

CHAMOUX-SUR-GELON (73390)

PLAN LOCAL D'URBANISME



-3- RÈGLEMENT ÉCRIT

Document joint à la délibération d'approbation du PLU au conseil municipal du 19 février 2026



RÈGLEMENT ÉCRIT

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	p. 3
1. QUE DÉTERMINE LE PLU ?	p. 3
2. COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?	p. 3
3. RÈGLES GÉNÉRALES D'URBANISME	p. 5
4. AUTRES RÉGLEMENTATIONS APPLICABLES AUX PROJETS DE CONSTRUCTION OU D'AMÉNAGEMENT	p. 5
5. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL RÉGLEMENTÉES PAR LE PLU	p. 6
6. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES RÈGLES	p. 7
7. LEXIQUE	p. 7
8. SCHÉMAS D'APPLICATION DES RÈGLES DE HAUTEURS ET DE PROSPECT	p. 10
TITRE I. ZONES URBAINES	p. 11
ZONES Ua ET Uaa	p. 13
ZONE Ub	p. 21
ZONE Ue	p. 29
TITRE II. ZONES À URBANISER	p. 35
ZONE AU	p. 37
ZONE AUb	p. 39
TITRE III. ZONES AGRICOLES	p. 47
ZONES A ET As	p. 47
TITRE IV. ZONES NATURELLES	p. 55
ZONES N ET Nj	p. 55

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 des 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 éventuellement le Zonage réglementaire d'assainissement et d'eaux pluviales ;

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. 111-4, 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 111-4	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 111-26	délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement.
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).

4. AUTRES RÈGLEMENTATIONS 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 du droit des tiers, qui relève du Code civil.

En particulier, il convient 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 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.

5. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL RÉGLEMENTÉES PAR LE PLU

Selon l'article R. 151-28 du Code de l'urbanisme, les destinations et sous-destinations du sol réglementées par le Code de l'urbanisme sont définies comme suit :

« Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous- destinations suivantes :

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
- 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ;
- 4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public ;
- 5° Pour la destination " autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne. »

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

- les 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).

6. 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).

7. 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.).

Une annexe peut être accolée à une construction existante (en « extension » d'une construction existante) ou détachée.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

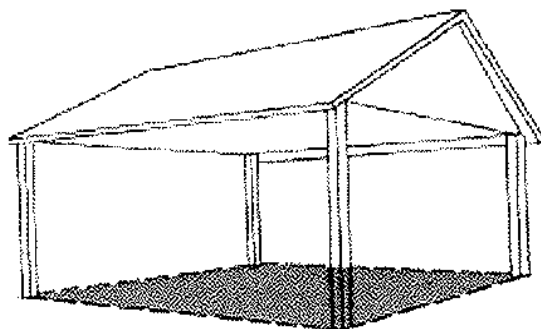
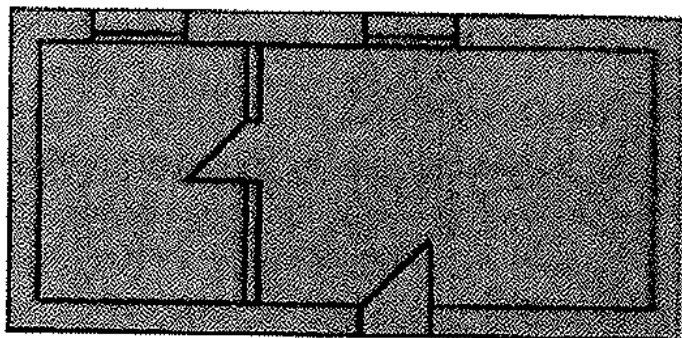
La destination des sols « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les sous destinations suivantes :

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

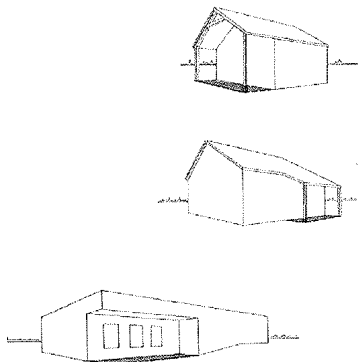
Coefficient d'emprise au sol (CES) et emprise au sol d'une construction

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

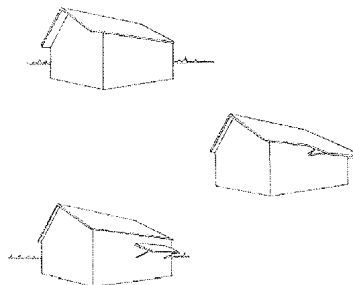
Sont exclus de l'emprise au sol les débords de toit, et autres éléments de modénature (saillies, corniches, marquises) non appuyés au sol.



L'emprise au sol n'inclut pas les débords de toiture et les éléments de modénatures non appuyés au sol et sans encorbellement



Les auvents ne constituant pas seulement des avancées de toiture 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.

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 exigée par le règlement.

Surface de plancher de la construction (SP)

La Surface de plancher de la construction (SP) est définie par 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, ...).

8. SCHÉMAS D'APPLICATION DES RÈGLES DE HAUTEURS ET DE PROSPECT

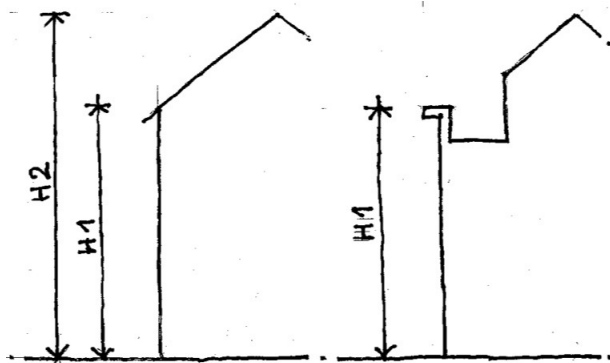


Schéma 1 – Hauteurs 1^{er} rang / hors tout

H1 = hauteur de 1^{er} rang (de façade à l'égout, de corniche ou d'acrotère)

H2 = hauteur hors tout, maximale (hors cheminées)

