

Plan local d'urbanisme

SAINT-HAON-LE-CHATEL

(Loire)



3. Règlement de projet

Arrêt du PLU	Le 04/07/2018
Approbation du PLU	Le 15/04/2019



1. Table des matières

LES DISPOSITIONS GENERALES (qui s'appliquent à toutes les zones du PLU)	5
DG 1 – Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme	5
DG 2 – Portée du règlement à l'égard d'autres législations	5
2.1 Les règles générales d'urbanisme dites d'ordre public	5
2.2 Les lois d'aménagement et d'urbanisme.....	5
2.3 Les servitudes d'urbanisme particulières du P.L.U.	8
DG 3 - Les reconstructions en cas de démolition d'un bâtiment	9
DG 4 – Rappel des procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol.....	9
DG 5 – Division du territoire en zones	10
5.1 Article R.151-18 Les zones urbaines sont dites « zones U »	10
5.2 Article R.151-20 Les zones à urbaniser sont dites « zones AU »	10
5.3 Article R.151-22 Les zones agricoles sont dites « zones A »	11
5.4 Article R.151-24 Les zones naturelles sont dites « zones N ».....	11
DG 6 – Bâtiments en zone A et N pouvant changer de destination.....	11
DG 7 - Marges de recul et prescriptions réglementaires le long des routes départementales et axe autoroutier	12
Marges de reculs.....	12
Prescriptions réglementaires le long des voies	12
7.1 Recul des obstacles latéraux.....	13
7.2 Recul des extensions de bâtiments existants.....	13
7.3 Servitudes de visibilité	13
7.4 Ecoulement des eaux pluviales	13
DG 8 : Rappel des dispositions à appliquer en matière de protection incendie.....	15
Partie 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	16
1. Usages, affectation des sols, natures d'activités dans chaque type de zone du PLU.	16
2. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous destinations.....	18
Partie 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale environnementale et paysagère	22
1. Volumétrie et implantation des constructions	22
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	25
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions....	26
Partie 3 : Equipements et réseaux	29
1. Desserte par les voies publiques ou privées	29
2. Desserte par les réseaux.....	30
Annexes	34
Notice explicative gestion des eaux pluviales (Roannaise de l'eau)	34
Le zonage pluvial - Pourquoi ?	34
Zone sensible	34
Zone peu sensible	36
Comment concevoir le dispositif de gestion des eaux pluviales	37
Un cas concret	39
Fiche des essences végétales recommandées sur le territoire communal	40
Les essences locales à privilégier :	40
Annexe zone A :.....	41

Règlement de projet

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Haon-le-Châtel

Critères à remplir pour bénéficier de l'autorisation d'un nouveau logement en zone A du PLU	41
Les critères à remplir par l'exploitant agricole:	41
Les critères à remplir par l'exploitation :	41
Lexique national de l'urbanisme issu du décret relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme et portant sur la modernisation du contenu des Plans Locaux d'Urbanisme	42

Avertissement

La commune de Saint-Haon-le-Châtel a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération en date du 15/12/14.

Depuis le 1er janvier 2016, le décret N°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme emporte une nouvelle codification à droit constant de la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme.

Il modernise également le contenu du Plan Local d'Urbanisme tout en préservant les outils préexistants, les nouveaux outils pouvant être mis en oeuvre de manière facultative par les communes ayant lancé l'élaboration ou la révision de leur PLU avant le 1er janvier 2016.

Ainsi la commune de Saint-Haon-le-Châtel a fait le choix de prendre en compte dès à présent les différentes évolutions liées à la partie réglementaire du PLU.

Le présent règlement est conforme aux dispositions du décret n° 2015-1783 du 28 Décembre 2015. Il contient des règles écrites et graphiques ; celles-ci ont valeur réglementaire. Elles s'appliquent aux constructions neuves et existantes, y compris à celles non conformes avant l'approbation du PLU.

Le territoire de la commune de Saint-Haon-le-Châtel est couvert dans sa quasi-totalité par une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (SPR-ex-ZPPAUP). Cette zone est divisée en cinq secteurs qui se distinguent par leurs caractéristiques propres, et donc par les prescriptions qui s'y appliquent. Le présent règlement de projet du PLU va fortement s'appuyer sur les prescriptions réglementaires contenues dans du SPR-ex-ZPPAUP.

