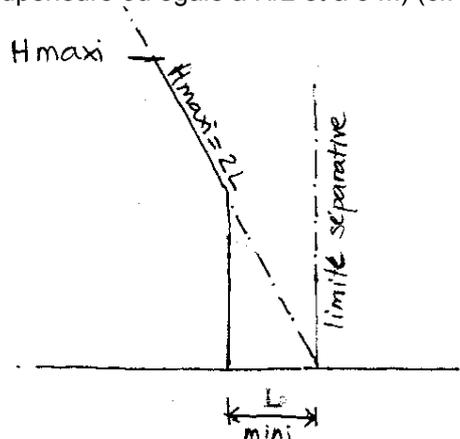


Schéma 2 – prospect relatif

Implantation par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'une implantation en retrait de ces limites

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans le cas d'une construction existante non conforme aux dispositions générales ci-dessus, le projet ne doit pas aggraver cette non conformité.

A 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MÊME TERRAIN

Pas de dispositions réglementaires.

A 4.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pas de dispositions réglementaires.

A 4.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions ne doivent pas dépasser les hauteurs maximales suivantes :

- 9 m en premier rang ou à l'égout de la toiture ;
- 12 m en deuxième rang ou hors tout.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans le STECAL 1, les constructions ne doivent pas dépasser la hauteur maximale vde 7 m hors tout.

Dans le cas de constructions existantes dépassant les hauteurs maximales autorisées, le projet ne doit pas aggraver cette non-conformité.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à des hauteurs maximales.

ARTICLE A 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Pour les constructions existantes, on cherchera à conserver leurs caractéristiques (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords, etc.) ainsi que les éléments significatifs et remarquables de leur style ou architecture.

Les clôtures devront être traitées de manière soignée et en harmonie avec les constructions, les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dont la configuration doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

L'autorisation d'urbanisme sera refusée si elle ne respecte pas les dispositions particulières suivantes.

1/ Implantation et volumétrie

- a/ préservation obligatoire des caractéristiques générales d'implantation et de volumétrie des constructions principales existantes, avec suppression si nécessaire des éléments parasites ;
- b/ extensions limitées, en proportion des volumes principaux.

2/ Toitures

- a/ toitures en pente, avec le faîtage orienté parallèlement aux voies ou aux courbes de niveau, avec des pentes comprises entre 25 et 50% (sauf exceptions définies ci-après) ;
- b/ couverture d'aspect « tuile romane » (en petits éléments, ou en plaques ondulées recouvertes de petits éléments) ;
- c/ débords de toiture de 0,30m au maximum (sauf sur limites séparatives où les débords sur les fonds voisins sont interdits) ;
- d/ sous-faces des débords de toiture : similaires aux constructions existantes voisines (« génoises » en rive basse) ;
- e/ toitures terrasses autorisées, si les terrasses sont accessibles ou représentent moins de 20% de la surface au sol des toitures, et dans tous les cas situées à un niveau inférieur à une couverture en pente existante ou projetée sur le même terrain.

3/ Façades

- a/ revêtement des façades en maçonnerie : enduit taloché fin ou gratté fin, teinté dans la masse, similaire aux enduits traditionnels ou pierres laissées apparentes (uniquement lorsqu'elles sont déjà apparentes et non revêtues) ;
- b/ couleurs des façades en maçonnerie : gris clair ou moyen, ocre clair ou moyen, « blanc cassé » de gris ou d'ocre ; pas de couleur blanche ou de teintes vives ;
- c/ revêtement en bois ou d'aspect bois : teinte naturelle ou foncée ;
- d/ pas de revêtements brillants.

4/ Clôtures sur voie publique

Pas de dispositions réglementaires.

ARTICLE A 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A 6.1. PERMÉABILITÉ DES SOLS, COEFFICIENT DE PLEINE TERRE OU DE BIOTOPE

Pas de dispositions réglementaires.