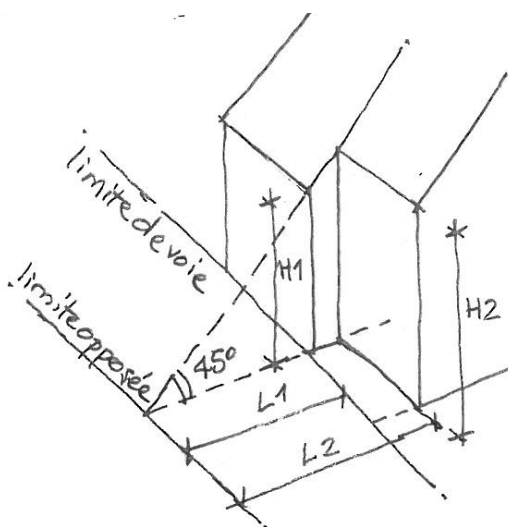


Schéma 2 – Prospect relatif sur voie

Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

L supérieure ou égale à H

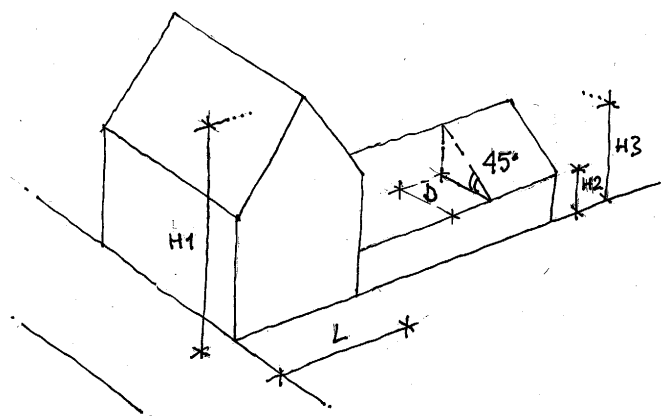


Schéma 3 – Prospect relatif sur limites

Implantation par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'une implantation sur limites.

L inférieure ou égale à 12 m

H1 = hauteur hors tout maximale autorisée

H2 = 3,50 m

H3 inférieure ou égale à D + 3,50 m

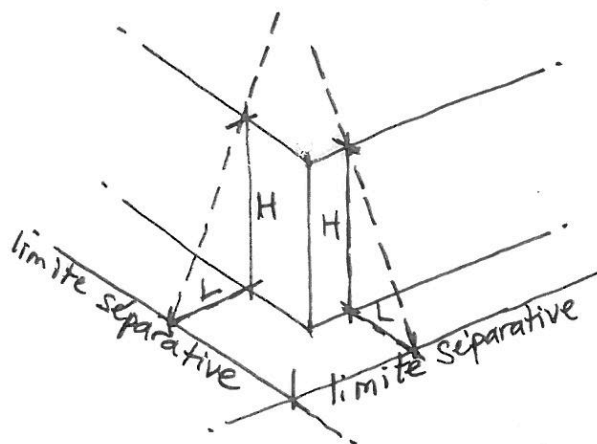


Schéma 4 – Prospect relatif sur limites

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

L supérieure ou égale à H/2

TITRE I. ZONES URBAINES

ZONES Ua ET Uaa

CHAPITRE I. AFFECTATION DES ZONES ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE Ua 1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

La zone Ua correspond au centre ancien du bourg 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.

La sous-zone Uaa correspond aux hameaux anciens et est destinée à l'ensemble des fonctions urbaines. Elle se distingue de la zone Ua par des hauteurs maximales plus réduites et des dispositions architecturales légèrement différentes.

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

DISPOSITIONS COMMUNES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS

Article R.11-2 du Code de l'urbanisme (rappel) : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »

Tout pétitionnaire doit prendre connaissance et se prémunir des risques naturels connus au moment de toute demande d'autorisation d'urbanisme.

La connaissance des risques naturels sur le territoire de Chamoux-sur-Gelon est susceptible d'évoluer. Les risques naturels connus en 2025 sont présentés dans le Rapport de présentation du PLU et ses Annexes, notamment dans le PIZ (Plan d'indexation en Z) et l'AZI (Atlas des zones inondables) consultables dans les ANNEXES du RAPPORT DE PRÉSENTATION.

Les prescriptions relatives aux secteurs de risques torrentiels identifiés par le PIZ (Plan d'indexation en Z) font l'objet de prescriptions particulières.

Risques naturels du PIZ identifiés dans les zones Ua et Uaa :

- crues torrentielles
- crues rapides des rivières

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.

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 commerces et activités de service s'ils sont réalisés au moins en partie en rez-de-chaussée d'une construction à plusieurs niveaux ;
2. les dépôts de matériaux s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos et couvert ;
3. les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles ;
4. 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.

CHAPITRE II. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGÈRES

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) ne sont pas pris en compte dans la limite de 1m de dépassement.

Les surplombs de construction sont interdits au-dessous d'une hauteur de 3,50 m.

L'implantation des nouvelles constructions doit se faire sur la limite de l'espace public, sur au moins 50% de la longueur de terrain concernée,

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, 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 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 supérieure ou égale à $H + 3,50$ m), et sous réserve des hauteurs maximales prescrites à l'article 4.5. ci-après (cf. schéma 3).

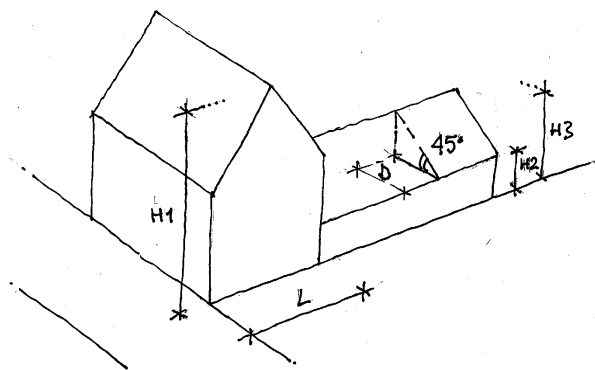


Schéma 3– Prospect relatif sur limites, implantation sur limites

Implantation par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'une implantation sur limites.

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 (L supérieure ou égale à $H/2$, et supérieure ou égale à 3 m) (cf. schéma 4).

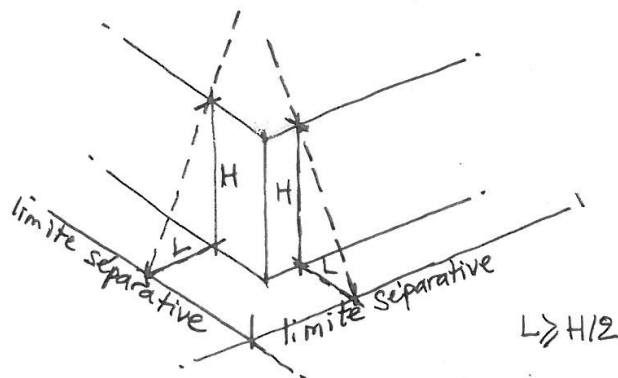


Schéma 4 - Prospect relatif sur limites, implantation en retrait

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

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.