En référence aux articles L152-4 et L152-5 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente peut accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- Mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène ou d'isolation phonique, thermique ou de sécurité,
- Travaux visant à améliorer la performance énergétique ou à développer la production d'énergie renouvelable dans la construction.

Le pétitionnaire devra fournir une notice (réf. PC M 14 – article R 431-8 du Code de l'Urbanisme) qui traitera entre autres les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères en motivant les dérogations au règlement du PLU.

LES DISPOSITIONS GENERALES (qui s'appliquent à toutes les zones du PLU)

DG 1 – Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Haon-le-Châtel. Il fixe, sous réserve du droit des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

DG 2 – Portée du règlement à l'égard d'autres législations

Le présent règlement se substitue aux règles générales de l'urbanisme, figurant au chapitre I du Titre I du Livre I du Code de l'Urbanisme.

Cependant, demeurent applicables sur le territoire communal :

2.1 Les règles générales d'urbanisme dites d'ordre public

Il s'agit des articles :

- R. 111-2 concernant l'atteinte à la salubrité et à la sécurité publique,
- R. 111-4 concernant la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
- R. 111-26 concernant le respect des préoccupations d'environnement,
- R. 111-27 concernant le respect du caractère patrimonial urbain, naturel et historique.

2.2 Les lois d'aménagement et d'urbanisme

En application de l'article L. 111-1-1 du Code de l'Urbanisme, les lois d'aménagement et d'urbanisme fixent des dispositions nationales ou particulières à certaines parties du territoire. Le PLU doit être compatible avec les lois d'aménagement et d'urbanisme. Les lois suivantes s'appliquent sur le territoire communal :

- la loi du 27 septembre 1941 (article 14), relative à la protection des vestiges archéologiques supposés connus ou découverts fortuitement ;
- la loi du 25 février 1943 instaure l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur toute demande d'autorisation de travaux à l'intérieur d'un périmètre de protection

Règlement de projet

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Haon-le-Châtel

de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, qu'ils soient classés ou inscrits ;

- la loi du 31 décembre 1976, (article 72), relative à la protection de la réception normale des émissions télévisées ;
- la loi du 9 janvier 1985 dite « Loi Montagne » qui fixe les conditions d'utilisation et de protection de la montagne (maintien des terres agricoles, protection des paysages, urbanisation en continuité des hameaux existants) ;
- la loi du 13 juillet 1991 dite « Loi d'Orientation pour la Ville » qui a pour objectif une meilleure répartition du logement social et une diversité de l'habitat ;
- la loi du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l' Eau » qui amorce une importante rénovation du dispositif réglementaire de la gestion des ressources en eau ;
- la loi du 31 décembre 1992 dite « Loi sur le Bruit » qui a pour objet de prévenir, supprimer ou limiter les nuisances sonores ;
- la loi du 8 janvier 1993 dite « loi Paysage », qui édicte des dispositions en matière de préservation de la qualité des paysages, et de la maîtrise de leur évolution dans la délimitation des zones urbaines ou à urbaniser (art L 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme) ;
- la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l' environnement avec des décrets portant sur la protection et la gestion des espaces naturels, la prévention des risques naturels, la gestion des déchets, et la prévention des pollutions ;
- la loi du 5 juillet 1996 relative à l' urbanisme commercial ;
- la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 préservant les intérêts du secteur agricole ;
- la loi du 13 décembre 2000 dite « Solidarité et Renouvellement Urbain » qui réorganise la planification urbaine avec un triple souci : maîtrise de l'expansion urbaine et des déplacements, cohérence des politiques sectorielles (transport, habitat..), mixité urbaine et sociale ;
- la loi relative à l'archéologie préventive du 17 janvier 2001, modifiée le 1er août 2003, et son décret d'application du 3 juin 2004 ;
- la loi du 9 juillet 2001 d'orientation sur la forêt ;
- la loi du 2 juillet 2003 dite « Urbanisme et Habitat », revenant sur certaines dispositions de la loi SRU ;
- la loi du 30 juillet 2003 dite « Loi Bachelot » relative à la prévention des risques technologiques et réparation des dommages ;