A 6.2. PLANTATIONS

Pas de dispositions réglementaires.

ARTICLE A 7. STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Stationnement automobile

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

1/ tous types de constructions : 1 place par tranche de 120 m² de surface de plancher.

Stationnement des PMR (Personnes à mobilité réduite)

Pas de dispositions réglementaires.

Stationnement des cycles

Pas de dispositions réglementaires.

CHAPITRE III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE A 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les places de stationnement privatif disposées avec un accès direct le long des voies ouvertes à la circulation générale sont interdites.

ARTICLE A 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

A 9.1. EAU POTABLE

Le raccordement au réseau public pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne peuvent être raccordées au réseau.

A 9.2. ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

Se reporter au zonage d'assainissement collectif et aux documents du service gestionnaire contenus dans les annexes du PLU, qui déterminent les périmètres d'assainissement collectif et non collectif et les modalités de raccordement.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne peuvent être raccordées au réseau collectif.

EAUX USÉES DOMESTIQUES

Toute construction doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation.

EAUX USÉES NON DOMESTIQUES

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration selon les dispositions du Code de l'environnement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la collecte, l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction, selon les dispositions du règlement du service gestionnaire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Si la nature du sol l'exige, le rejet du seul excès de ruissellement aux réseaux publics ou aux cours d'eau naturels suffisamment dimensionnés sera subordonné à l'autorisation de l'autorité compétente.

Les branchements seront réalisés conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

RUISSEAUX ET FOSSÉS

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques. Toutes les mesures devront être prises pour éviter de modifier le régime hydraulique des sources, puits, captages et eaux souterraines se trouvant sur les terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation ou pouvant être concernés en aval ou en amont par ce régime hydraulique.

En cas de drainage du terrain, le rejet au réseau d'eaux pluviales sera réalisé conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

PISCINES

Le rejet des eaux des piscines doit respecter la réglementation en vigueur.

SOURCES, PUIITS, CAPTAGES PRIVÉS ET EAUX SOUTERRAINES

Toutes les mesures devront être prises pour éviter de modifier le régime hydraulique des sources, puits, captages et eaux souterraines se trouvant sur les terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation ou pouvant être concernés en aval ou en amont par ce régime hydraulique.

En cas de drainage du terrain, le rejet au réseau d'eaux pluviales sera réalisé conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

A 9.3. ÉLECTRICITÉ ET RÉSEAUX D'ÉNERGIE

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

A 9.4. TÉLÉPHONE ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

A 9.5. DÉCHETS

Toute construction nouvelle doit inclure les dispositifs nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif, conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

TITRE IV – ZONES NATURELLES

ZONE N

CHAPITRE I. AFFECTATION DES ZONES ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N 1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

La zone N correspond à des secteurs naturels équipés ou non faisant l'objet d'une protection particulière en raison soit de la qualité du site, soit de l'intérêt écologique, faunistique et floristique, soit de risques naturels et de nuisances, soit pour affirmer la continuité d'un espace d'intérêt écologique ou une coupure de l'urbanisation.

Une sous-zone Nt correspond au STECAL 2.

Les constructions, usages des sols et natures d'activités sont autorisés en zone N sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère agricole, naturel ou forestier de la zone.

Seules y sont tolérées les constructions et occupations du sol susceptibles de s'inscrire dans cette vocation, ceci en quantité limitée et sous conditions.

Les équipements d'intérêt collectif sont autorisés en cas de stricte nécessité.
Des extensions limitées des constructions d'habitation existantes sont possibles.

ARTICLE N 2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

N 2.1. CONSTRUCTIONS ET AUTORISATIONS DU SOL INTERDITES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites les constructions et occupations du sol suivantes :

- 1 - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation naturelle de la zone ;
- 2 - les occupations et utilisations du sol destinées aux activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux, et autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ;
- 3 - les locaux d'habitation et l'hébergement, sauf ceux admis à l'article N 2.2 ;
- 4 - l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning ;
- 5 - le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
- 6 - les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules;
- 7 - l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ;
- 8 - les constructions à usage d'entrepôt non agricole.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant des secteurs de risques naturels, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol précisées dans le titre V du présent règlement.