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 :

- pour la zone Ua :
 - 10 m en premier rang ou à l'égout de la toiture ;
 - 15 m hors tout.
- pour la zone Uaa :
 - 8 m en premier rang ou à l'égout de la toiture ;
 - 12 m 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, la hauteur hors tout de la construction ne doit pas dépasser 4 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

Dans le cas de constructions existantes, l'autorisation d'urbanisme peut être 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 maintien des dégagements des façades principales et suppression si nécessaire des éléments parasites ;
- b/ saillies aux étages imitées à l'aplomb des débords de toit ;
- c/ extensions limitées, en proportion des volumes principaux.

2/ Toitures

- a/ toitures en pente à deux pans au moins, avec le faîtage orienté dans la grande dimension de la construction, avec des pentes comprises entre 50 et 80% (sauf exceptions définies ci-après) ;
- b/ dans la zone Ua (bourg) : couverture obligatoire avec l'aspect de petits éléments plats de type ardoise ou tuiles plates, de couleur gris ardoise moyen ;
- c/ dans la zone Uaa (hameaux) : couverture obligatoire avec l'aspect de petits éléments plats de type ardoise ou tuiles plates, de couleur gris ardoise moyen, ou en bacs métalliques nervurés grandes ondes, ou en tôle plane à tasseaux ;
- d/ débords de toiture de 0,60 m au moins (sauf sur limites séparatives où les débords sur les fonds voisins sont interdits) ; les débords de toit existants doivent conserver leur finesse, notamment lors des travaux d'isolation ;
- e/ sous-faces des débords de toiture : similaires aux constructions voisines (caisson avec lambris large pour les constructions sur rue dans le bourg, chevrons nus ou lambris large sous rampant pour les constructions de type rural et les anciennes dépendances) ;
- e/ croupes autorisées si la longueur minimale d'égout est de 3m au moins ;
- f/ fenêtres de toit, verrières et lucarnes autorisées si leur proportion est plus haute que large, si elles sont encastrées dans le plan de toiture, si elles sont implantées dans l'axe des ouvertures des étages inférieurs, et si leurs dimensions n'excèdent pas 78x98 cm (sauf verrières de grand format vertical) ;
- g/ souches de cheminées et de conduits divers : regroupés à proximité du faîtage, de section minimale 0,50 x 0,50 m ;
- g/ toitures terrasses autorisées, si les terrasses sont accessibles ou représentent moins de 20% de la surface au sol des toitures, et sont dans tous les cas situées à un niveau inférieur à une couverture en pente existante ou projetée sur le même terrain.

3/ Façades

- a/ façades à dominante maçonnerie pour les constructions principales (constructions sur rue dans le bourg et grandes maisons bourgeoises dans les hameaux) ;
- b/ bardage aspect bois naturel foncé autorisé pour les constructions en retrait des rues et pour les ouvrages mineurs (annexes, appentis, garages, etc.) ;
- c/ revêtement des façades en maçonnerie : enduit taloché fin teinté dans la masse, similaire aux enduits traditionnels (constructions sur rue dans le bourg, et grandes maisons bourgeoises dans les hameaux) ou enduit à la truelle teinté dans la masse, similaire aux enduits traditionnels (dans les hameaux et pour les dépendances en retrait des rues dans le bourg), ou pierres laissées apparentes (uniquement lorsqu'elles sont déjà apparentes et non revêtues) ;
- d/ couleurs des façades en maçonnerie : tonalité beige ou ton pierre, à l'exclusion des teintes claires, ocres ou grises ;
- e/ encadrements des ouvertures et chaînes d'angle en faux appareil : à préserver et à restaurer lorsqu'ils existent.

4/ Menuiseries et ferronneries

- a/ portes et fenêtres : aspect bois naturel foncé ou selon couleurs d'origine ;

- b/ anciennes devantures commerciales et portes en bois : à préserver et restaurer, même en cas de changement de destination de la construction ;
- c/ balcons : garde-corps métalliques existants à préserver et à restaurer ; garde-corps dans le style des façades anciennes pour les façades principales sur rue dans le bourg ; garde-corps métalliques ou aspect bois, dans les hameaux ;
- d/ volets : volets anciens existants à préserver et à restaurer ; volets à persiennes ou à lames verticales, aspect bois naturel foncé ou selon couleurs d'origine.

5/ Clôtures

- 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, d'un barreaudage vertical ou d'une palissade.

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

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.

Ua 6.3. TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

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.

En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions, elles pourront être réalisées sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 150 m au maximum.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Stationnement automobile

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

1/ Constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 80 m² de Surface de plancher (soit 1 place pour une première tranche de 1 à 80 m² + une place pour une deuxième tranche de 81 à 160 m² + etc.), 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 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 commerciaux 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.

Stationnement des PMR (Personnes à mobilité réduite) : 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 à partir de 20 emplacements au total.

Stationnement des cycles

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

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.).

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

En zone d'assainissement collectif, toute construction doit être raccordée ou raccordable 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.

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 bourg et des hameaux. 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

DISPOSITIONS COMMUNES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS

Article R.11-2 du Code de l'urbanisme (rappel) : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »

Tout pétitionnaire doit prendre connaissance et se prémunir des risques naturels connus au moment de toute demande d'autorisation d'urbanisme.

La connaissance des risques naturels sur le territoire de Chamoux-sur-Gelon est susceptible d'évoluer. Les risques naturels connus en 2025 sont présentés dans le Rapport de présentation du PLU et ses Annexes, notamment dans le PIZ (Plan d'indexation en Z) et l'AZI (Atlas des zones inondables) consultables dans les ANNEXES du RAPPORT DE PRÉSENTATION.

Les prescriptions relatives aux secteurs de risques torrentiels identifiés par le PIZ (Plan d'indexation en Z) font l'objet de prescriptions particulières.

Risques naturels du PIZ identifiés dans les zones Ua et Uaa :

- crues torrentielles
- crues rapides des rivières

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 ;
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 ;
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) ne sont pas pris en compte dans la limite de 1m de dépassement.

Les surplombs de construction sont interdits au-dessous d'une hauteur de 3,50 m.

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 2).

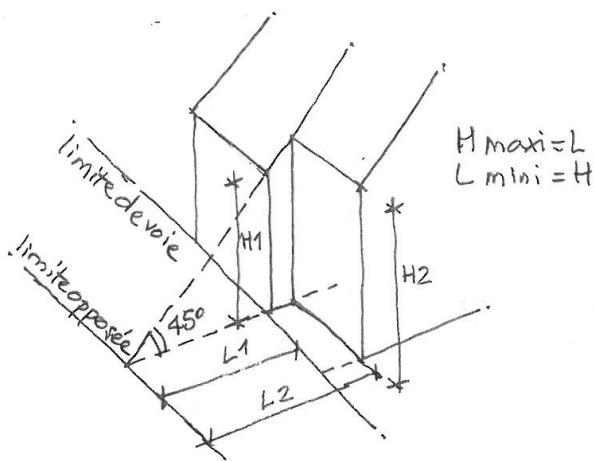


Schéma 2 – Prospect relatif sur voie

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.