Règlement de projet

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Haon-le-Châtel

- la loi du 21 avril 2004 portant transposition de la directive 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau ;
- la loi du 13 août 2004 dite de libertés et responsabilités locales ;
- la loi du 4 janvier 2005 portant plans de préventions, des risques naturels prévisibles ;
- la loi du 23 février 2005 portant développement des territoires ruraux ;
- la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;
- la loi du 25 mars 2009 portant mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- la loi du 3 août 2009 dite « loi Grenelle 1 » relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'environnement ;
- la loi du 12 juillet 2010 dite « loi Grenelle 2 » portant engagement national pour l'environnement ;
- la loi du 24 mars 2014 dite « loi ALUR » pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
- la loi du 13 octobre 2014 dite « loi LAAAF », loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt ;
- la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « loi Macron » ;
- la loi du 7 juillet 2016, relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

2.3 Les servitudes d'urbanisme particulières du P.L.U.

Sont instituées dans le P.L.U. des servitudes qui se superposent aux dispositions générales des différentes zones du P.L.U., et peuvent engendrer des restrictions ou des interdictions d'occuper le sol.

En application du Code de l'Urbanisme, sont reportés au plan de zonage :

2.3.1 Les emplacements réservés

Les emplacements nécessaires aux voies ou ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics. Ils sont repérés au plan de zonage et listés dans le présent PLU (pièce n°6 du PLU).

2.3.2 Les éléments du paysage à protéger

Il s'agit des éléments du paysage à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ils comprennent des végétaux et espaces naturels (arbres, boisements, zone humides..) ou des éléments bâtis patrimoniaux (ensembles bâtis ou éléments ponctuels tels que fontaines, croix, pigeonnier etc.) à préserver et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les espaces concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation de ces éléments du paysage. Les permis de construire pourront être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Les travaux concernant les éléments bâtis et leurs abords doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le but d'en assurer la préservation, la restauration et la mise en valeur, notamment en privilégiant la mise en oeuvre des matériaux d'origine.

Les projets de démolition concernant tout ou partie de ces éléments bâtis sont soumis à autorisation selon les dispositions du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments font l'objet d'un repérage sur le plan de zonage.

2.3.3 Les zones à l'intérieur desquelles un droit de préemption urbain a été institué en application des articles L. 211-1, L. 142-1, L. 142-3, L. 212-1.

Ces zones concernent tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation futures délimitées par le plan.

2.3.4 Les servitudes d'utilité publiques mentionnées en pièce n°7 du présent Plan Local d'Urbanisme.

DG 3 - Les reconstructions en cas de démolition d'un bâtiment

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Il peut également être autorisé, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

DG 4 – Rappel des procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol

Le permis de construire (article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme) est obligatoire pour quiconque désire entreprendre, implanter ou rénover une construction d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation.

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis.

Une déclaration préalable devra être réalisée pour les travaux et aménagements suivants :

- Ravalement de façade ;
- Changement des menuiseries extérieures ;
- Pose d'une nouvelle couverture ;
- Modification des espaces extérieurs privés ou publics (clôture, déboisement, voirie, réseaux..)

Dans les espaces boisés classés :

- Les coupes et abatages d'arbres sont soumis à autorisation.

Les défrichements sont soumis à autorisation exceptés dans les bois énumérés à l'article L311-2 du Code forestier.

Le stationnement de caravanes sur un terrain privé, pendant plus de trois mois par an (consécutifs ou non) est subordonné à l'obtention d'une autorisation (article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme).

Les autorisations d'urbanisme concernant des projets à proximité des cours d'eau pourront faire l'objet de prescriptions particulières concernant le risque inondation.

Règlement de projet

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Haon-le-Châtel

La commune de Saint-Haon-le-Châtel est couverte par un Plan de prévention du risque inondation lié à l'Oudan, approuvé le 15/12/15 (pièce 9.3 du PLU).