Les sous-sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

N 2.2. CONSTRUCTIONS ET AUTORISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisées sous conditions les constructions et occupations du sol suivantes :

1. les constructions à usage d'habitation si elles ont une utilité directe pour la surveillance et l'exploitation de la forêt (maisons forestières), et si leur surface ne dépasse pas 120 m² de Surface de plancher (SP) ;

- 2 - les exhaussements et les affouillements du sol s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ;
- 3 - les équipements d'intérêt collectif et services publics, s'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole et prennent toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site ;
- 4 - les extensions accolées aux habitations existantes, si celles-ci ont une surface supérieure à 40 m², dans la limite maximale de 35 m² de Surface de plancher et d'emprise au sol, et de 30% de la surface de plancher existante, sans que le total puisse dépasser 250 m² de surface de plancher ;
- 5 - les annexes non accolées aux habitations existantes, si celles-ci ont une surface supérieure à 40 m², dans la limite maximale de 35 m² de Surface de plancher et d'emprise au sol, et à une distance de moins de 20 m des constructions principales existantes ;
- 6 - les piscines, dans la limite maximale de 50 m² d'emprise au sol et à une distance de moins de 20 m des constructions principales existantes ;
7. les dépôts de matériaux s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos et couvert ;
8. dans le STECAL 2 (Clamenier) : 50 m² de Surface de plancher au maximum, pour les services communs.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant des secteurs de risques naturels, certaines constructions et occupations du sol suivantes peuvent être autorisées, selon les conditions définies dans le titre V du présent règlement.

ARTICLE N 3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

N 3.1. Mixité fonctionnelle

Sans objet.

N 3.2. Mixité sociale

Sans objet.

CHAPITRE II. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE N 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N 4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Pour l'application du présent article, les surplombs de construction sans appui au sol (saillies, balcons, débords de toiture) situés à une hauteur supérieure à 3,50m ne sont pas pris en compte dans la limite de 1m de dépassement.

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale, comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de la limite opposée de l'emprise publique ou de la voie, au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points (cf. schéma 1).

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans le cas d'une construction existante non conforme aux dispositions générales ci-dessus, le projet ne doit pas aggraver cette non conformité.

N 4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Pour l'application du présent article, les surplombs de construction sans appui au sol (saillies, balcons, débords de toiture) ne sont pas pris en compte dans la limite de 1m de dépassement.

L'implantation d'une construction sur limites séparatives est autorisée à condition que la distance en tout point de la construction par rapport à une limite séparative soit supérieure à sa hauteur hors tout mesurée en ce point augmentée de 3,50 m (D supérieure ou égale à $(H - 3,50 \text{ m})$, et sous réserve des hauteurs maximales prescrites à l'article 4.5 ci-après.

Dans le cas d'une implantation en recul sur les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m (D supérieure ou égale à $H/2$ et à 3 m) (cf. schéma 2).

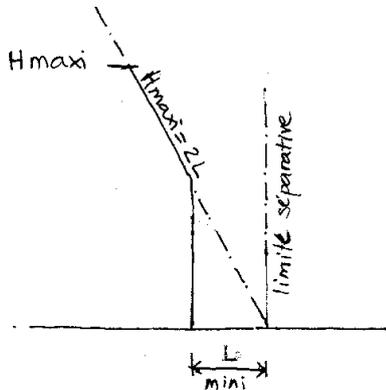


Schéma 2 – prospect relatif

Implantation par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'une implantation en retrait de ces limites

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans le cas d'une construction existante non conforme aux dispositions générales ci-dessus, le projet ne doit pas aggraver cette non conformité.

N 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MÊME TERRAIN

Pas de dispositions réglementaires.