Dans le cas d'une implantation sur limites séparatives :

- la longueur totale des façades implantées sur limites séparatives ne doit pas dépasser 20% de la longueur totale de ces limites ;
- 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 supérieure ou égale à $H + 3,50$ m), et sous réserve des hauteurs maximales prescrites à l'article 4.5. ci-après (cf. schéma 3).

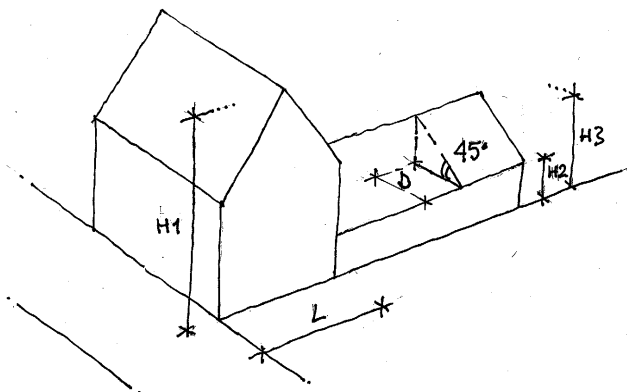


Schéma 3– Prospect relatif sur limites, implantation sur limites

Implantation par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'une implantation sur limites.

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 (L supérieure ou égale à $H/2$, et supérieure ou égale à 3 m) (cf. schéma 4).

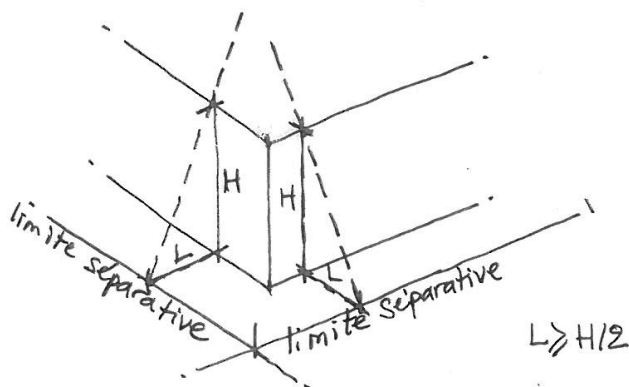


Schéma 4 – Prospect relatif sur limites, implantation en retrait

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

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'un ensemble nouveau de constructions accolées, les constructions jointives en plan sont autorisées en n'importe quel point des limites entre ces constructions.

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 :

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

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans le cas de constructions existantes dépassant les hauteurs maximales autorisées, le projet ne doit pas aggraver cette non-conformité, sauf pour des raisons d'amélioration du confort dans la limite d'une surélévation maximale de 0,50 m.

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 peut être refusée si elle ne respecte pas les dispositions particulières suivantes.

CAS DES TRANSFORMATIONS DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

1/ Implantation et volumétrie

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

2/ Toitures

- a/ toitures en pente à deux pans au moins, avec le faîtage orienté dans la grande dimension de la construction, avec des pentes comprises entre 40 et 80% (sauf exceptions définies ci-après) ;
- b/ croupes autorisées, si la longueur minimale d'égout est de 4 m au moins ;
- c/ couverture en petits éléments plats de type ardoise ou tuiles plates, de couleur gris ardoise moyen ;
- d/ débords de toiture de 0,60 m au moins (sauf sur limites séparatives où les débords sur les fonds voisins sont interdits) ;
- e/ sous-faces des débords de toiture existants : à préserver et à restaurer ;
- f/ fenêtres de toit, verrières et lucarnes autorisées, si leur proportion est plus haute que large ;
- g/ souches de cheminées et de conduits divers : regroupés à proximité du faîtage, de section minimale 0,50 x 0,50 m ;
- h/ toitures terrasses autorisées, si les terrasses sont accessibles ou représentent moins de 20% de la surface au sol des toitures, et sont 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 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 ; teintes claires à exclure ;
- c/ encadrements des ouvertures et chaînes d'angle en faux appareil : à préserver et à restaurer lorsqu'ils existent.

4/ Menuiseries et ferronneries

- a/ portes et fenêtres : aspect bois naturel foncé ou selon couleurs d'origine ;

- b/ anciennes devantures commerciales et portes en bois : à préserver et restaurer, même en cas de changement de destination de la construction ;
- c/ balcons : garde-corps métalliques, dans le style des façades anciennes pour les façades principales sur rue dans le bourg ; garde-corps métalliques ou aspect bois, dans les hameaux ;
- d/ volets : à persiennes ou à lames verticales, aspect bois naturel foncé ou selon couleurs d'origine.

5/ Clôtures sur les voies publiques

- 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.

CAS DES CONSTRUCTIONS NEUVES

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

1/ Toitures

- a/ toitures en pente à deux pans au moins, avec le faîtage orienté dans la grande dimension de la construction, avec des pentes comprises entre 40 et 80% (sauf exceptions définies ci-après) ;
- b/ couverture de type ardoise, tuiles plates ou bac métallique nervuré, de couleur gris ardoise moyen ;
- c/ débords de toiture de 0,60 m au moins (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.

2/ Façades

- a/ interdiction des matériaux d'aspect brillant et de couleur claire ou vive ;
- b/ façades à dominante maçonnerie : enduit taloché fin teinté dans la masse, de couleur gris clair ou moyen, ocre clair ou moyen, blanc coloré de gris ou d'ocre ;
- c/ façades à dominante bois : bardages de planches délignées et larges (de 0,18 m à 0,25 m), teinte naturelle foncée.

3/ Clôtures sur les voies publiques

- 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.

Ub 6.3. TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Les aires de stationnement de plus de 20 places devront être couvertes sur au moins 50% de leur surface, de panneaux de production photovoltaïque, sauf impératif technique dûment démontré.
Elles devront également être équipées de points de charge pour les véhicules électriques.

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.

En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions, elles pourront être réalisées sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 150 m au maximum.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Stationnement automobile

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

1/ Constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 80 m² de Surface de plancher (soit 1 place pour une première tranche de 1 à 80 m² + une place pour une deuxième tranche de 81 à 160 m² + etc.),

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 et activités de service : 1 place par tranche de 50 m² de Surface de plancher, y compris dans le cas de reconversion ou d'extension de locaux commerciaux existants.

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

Stationnement des PMR (Personnes à mobilité réduite) : 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 à partir de 20 emplacements au total.