L'application stricte des dispositions contenues dans ce document est obligatoire. Chaque parcelle comprise dans le périmètre du PPRI porté au plan de zonage du PLU devra faire l'objet d'une attention particulière. Il devra notamment être vérifié sur quel type de zone (du PPRI) est classée la parcelle. En zone rouge toute nouvelle construction est interdite. Il convient de préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues et de sauvegarder l'équilibre des milieux dépendants des petites crues et de la qualité des paysages.

Même en absence de PPRI, une règle constante s'applique quel que soit le type de zonage traversé par un cours d'eau, à savoir que tout type de construction est interdit à l'intérieur d'une bande de 10 m comptés à partir de la berge.

Les zones de la commune concernées par un risque de mouvement de terrain devront faire l'objet d'une attention particulière, des prescriptions constructives ou environnementales pourront être imposées. Dans certain cas, une étude de sol pourra être exigée en amont de la construction.

DG 5 – Division du territoire en zones

Le territoire de Saint-Haon-le-Châtel couvert par le Plan Local d'Urbanisme se divise en quatre types de zones :

5.1 Article R.151-18 Les zones urbaines sont dites « zones U »

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

5.2 Article R.151-20 Les zones à urbaniser sont dites « zones AU »

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Règlement de projet

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Haon-le-Châtel

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

5.3 Article R.151-22 Les zones agricoles sont dites « zones A »

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

5.4 Article R.151-24 Les zones naturelles sont dites « zones N »

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

DG 6 – Bâtiments en zone A et N pouvant changer de destination

Aucun bâtiment pouvant changer de destination situé en zone agricole ou naturelle du PLU n'a été repéré.

DG 7 - Marges de recul et prescriptions réglementaires le long des routes départementales et axe autoroutier

Marges de reculs

En bordure de routes départementales et au-delà des limites d'agglomération, les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul inscrites sur les plans de zonage et rappelées dans le tableau suivant, dont les valeurs sont un minimum à respecter.

Les valeurs des marges de recul s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer.

Ne sont pas concernés par les marges de recul : les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardin...), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE			
Numéros	Nature	Habitations	Autres constructions
RD 8	RIG (Réseau d'Intérêt Général)	75 m	75m
RD 39	RIL	15 m	15 m

Les reculs particuliers suivants sont en outre, à respecter, au-delà des limites d'agglomération.

Prescriptions réglementaires le long des voies

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du département, par le service gestionnaire, au titre de l'article L113-2 du code de la voirie routière.

Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance, en application du code de l'urbanisme.

Un seul accès sera autorisé par tènement d'origine et il devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures.

Au-delà des limites d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés.

Si les conditions de sécurité ne sont pas réunies, l'autorisation peut être refusée ou des prescriptions d'aménagements peuvent être imposées.

Règlement de projet

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Haon-le-Châtel

En rase campagne jusqu'aux limites d'agglomération, le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

Le regroupement des accès est à privilégier. Un seul accès est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.

L'implantation des accès doit respecter des dispositions techniques de visibilité et de lisibilité afin de garantir la sécurité des usagers utilisateurs de l'accès et ceux circulant sur la route départementale.

Lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et au fonctionnement du carrefour, les nouveaux accès sont interdits à leur proximité (recul de quinze mètres recommandé).

7.1 Recul des obstacles latéraux

Dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire.

Dans les carrefours, il ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.

7.2 Recul des extensions de bâtiments existants

Les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles.

Toutefois, les extensions envisagées seront tolérées à l'intérieur de ces marges, si elles n'aggravent pas la situation par rapport à la route.

Le projet d'extension ne devra pas, en outre, réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

7.3 Servitudes de visibilité

Les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

7.4 Ecoulement des eaux pluviales

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

Règlement de projet

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Haon-le-Châtel

« Dans le cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluie ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet d'eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisation, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement.
- L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par les aménageurs ;
- Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Des lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents réglementaires des gestions des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eau pluviale à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le Département et l'aménageur précise les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route. »

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le Conseil départemental demande que lui soient transmis les dossiers d'étude « Loi sur l'eau » relatifs à toute opération d'aménagement le nécessitant.

Il est rappelé que les fossés des routes départementales ne sont pas destinés à recevoir les eaux pluviales découlant de l'imperméabilisation due notamment à l'urbanisation.