N 4.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pas de dispositions réglementaires.

N 4.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions ne doivent pas dépasser les hauteurs maximales suivantes :

- 9 m en premier rang ou à l'égout de la toiture ;
- 12 m en deuxième rang ou hors tout.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans le STECAL 2, les constructions ne doivent pas dépasser la hauteur maximale de 7 m hors tout.

Dans le cas de constructions existantes dépassant les hauteurs maximales autorisées, le projet ne doit pas aggraver cette non-conformité.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à des hauteurs maximales.

ARTICLE N 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Pour les constructions existantes, on cherchera à conserver leurs caractéristiques (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords, etc.) ainsi que les éléments significatifs et remarquables de leur style ou architecture.

Les clôtures devront être traitées de manière soignée et en harmonie avec les constructions, les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dont la configuration doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

L'autorisation d'urbanisme sera refusée si elle ne respecte pas les dispositions particulières suivantes.

1/ Implantation et volumétrie

- a/ préservation obligatoire des caractéristiques générales d'implantation et de volumétrie des constructions principales existantes, avec suppression si nécessaire des éléments parasites ;
- b/ extensions limitées, en proportion des volumes principaux.

2/ Toitures

- a/ toitures en pente, avec le faîtage orienté parallèlement aux voies ou aux courbes de niveau, avec des pentes comprises entre 25 et 50% (sauf exceptions définies ci-après) ;
- b/ couverture d'aspect « tuile romane » (en petits éléments, ou en plaques ondulées recouvertes de petits éléments) ;
- c/ débords de toiture de 0,30m au maximum (sauf sur limites séparatives où les débords sur les fonds voisins sont interdits) ;
- d/ sous-faces des débords de toiture : similaires aux constructions existantes voisines (« génoises » en rive basse) ;
- e/ toitures terrasses autorisées, si les terrasses sont accessibles ou représentent moins de 20% de la surface au sol des toitures, et dans tous les cas situées à un niveau inférieur à une couverture en pente existante ou projetée sur le même terrain.

3/ Façades

- a/ revêtement des façades en maçonnerie : enduit taloché fin ou truellé, teinté dans la masse, similaire aux enduits traditionnels ou pierres laissées apparentes (uniquement lorsqu'elles sont déjà apparentes et non revêtues) ;
- b/ couleurs des façades en maçonnerie : gris clair ou moyen, ocre clair ou moyen, « blanc cassé » de gris ou d'ocre ; pas de couleur blanche ou de teintes vives ;
- c/ revêtement en bois ou d'aspect bois : teinte naturelle ou foncée ;
- d/ pas de revêtements brillants.

4/ Clôtures sur voie publique

Pas de dispositions réglementaires.

ARTICLE N 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

N 6.1. PERMÉABILITÉ DES SOLS, COEFFICIENT DE PLEINE TERRE OU DE BIOTOPE

Pas de dispositions réglementaires.

N 6.2. PLANTATIONS

Pas de dispositions réglementaires.

ARTICLE N 7. STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Stationnement automobile

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

1/ tous types de constructions : 1 place par tranche de 120 m² de surface de plancher.

Stationnement des PMR (Personnes à mobilité réduite)

Pas de dispositions réglementaires.

Stationnement des cycles

Pas de dispositions réglementaires.

CHAPITRE III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE N 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les places de stationnement privatif disposées avec un accès direct le long des voies ouvertes à la circulation générale sont interdites.

ARTICLE N 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

N 9.1. EAU POTABLE

Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne peuvent être raccordées au réseau.

N 9.2. ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

Se reporter au zonage d'assainissement collectif et aux documents du service gestionnaire contenus dans les annexes du PLU, qui déterminent les périmètres d'assainissement collectif et non collectif et les modalités de raccordement.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne peuvent être raccordées au réseau collectif.

EAUX USÉES DOMESTIQUES

Toute construction doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation.