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 dispositifs de stationnement collectif prévoyant plusieurs places de stationnement privatif avec un accès direct perpendiculaire aux voies ouvertes à la circulation générale sont interdits.

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

En zone d'assainissement collectif, toute construction doit être raccordée ou raccordable 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

DISPOSITIONS COMMUNES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS

Sans objet.

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, à l'habitat ;
2. les commerces de détail, sauf aux conditions de l'article Ue 2.2. ;
3. le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à 3 mois ;
4. l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.

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 locaux de gardiennage s'ils sont intégrés au volume général des constructions et si leur Surface de plancher ne dépasse pas 40 m² ;
2. les commerces de détail de moins de 50 m², s'ils sont associés à une activité artisanale ou industrielle ;
3. les dépôts de matériaux s'ils sont contenus dans un espace clos et couvert ;
4. les exhaussements et affouillements du sol s'ils sont indispensables aux constructions et occupations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE Ue 3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Ue 3.1. Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Ue 3.2. Mixité sociale

Sans objet.

CHAPITRE II. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGÈRES

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) 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 2).

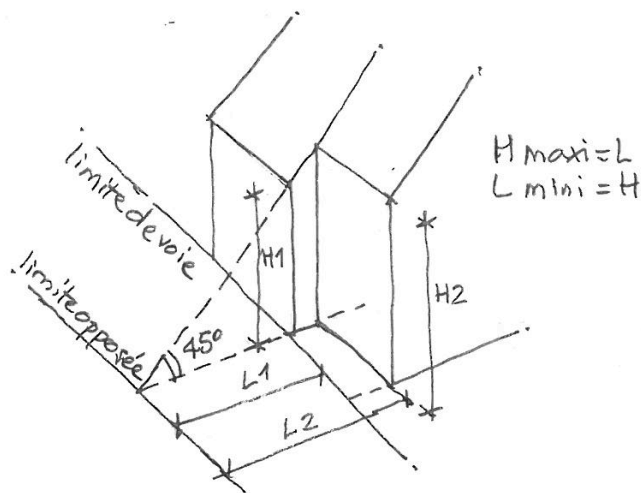


Schéma 2 – Prospect relatif sur voie

Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

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.

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 (L supérieure ou égale à $H/2$ et à 3 m) (cf. schéma 4).

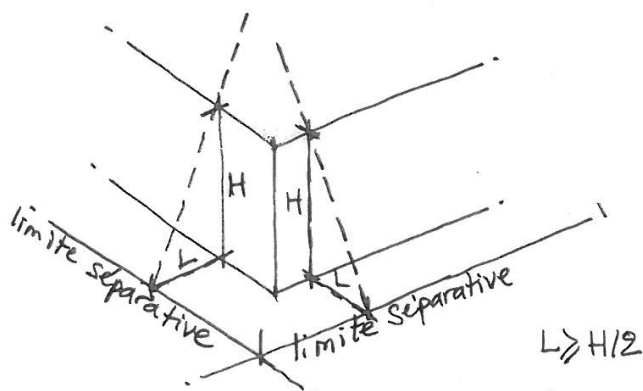


Schéma 4 - Prospect relatif sur limites, implantation en retrait

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

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 :

- 12 m en premier rang
- 14 m 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.

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.

Ue 6.3. TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Les aires de stationnement pour véhicules légers de plus de 20 places devront être couvertes sur au moins 50% de leur surface, de panneaux de production photovoltaïque, sauf impératif technique dûment démontré.

Elles devront également être équipées de points de charge pour les véhicules électriques.

Les toitures de plus 200 m² devront être couvertes, sur au moins 80% de leur surface, de panneaux de production photovoltaïque, sauf impératif technique dûment démontré.

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 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) : 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 à partir de 20 emplacements au total.

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.).

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

En zone d'assainissement collectif, toute construction doit être raccordée ou raccordable 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 AU

CHAPITRE I. AFFECTATION DES ZONES ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AU 1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

La zone AU correspond à un secteur non ou insuffisamment équipé destiné à l'urbanisation future. L'urbanisation de ce secteur est soumise à la réalisation des réseaux nécessaires selon un aménagement d'ensemble.
La zone AU fait l'objet d'une OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) spécifique.

Le corps des règles applicables n'est pas encore défini. Il le sera à l'occasion d'une procédure de modification du PLU précisant les conditions détaillées de son urbanisation

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

DISPOSITIONS COMMUNES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS

Sans objet.

AU 2.1. CONSTRUCTIONS ET AUTORISATIONS DU SOL INTERDITES

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

AU 2.2. CONSTRUCTIONS ET AUTORISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sans objet.

ARTICLE AU 3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

AU 3.1. Mixité fonctionnelle

Sans objet.

AU 3.2. Mixité sociale

Sans objet.

CHAPITRE II. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE AU 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AU 4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

Sans objet.

AU 4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet.

AU 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MÊME TERRAIN

Sans objet.

AU 4.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

AU 4.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

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

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

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

Sans objet.

AU 6.2. PLANTATIONS

Sans objet.

AU 6.3. TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Sans objet

ARTICLE Ub 7. STATIONNEMENT

Sans objet.

CHAPITRE III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE AU 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Sans objet.

ARTICLE AU 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

AU 9.1. EAU POTABLE

Sans objet.

AU 9.2. ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

Sans objet.

AU 9.3. ÉLECTRICITÉ ET RÉSEAUX D'ÉNERGIE

Sans objet.

AU 9.4. TÉLÉPHONE ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet.

AU 9.5. DÉCHETS

Sans objet.

ZONE AUb

CHAPITRE I. AFFECTATION DES ZONES ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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 la zone AUb est soumise à la réalisation des réseaux nécessaires, en particulier du réseau d'assainissement collectif raccordé au réseau public existant, selon un aménagement d'ensemble.

La zone AUb comprend le secteur AUb1.

Ce secteur fait l'objet d'une OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) n°1.

Le corps des règles applicables est celui de la zone Ub, sauf exceptions.

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

DISPOSITIONS COMMUNES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS

Sans objet.

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 AUb 3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

AUb 3.1. Mixité fonctionnelle

Pas de dispositions réglementaires.

AUb 3.2. Mixité sociale

Pas de dispositions réglementaires.

CHAPITRE II. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGÈRES

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) ne sont pas pris en compte dans la limite de 1m de dépassement.

Les surplombs de construction sont interdits au-dessous d'une hauteur de 3,50 m.

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 2).