La récupération des eaux de pluie doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles et que leurs usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes réglementaires en particulier en ce qui concerne :

▪ Les usages autorisés :

- Les usages extérieurs (arrosage, lavage des véhicules, etc.)
- A l'intérieur des habitations : alimentation des chasses d'eau et lavage des sols ;
- A titre expérimental, le lavage du linge, sous réserve d'un traitement adapté (déclaré auprès du ministère en charge de la santé) de l'eau de pluie, assurant notamment la désinfection ;
- Les usages professionnels et industriels, à l'exception de ceux requérant l'usage d'une eau potable ;

Leur réutilisation à l'intérieur de certains établissements recevant du public est strictement interdite.

Règlement de projet

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Haon-le-Châtel

▪ Les règles techniques générales :

Tout raccordement qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau potable est interdit ;

A proximité immédiate de chaque point de soutirage d'eau de pluie, doit être implantée une plaque de signalisation qui comporte la mention « eau potable » et un pictogramme explicite.

▪ Les règles techniques spécifiques en cas de réseau d'eau de pluie à l'intérieur du bâtiment :

Dans les bâtiments à usage d'habitation, la présence de robinets de soutirage distribuant chacun des eaux de qualité différente (eau potable/eau de pluie) est interdite dans la même pièce, à l'exception des caves, sous-sols et autres pièces annexes à l'habitation. Les robinets d'eau de pluie sont verrouillables ;

Les canalisations de distribution d'eau de pluie, à l'intérieur des bâtiments, doivent être repérées de façon explicite par un pictogramme « eau non potable », à tous les points suivants : entrée et sortie des vannes et des appareils, aux passages de cloisons et de murs.

DG 8 : Rappel des dispositions à appliquer en matière de protection incendie

La commune doit fournir au service de la protection civile, en 5 exemplaires, un plan topographique au 1. 110.000 ième avec :

- relevé des points d'eau,
- rivières et canaux,
- mares et étangs,
- citernes et leur contenance,
- réservoirs de distribution d'eau.

Il est souhaitable que les canalisations d'eau potable desservant les industries, les groupes d'habitation, les établissements recevant du public aient un diamètre interne égal ou supérieur à 100 mm, afin que les poteaux d'incendie de 100 mm (NFS GI- 213) implantés soient alimentés correctement.

La distance maximum entre deux poteaux d'incendie doit être de 400 mètres en agglomération et 800 mètres hors agglomération.

L'urbanisation future de la commune doit prendre en compte les prescriptions du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé par arrêté du préfet en janvier 2017.

Partie 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

1. Usages, affectation des sols, natures d'activités dans chaque type de zone du PLU.

La zone UA, recouvre le secteur du bourg médiéval de la commune de Saint-Haon-le-Châtel dans laquelle la plupart des constructions sont édifiées à l'alignement des voies et en ordre continu. Il s'agit de l'hypercentre de la commune. Zone à l'habitat dense, elle remplit une pluralité de fonctions non nuisantes (habitat, commerces, services municipaux...). Elle constitue l'identité du bourg.

Ce secteur correspond plus ou moins aux périmètres de la zone S1 et de la zone S5 du SPR-ex-ZPPAUP.

La zone UB, correspond aux zones d'extension récentes du bourg. Ces secteurs sont de densité faible à moyenne. Ils sont susceptibles de se densifier du fait d'un parcellaire permettant parfois l'ajout d'une seconde construction.

Ce secteur correspond plus ou moins au périmètre de la zone S3 du SPR-ex-ZPPAUP.

La zone UL, est une zone urbaine, mais spécifiquement réservée à des activités de loisirs.

Cette zone est couverte par la zone S3 du SPR-ex-ZPPAUP.

La zone UE, est une zone urbaine mais spécifiquement réservée à des activités économiques.

Cette zone n'est pas couverte par le SPR-ex-ZPPAUP.

La zone UJ, est une zone de jardin dans les zones urbanisées de la commune.

La zone AU1, est un secteur non constructible immédiatement. C'est une zone d'urbanisation future qui ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après Janvier 2022.

Lors de son ouverture à l'urbanisation cette zone aura les mêmes prescriptions réglementaires que la zone UB du PLU.