EAUX USÉES NON DOMESTIQUES

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration selon les dispositions du Code de l'environnement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la collecte, l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction, selon les dispositions du règlement du service gestionnaire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Si la nature du sol l'exige, le rejet du seul excès de ruissellement aux réseaux publics ou aux cours d'eau naturels suffisamment dimensionnés sera subordonné à l'autorisation de l'autorité compétente.

Les branchements seront réalisés conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

RUISSEAUX ET FOSSÉS

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques. Toutes les mesures devront être prises pour éviter de modifier le régime hydraulique des sources, puits, captages et eaux souterraines se trouvant sur les terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation ou pouvant être concernés en aval ou en amont par ce régime hydraulique.

En cas de drainage du terrain, le rejet au réseau d'eaux pluviales sera réalisé conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

PISCINES

Le rejet des eaux des piscines doit respecter la réglementation en vigueur.

SOURCES, PUIITS, CAPTAGES PRIVÉS ET EAUX SOUTERRAINES

Toutes les mesures devront être prises pour éviter de modifier le régime hydraulique des sources, puits, captages et eaux souterraines se trouvant sur les terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation ou pouvant être concernés en aval ou en amont par ce régime hydraulique.

En cas de drainage du terrain, le rejet au réseau d'eaux pluviales sera réalisé conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

N 9.3. ÉLECTRICITÉ ET RÉSEAUX D'ÉNERGIE

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

N 9.4. TÉLÉPHONE ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

N 9.5. DÉCHETS

Toute construction nouvelle doit inclure les dispositifs nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif, conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

TITRE V – RISQUES NATURELS

RISQUES NATURELS

I. DÉTERMINATION DES RÈGLES APPLICABLES DANS LES ZONES INONDABLES

Le croisement de l'aléa inondation de la Roanne et des enjeux permet de définir les règles d'urbanisme applicables aux territoires touchés par les inondations.

Les modalités de croisement appliquées à la commune de Saint-Nazaire le Désert sont synthétisées dans le tableau ci-dessous.

Aléa/Enjeux	Zones peu ou pas urbanisées	Centre urbain (*)
Fort	R1	Rh1
Moyen	R2	Rh2
Faible	R3	Rh3

Deux types de zones sont ainsi définies :

- **la zone rouge, dénommée R, inconstructible.** Elle est divisée en trois secteurs R1, R2 et R3, en fonction de l'aléa (croisement hauteurs d'eau et vitesses de courant) modélisé pour une crue centennale ;
- **la zone hachurée, dénommée Rh constructible** avec des prescriptions. Elle est divisée en trois secteurs Rh1, Rh2 et Rh3, en fonction de l'aléa (croisement hauteurs d'eau et vitesses de courant) modélisé pour une crue centennale.

(*) La qualification de « centre urbain » est plus appropriée que celle de « secteur urbanisé » telle que définie dans l'association initiale du 18/01/2011 ; il en découle un règlement de type 3 moins contraignant que le règlement de type 2.

Ces zones figurent sur la carte intégration du risque inondation en annexes du PLU.

Les prescriptions indiquées ci-après s'appliquent en complément des autres règles du PLU ; tout projet doit respecter l'ensemble des règles du PLU.

2. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

2.1. ZONES R1, R2 et R3

Dans les **zones R1, R2 et R3**, il convient d'appliquer le règlement type suivant : toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

Occupations et utilisation des sols autorisées sous conditions :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants ;
- l'extension au sol des constructions à usage d'habitation aux conditions suivantes :
 - sans création de nouveau logement,
 - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m²,
 - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire aéré et vidangeable, soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable, donc non créatrice de SHON (garage, remise, etc.) ;
- l'extension au sol des constructions à usage professionnel (artisanal, agricole et industriel), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
 - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
 - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible ;