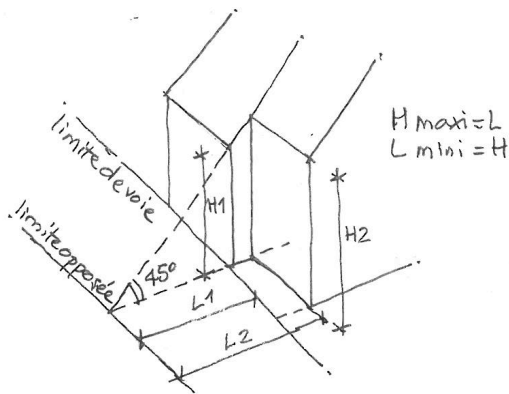


Schéma 2 – Prospect relatif sur voie

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.

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.

Dans le cas d'une implantation sur limites séparatives :

- la longueur totale des façades implantées sur limites séparatives ne doit pas dépasser 20% de la longueur totale de ces limites ;
- 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 supérieure ou égale à $H + 3,50$ m), et sous réserve des hauteurs maximales prescrites à l'article 4.5. ci-après (cf. schéma 3).

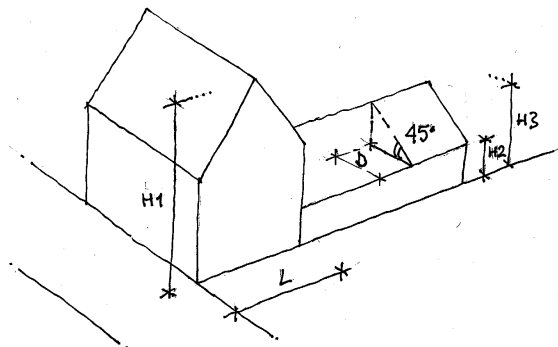


Schéma 3 – Prospect relatif sur limites, implantation sur limites

Implantation par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'une implantation sur limites.

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 (L supérieure ou égale à H/2, et supérieure ou égale à 3 m) (cf. schéma 4).

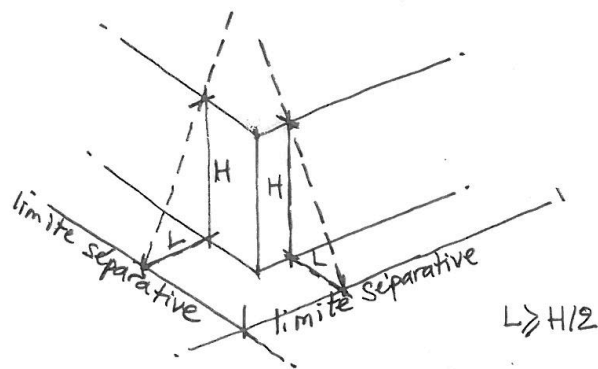


Schéma 4 - Prospect relatif sur limites, implantation en retrait

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

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'un ensemble nouveau de constructions accolées, les constructions jointives en plan sont autorisées en n'importe quel point des limites entre ces constructions.

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 :

- dans les secteurs Aub1 et Aub2 :
 - 10 m en premier rang ou à l'égout de la toiture ;
 - 13 m hors tout ;
- dans le secteur Aub2 :
 - 8 m en premier rang ou à l'égout de la toiture ;
 - 11 m hors tout.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans le cas de constructions existantes dépassant les hauteurs maximales autorisées, le projet ne doit pas aggraver cette non-conformité, sauf pour des raisons d'amélioration du confort dans la limite d'une surélévation maximale de 0,50 m.

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 peut être refusée si elle ne respecte pas les dispositions particulières suivantes.

1/ Toitures

- a/ toitures en pente à deux pans au moins, avec le faîtage orienté dans la grande dimension de la construction, avec des pentes comprises entre 40 et 80% (sauf exceptions définies ci-après) ;
- b/ couverture de type ardoise, tuiles plates ou bac métallique nervuré, de couleur gris ardoise moyen ;
- c/ débords de toiture de 0,60m au moins (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.

2/ Façades

- a/ interdiction des matériaux d'aspect brillant et de couleur claire ou vive ;
- b/ façades à dominante maçonnerie : enduit taloché fin teinté dans la masse, de couleur gris clair ou moyen, ocre clair ou moyen, blanc coloré de gris ou d'ocre ;
- c/ façades à dominante bois : bardages de planches délignées et larges (de 0,18 m à 0,25 m), teinte naturelle foncée.

3/ Clôtures sur les voies publiques

- 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 0,30m, 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

AU6**.1. PERMÉABILITÉ DES SOLS, COEFFICIENT DE PLEINE TERRE OU DE BIOTOPE**

Pas de dispositions réglementaires.

AU6**.2. PLANTATIONS**

Pas de dispositions réglementaires.

AU6**.3. TRANSITION ÉNERGÉTIQUE**

Les aires de stationnement pour véhicules légers de plus de 20 places devront être couvertes sur au moins 50% de leur surface, de panneaux de production photovoltaïque, sauf impératif technique dûment démontré.

Elles devront également être équipées de points de charge pour les véhicules électriques.

Les toitures devront être couvertes, à au moins 40% de leur surface, de panneaux de production photovoltaïque, sauf impératif technique dûment démontré.

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.

En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions, elles pourront être réalisées sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 150 m au maximum.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Stationnement automobile

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

1/ Constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 80 m² de Surface de plancher (soit 1 place pour une première tranche de 1 à 80 m² + une place pour une deuxième tranche de 81 à 160 m² + etc.),

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 et activités de services : 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) : 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 à partir de 20 emplacements au total.

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 dispositifs de stationnement collectif prévoyant plusieurs places de stationnement privatif avec un accès direct perpendiculaire aux voies ouvertes à la circulation générale sont interdits.

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

En zone d'assainissement collectif, 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

ZONES A ET As

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.

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

Une sous-zone As correspond à des secteurs inconstructibles pour des raisons de paysage ou de protection des milieux naturels, même pour des installations agricoles.

Les équipements d'intérêt collectif sont autorisés en cas de nécessité, sous réserve d'impacts faibles ou négligeables sur l'activité agricole et les milieux naturels.

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

DISPOSITIONS COMMUNES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS

Article R.11-2 du Code de l'urbanisme (rappel) : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »

Tout pétitionnaire doit prendre connaissance et se prémunir des risques naturels connus au moment de toute demande d'autorisation d'urbanisme.

La connaissance des risques naturels sur le territoire de Chamoux-sur-Gelon est susceptible d'évoluer. Les risques naturels connus en 2025 sont présentés dans le Rapport de présentation du PLU et ses Annexes, notamment dans le PIZ (Plan d'indexation en Z) et l'AZI (Atlas des zones inondables) consultables dans les ANNEXES du RAPPORT DE PRÉSENTATION.

Les prescriptions relatives aux secteurs de risques torrentiels identifiés par le PIZ (Plan d'indexation en Z) font l'objet de prescriptions particulières.