La zone A, est une zone qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La vocation de la zone est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace naturel. L'agriculture y est l'activité dominante.

La zone AV, est une zone agricole identifiée comme « zone agricole viticole » et dans son intégralité couverte par un PAEN.

Règlement de projet

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Haon-le-Châtel

La zone N, est une zone naturelle ou forestière, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de leur intérêt historique, esthétique ou écologique.

La zone NC, est une zone correspondante à l'emprise foncière du cimetière.

2. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous destinations

2.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, types d'activités interdites

Sont interdits en zones UA, UB, AU1, UE, UL, UJ A (AV) et N (NC) :

- L'ouverture et l'installation de carrière ;
- Le stationnement des caravanes et camping-car hors des terrains aménagés ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à autorisation et à enregistrement (à l'exception des zones A) ;
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie atteint 5m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété ;
- Les parcs d'attraction ouverts au public ;
- Les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone ;
- Le développement des habitations légères de loisirs (HLL) ;
- L'ouverture d'activités nocturnes (type boîte de nuit) ;

Sont interdits en zone N et UJ:

- Les plantations de résineux ;

2.2 Usages et affectation des sols, types d'activités admis sous condition particulière

Sont autorisés en zones UA, UB, AU1, UE, UL :

- Les annexes et les extensions des bâtiments existants selon la législation en vigueur ;
- Les piscines lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et qu'elles ne compromettent pas un paysage, un site naturel ou agricole (sauf en zone UL et UE);
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public (sauf en zone UE) ;
- Les coupes et abattages d'arbres ;

Sont autorisé en zone UJ :

- Les annexes et les extensions des bâtiments existants selon la législation en vigueur ;
- Les piscines lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et qu'elles ne compromettent pas un paysage, un site naturel, agricole ou historique;

Sont autorisés en zones A, AV et N :

- La reconstruction à surface identique d'un bâtiment démoli de moins de 10 ans ;
- Les retenues collinaires ;
- Les piscines lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et qu'elles ne compromettent pas un paysage, un site naturel ou agricole (à l'exception de la zone NC) ;

Sont autorisés en zone NC :

- Tous travaux qui permettent l'entretien et ou la réhabilitation du cimetière ;

2.3 Destinations et sous destination admises

Destinations	Sous-destinations	Zone UA	Zones UB et AU1	Zone UE	Zone UL	Zone UJ	Zone A	Zone AV	Zone N	Zone NC	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole						X ⁸	X ⁸			⁸ Toutes constructions, extensions et aménagements liés à l'activité des exploitations agricoles sont autorisés.
	Exploitation forestière										
Habitation	Logement	X	X	X ⁴ X ⁵		X ¹⁰	X ⁹ X ¹⁰ X ¹¹	X ⁹ X ¹⁰ X ¹¹			<p>⁴Sont autorisées les constructions à usage d'habitation uniquement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone. Leur emprise au sol ne doit pas dépasser la moitié de celle de la construction à usage d'activités et leur surface de plancher ne doit pas excéder 120 m² ;</p> <p>⁵Sont autorisées les constructions à usage de logement qui sont en lien avec une activité de formation présente sur la zone ;</p> <p>⁹La construction d'une nouvelle habitation est soumise aux critères énoncés dans l'annexe en page 41. L'habitation nécessaire à l'exploitation agricole est limitée à 130m² de surface plancher.</p> <p>¹⁰La construction d'une annexe (abris, garage...), d'un seul niveau et dans la limite de 50m² maximum d'emprise au sol (total des annexes hors piscine), situées à 20 mètres maximum de la construction principale est autorisée.</p> <p>¹¹Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées sous réserve d'être strictement liées et nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole dont la réalité économique est établie. L'habitation doit être intégrée aux installations de conditionnement/transformation des produits issus de l'exploitation ; pour les exploitations hors élevage la surface de la partie habitation ne peut être supérieure à celle des installations techniques.</p>
	Hébergement		X								
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X ¹	X ¹	X ⁶							<p>¹La surface de plancher des bâtiments artisanaux ne doit pas dépasser 150m² en zone UA et 100m² en zone UB et AU1 (extension comprise). Les lotissements à usage d'activités (artisanales, commerciales), sont interdits. Les mutations et changement de destination sont interdits en zone UB et AU1.</p> <p>En zone UB, les nouveaux bâtiments à usage commercial sont interdits.</p> <p>⁶Sont autorisées les constructions et installations à usage commercial sous réserve qu'elles soient directement liées aux activités artisanales existantes et dans une limite de 200m² de surface de plancher ;</p>
	Restauration	X									
	Commerce de gros			X							
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X ²	X ²	X							² La surface de plancher des bâtiments ne doit pas dépasser 100m ² ;
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X ³					X ¹²	X ¹²		
Cinéma											