- l'extension au sol des constructions à usage d'ERP (Établissement recevant du public) quel que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
 - l'extension ne peut excéder 10 % de l'emprise au sol initiale,
 - l'extension peut être la conséquence de la mise au norme du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie ;
- la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation , sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements ;
- la surélévation des constructions existantes à usage professionnelle (artisanal, agricole et industriel), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés aux risques ;
- la surélévation des constructions existantes à usage d'ERP quel que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque ;
- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques ;
- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens ;
- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² d'emprise au sol, et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue ; les équipements sensibles devront être installés au dessus de la cote de référence ;
- la création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m² ;
- les abris de jardin ou appentis sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m² ;
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie ; elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau ;
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la cote de référence ;
- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 20 m² ;
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque ;
- les travaux d'entretien et de gestion courante des constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif ;
- les constructions et installation techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe-line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone rouge devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la cote de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence ;
- les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du Code de l'environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques ;
- les carrières autorisées au titre de la législation sur les installations classées, comprenant des sites d'extraction et des installations de traitement et de stockage dont l'impact n'aggrave aucune situation en terme de risques.

Peuvent être autorisés uniquement dans les zones R3 :

- la création de bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière existante, autres que les bâtiments d'habitations ou ceux destinés à l'élevage, si aucune autre solution alternative n'est raisonnablement envisageable ailleurs.
- le changement de destination des locaux au-dessus de la cote de référence pour l'aménagement de locaux liés et nécessaires à l'activité agricole. Si le changement de destination conduit à créer ou à étendre un ERP lié à l'activité agricole, seuls les ERP de 5^{ème} catégorie hors R, U et J seront autorisés.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence.
- réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m² de surface de plancher ;

Dans ces secteurs, la cote de référence est fixée à :

R1 = 1,20 m

R2 et R3 = 0,70 m

2.2. ZONES Rh1, Rh2 ET Rh3

Dans les **zones Rh1, Rh2 et Rh3**, il convient d'appliquer le règlement type suivant : toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous et à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

Occupations et utilisation des sols autorisées sous conditions :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants ;
- la reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite ;
- la création de constructions à usage d'habitation ;
- la création de constructions à usage d'ERP de 4^{ème} ou 5^{ème} catégorie, hors type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J ;
- la création de constructions à usage professionnel (artisanal, agricole hors élevages et industriel) ;
- l'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation,
- l'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage professionnel (artisanal, agricole et industriel). S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
- l'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
- l'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage d'ERP classés en 1^{ère}, 2^{ème}, 3^{ème} catégories, quel que soit le type, et d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories de type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J aux conditions suivantes :
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie ;
- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée ;
- le changement de destination ou d'usage des locaux existants à la date d'approbation du présent PLU au-dessous de la cote de référence, dans la mesure où il ne vise pas à créer de logement et qu'ils disposent d'un accès depuis l'intérieur à un niveau refuge situé à 0,20 m au-dessus de la cote de référence, suffisamment dimensionné pour y accueillir la totalité des personnes reçues. Le stockage de produit polluant ou dangereux est interdit au-dessous de la cote de référence.
- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² d'emprise au sol et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au-dessus de la cote de référence ;
- la création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m² ;
- la création de garage collectif fermé, non enterré, sous la cote de référence ;
- les abris de jardin ou appentis sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m² ;
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie ; elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau ;
- les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol ;
- la poursuite des activités autorisées avant la date d'approbation du présent PLU ;

- les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence ;
- les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du Code de l'environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques ;
- les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence.
- réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m²;

Dans ces secteurs, la cote de référence est fixée à :

Rh1 = 1,20 m

Rh2 et Rh3 = 0,70 m

2.3. DISPOSITIONS CONCERNANT LES THALWEGS, VALLATS, RUISSEAUX ET RAVINS

Il s'agit des cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25 000 ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés). Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins (pour limiter les risques liés à l'érosion des berges) :

- interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages dont la surface sera limitée à 20 m².
- autorisation d'extensions limitées (20 m²) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locales.