Risques naturels du PIZ identifiés dans les zones Ua et Uaa :

- crues torrentielles
- crues rapides des rivières

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 caravanning ;
- 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.

Dans la sous-zone As, sont de plus interdites :

Commune de CHAMOIX-SUR-GELON (73390) - PLU - RÈGLEMENT ÉCRIT - approbation 19 février 2026

1- les constructions de toute nature, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

ZONES HUMIDES

Dans les secteurs de zones humides (trame indiquée zh sur le règlement graphique), sont de plus interdites :

- toute construction ou installation (permanente ou temporaire), autre que celle liée à la mise en valeur et à l'entretien du milieu, ou à la réduction des risques naturels,
- le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide,
- la mise en eau, l'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quels qu'en soient l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à une gestion écologique justifiée de la zone humide,
- l'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

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 à usage de surveillance et d'hébergement :

- si elles sont nécessaires et indispensables à l'activité agricole nécessitant une présence permanente sur le lieu de travail, et sont dûment justifiées ;
- si elles sont limitées à une seule unité d'hébergement par exploitation ;
- si elles sont intégrées ou accolées à un bâtiment agricole ;
- si leur surface ne dépasse pas 80 m² de Surface de plancher (SP) ;

2 - les aménagements et constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la vente des produits issus de l'exploitation agricole ;

3 - les exhaussements et les affouillements du sol s'ils sont indispensables aux constructions et occupations du sol autorisées dans la zone ;

4 - 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 ;

5 - l'extension des habitations existantes, dans la limite maximale de 30 m² d'emprise au sol et de 40 m² de surface de plancher ;

6 - les annexes des habitations existantes, à moins de 20 m de l'habitation et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et de 40 m² de surface de plancher ;

7 - les piscines, à moins de 20 m d'une habitation existante et dans la limite de 20 m² d'emprise au sol ;

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) ne sont pas pris en compte dans la limite de 1m de dépassement.

Les surplombs de construction sont interdits.

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 2).

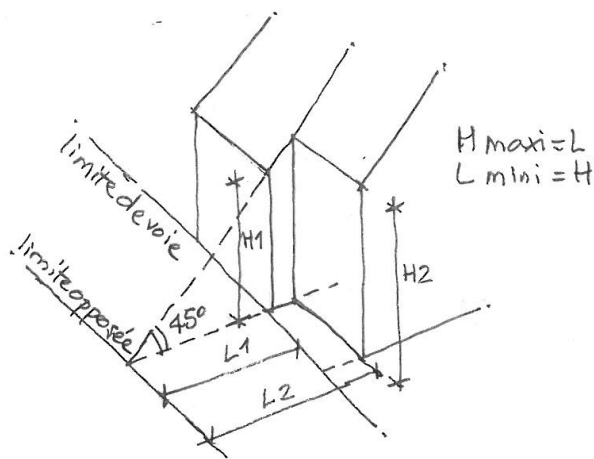


Schéma 2 – Prospect relatif sur voie

Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

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.

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 1 m de dépassement.

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 supérieure ou égale à $H + 3,50$ m), et sous réserve des hauteurs maximales prescrites à l'article 4.5. ci-après (cf. schéma 3).

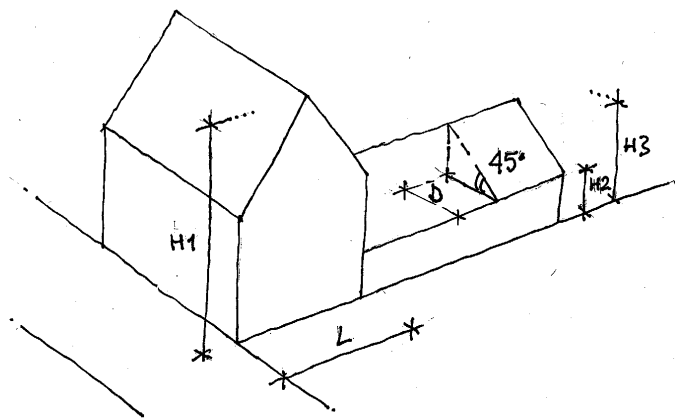


Schéma 3 – Prospect relatif sur limites, implantation sur limites

Implantation par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'une implantation sur limites.

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 (L supérieure ou égale à $H/2$ et à 3 m) (cf. schéma 4).

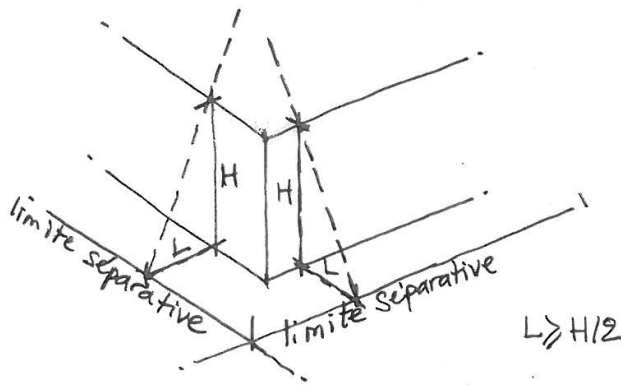


Schéma 4 - Prospect relatif sur limites, implantation en retrait

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

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 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 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 peut être refusée si elle ne respecte pas les dispositions particulières suivantes.

1/ Implantation et volumétrie

Pas de dispositions réglementaires.

2/ Toitures

a/ toitures en pente à deux pans au moins, avec le faîtage orienté dans la grande dimension de la construction, avec des pentes comprises entre 15 et 75% (sauf exceptions définies ci-après) ;

b/ couverture de couleur gris ardoise moyen ou rouge terre cuite ;

c/ débords de toiture de 0,10m au moins (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 sont dans tous les cas situées à un niveau inférieur à une couverture en pente existante ou projetée sur le même terrain.

3/ Façades

a/ couleurs des façades en maçonnerie : gris clair ou moyen, ocre clair ou moyen, gris coloré ou « blanc cassé » de gris ou d'ocre ;

b/ couleurs des façades en plaques ou bardages : gris, brun, rouge ou vert foncé.

5/ Clôtures

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.

N.6.3 TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

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.

En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions, elles pourront être réalisées sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 150 m au maximum.

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.

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.).

ARTICLE A 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

A 9.1. EAU POTABLE

Toute construction, à l'exception des constructions à usage agricole, doit être raccordée au réseau public d'eau potable lorsqu'il existe et 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.

A 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, lorsqu'il existe, ou comporter une installation d'assainissement individuel conforme à ses besoins.

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

ZONES N ET Nj

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.

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

La zone Nj est une zone naturelle de jardins d'agrément indépendants ou associés à une fonction résidentielle, dans lesquels les seules constructions admises sont les abris de jardin d'une dimension limitée.