Règlement de projet

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Haon-le-Châtel

Destinations	Sous-destinations	Zone UA	Zones UB et AU1	Zone UE	Zone UL	Zone UJ	Zone A	Zone AV	Zone N	Zone NC	Conditions
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X									
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X									
	Salles d'art et de spectacles	X									
	Equipements sportifs	X	X		X						
	Autres équipements recevant du public	X	X								
	Industrie			X							
	Entrepôt			X							
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau			X ⁷							⁷ Seuls les bureaux destinés aux activités des entreprises installées sur la zone sont autorisés
	Centre des congrès et d'exposition										

Partie 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En bordure de routes départementales et au-delà des limites d'agglomération, les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul inscrites sur les plans de zonage et rappelées en page 12 de ce document, dont les valeurs sont un minimum à respecter.

Les valeurs des marges de recul s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer.

Ne sont pas concernés par les marges de recul : les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardin...), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

En Zones UA, UB, AUI, UL :

Se reporter aux prescriptions du SPR-ex-ZPPAUP, ou document équivalent.

En zones A, AV, UJ et N :

Pour les surfaces dont le SPR-ex-ZPPAUP n'indique pas de prescriptions :

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction nouvelle doit être édifiée à plus de 5 mètres par rapport à l'alignement ou aux emprises publiques.

L'aménagement ou l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie: visibilité, accès, élargissement éventuel ; La marge de recul finale ne pourra être inférieure à 3.00 mètres.

En zone UE :

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction nouvelle :

- doit être édifiée à plus de 3 mètres par rapport à l'alignement ou aux emprises publiques ;
- ou à l'alignement des constructions existantes limitrophes.

Règlement de projet

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Haon-le-Châtel

Sous réserve d'un accord de la mairie, l'isolation par l'extérieur créant une emprise sur le domaine public est permise, en dehors des périmètres de protection des monuments historiques (loi n°2016-925 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine).

1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En Zones UA, UB, AU1, UL :

Se reporter aux prescriptions du SPR-ex-ZPPAUP, ou document équivalent.

En zones A, AV et N :

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de :
- 3 mètres pour les constructions inférieures à 6 mètres de hauteur ;
- La moitié de la hauteur de la construction pour les constructions supérieures à 6 mètres de hauteur, (distance = hauteur à l'égout de toiture / 2)
- soit en limite séparative, si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative, la hauteur est limitée à celle du bâtiment voisin.

Les constructions annexes peuvent être édifiées en limite séparative, si leur hauteur n'excède pas 4 m. (mesuré en tout point par rapport au terrain naturel)

En zone UE :

Les constructions nouvelles à usage d'activité doivent s'implanter :

- à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 m ;
- ou sur limite séparative lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu), et que cette limite ne coïncide pas avec une zone d'habitation.

1.3 Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage).

Les cheminées et autres superstructures en sont exclues. Les ouvrages techniques du service public sont exclus du calcul de la hauteur. Les bâtiments publics ou d'intérêt collectif à l'exception des locaux techniques et industriels ; des administrations publiques ou assimilées sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 6 mètres au faîtage pour l'ensemble des zones du PLU. Cette dernière ne pourra pas excéder la hauteur de la construction principale à laquelle elle est rattachée.

En zone UA :

Se reporter aux prescriptions du SPR-ex-ZPPAUP, ou document équivalent.

En zones UB, AU1 et UL :

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

En zone UE :

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 11 mètres au faîtage.

En zones A et AV :

La hauteur des constructions agricoles ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage.

La hauteur des autres constructions ainsi que celles affectées au logement ne doit pas excéder 7 mètres au faîtage.