Les équipements d'intérêt collectif sont autorisés en cas de nécessité, sous réserve d'impacts faibles ou négligeables sur l'environnement et les milieux naturels.

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

DISPOSITIONS COMMUNES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS

Article R.11-2 du Code de l'urbanisme (rappel) : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »

Tout pétitionnaire doit prendre connaissance et se prémunir des risques naturels connus au moment de toute demande d'autorisation d'urbanisme.

La connaissance des risques naturels sur le territoire de Chamoux-sur-Gelon est susceptible d'évoluer. Les risques naturels connus en 2025 sont présentés dans le Rapport de présentation du PLU et ses Annexes, notamment dans le PIZ (Plan d'indexation en Z) et l'AZI (Atlas des zones inondables) consultables dans les ANNEXES du RAPPORT DE PRÉSENTATION.

Les prescriptions relatives aux secteurs de risques torrentiels identifiés par le PIZ (Plan d'indexation en Z) font l'objet de prescriptions particulières.

Risques naturels du PIZ identifiés dans les zones Ua et Uaa :

- crues torrentielles
- crues rapides des rivières

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 agricole 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 caravanning ;
- 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.

Dans la zone Nj (zone naturelle de jardins), toutes les constructions sont interdites, à l'exception des abris de jardin d'une Surface de plancher maximale de 10 m2.

ZONES HUMIDES

Dans les secteurs de zones humides (trame indiquée zh sur le règlement graphique), sont de plus interdites :

- toute construction ou installation (permanente ou temporaire), autre que celle liée à la mise en valeur et à l'entretien du milieu, ou à la réduction des risques naturels,
- le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide,
- la mise en eau, l'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quels qu'en soient l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à une gestion écologique justifiée de la zone humide,
- l'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

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 80 m2 de Surface de plancher (SP) ;
- 2 - les exhaussements et les affouillements du sol s'ils sont indispensables aux constructions et occupations du sol 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 dépôts de matériaux s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos et couvert.

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

1. les abris de jardin, si leur Surface de plancher ne dépasse pas 10 m2.

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) ne sont pas pris en compte dans la limite de 1m de dépassement.

Les surplombs de construction sont interdits.

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 2).

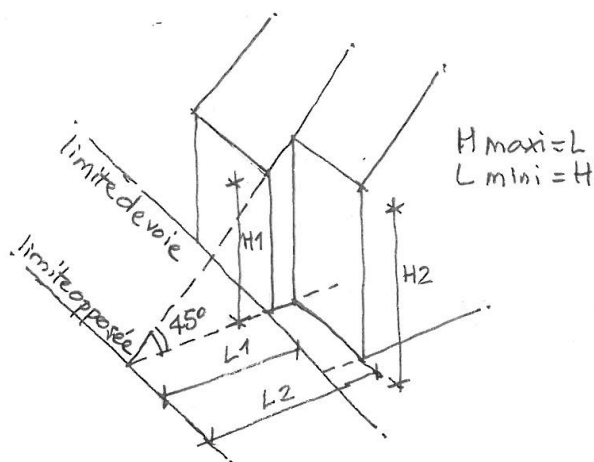


Schéma 2 – Prospect relatif sur voie

Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

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.

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 1 m de dépassement.

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 supérieure ou égale à $H + 3,50$ m), et sous réserve des hauteurs maximales prescrites à l'article 4.5. ci-après (cf. schéma 3).

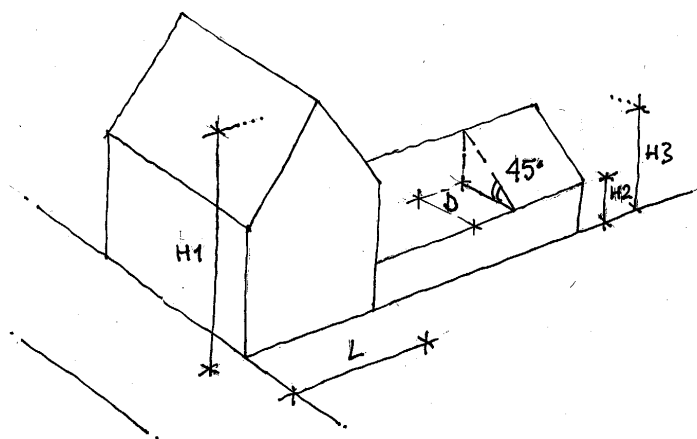


Schéma 3 – Prospect relatif sur limites, implantation sur limites

Implantation par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'une implantation sur limites.

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 (L supérieure ou égale à $H/2$ et à 3 m) (cf. schéma 4).

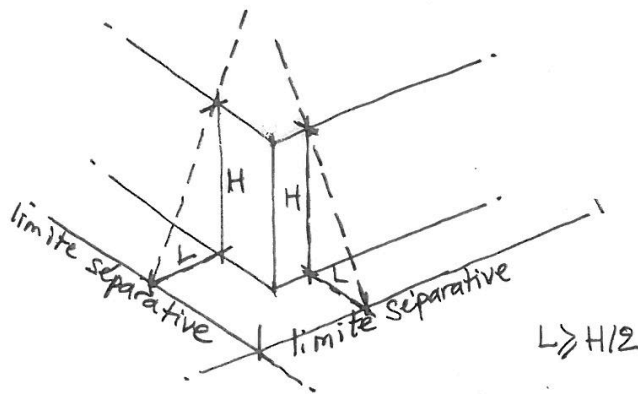


Schéma 4 - Prospect relatif sur limites, implantation en retrait

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

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 :

- 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 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 peut être refusée si elle ne respecte pas les dispositions particulières suivantes.

1/ Implantation et volumétrie

Pas de dispositions réglementaires.

2/ Toitures

- a/ toitures en pente à deux pans au moins, avec le faîtage orienté dans la grande dimension de la construction, avec des pentes comprises entre 35 et 75% (sauf exceptions définies ci-après) ;
- b/ couverture de couleur gris ardoise moyen ou rouge terre cuite ;
- c/ débords de toiture de 0,60m au moins (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 sont dans tous les cas situées à un niveau inférieur à une couverture en pente existante ou projetée sur le même terrain.

3/ Façades

- a/ couleurs des façades en maçonnerie : gris clair ou moyen, ocre clair ou moyen, gris coloré ou « blanc cassé » de gris ou d'ocre ;
- b/ couleurs des façades en plaques ou bardages : aspect bois naturel foncé.

5/ Clôtures

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.

N.6.3 TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

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.

En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions, elles pourront être réalisées sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 150 m au maximum.

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.

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.).

ARTICLE N 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

N 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.

N 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, lorsqu'il existe, ou comporter une installation d'assainissement individuel conforme à ses besoins.

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.