En zone N et UJ :

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés dérogent à cette règle.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En zones UA, UB, AU1, UL, UJ, A, AV, N, NC :

Se reporter aux prescriptions du SPR-ex-ZPPAUP, ou document équivalent.

La végétation devra valoriser les essences locales telles que mentionnées dans l'annexe en page 40 de ce présent document, et éviter l'implantation d'espèces végétales les plus allergisantes (telle que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne).

En zone UE :

Les constructions nouvelles devront, par leur composition (implantation et adaptation au terrain naturel, volumes), leur recherche d'aspect, leurs proportions et les matériaux employés, apparaître en harmonie avec l'environnement naturel ou bâti dans lequel elles s'insèrent afin que soit assurée une réelle intégration paysagère. La végétation devra valoriser les essences locales telles que mentionnés dans l'annexe en page 40 de ce présent document, et éviter l'implantation d'espèces végétales les plus allergisantes (telle que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne).

Les bâtiments seront composés de manière simple et homogène.

1) Murs, enduits

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits.

2) Toitures

La pente des toits doit être inférieure à 30° (57 %).

Une harmonie doit être recherchée dans le traitement et le gabarit des couvertures. Les matériaux de couverture devront être de teinte foncée.

Les toitures végétalisées sont admises.

Les dispositifs de production d'eau chaude sanitaire solaire ou d'énergie photovoltaïque devront être intégrés dans le plan des toitures.

3) Enseignes

Les enseignes devront être étudiées afin d'être en harmonie avec le paysage et les volumes construits.

Elles devront figurer à la demande de permis de construire.

4) Façades

Les couleurs de façades doivent être discrètes, d'un ton qui s'intègre avec l'environnement immédiat et l'environnement général de la zone. Le blanc, les couleurs brillantes ou réfléchissantes sont interdites. Il convient de privilégier les tons mats, dans la gamme des roches et des sols environnants.

5) Clôtures

Les matériaux et formes de clôtures doivent être en harmonie avec le paysage et les constructions environnantes. Les clôtures seront obligatoirement constituées de végétaux d'essences locales variées (telles que mentionnées dans l'annexe en page 40 de ce présent document en évitant les espèces végétales les plus allergisantes) en doublement d'une clôture métallique simple. En bordure des voies, la hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

6) Energies renouvelables

L'ensemble des bâtiments communaux autour de la place Verdun (école, mairie, salle d'animation, poste, gîte de groupes) sont alimentés par un chauffage collectif bois.

Le développement des énergies renouvelables est à valoriser en zone A et AV comme les unités de méthanisation et toute installation s'y rattachant comme les infrastructures de stockage déporté.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

En zones UA, UB, AUI, UL, UE, UJ, A, AV, N, NC :

Les abords de la construction doivent être traités avec soin afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre :

Les plantations existantes doivent si possible être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes ;

Les surfaces libres de toute construction doivent si possible faire l'objet d'un traitement paysager ;

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone ;

La végétation devra valoriser les essences locales telles que mentionnées dans l'annexe en page 40 de ce présent document, et éviter l'implantation d'espèces végétales les plus allergisantes (telle que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne).

1) Les Espaces Boisés Classés (EBC):

Selon le code de l'urbanisme, les P.L.U. peuvent être « classer comme espaces boisés », les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Ce classement peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations en alignement.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ».

2) Mares ; zones humides et haies bocagères:

La destruction des mares et/ou des zones humides repérées au plan de zonage est interdite.

Les haies bocagères sont entretenues, maintenues en état et complétées par des végétaux identiques à l'existant.

3) Clôtures et haies :

En complément avec les prescriptions du SPR-ex-ZPPAUP

Elles seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes. Elles seront aussi discrètes que possible. La végétation devra valoriser les essences locales telles que mentionnées dans l'annexe en page 40 de ce présent document, et éviter l'implantation d'espèces végétales les plus allergisantes (telle que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne).

D'une manière générale la hauteur totale des clôtures et/ ou du mur est limitée à 1.5 m (y compris avec le muret) hors zone UE. Si les clôtures sur voies sont réalisées par un mur plein celui-ci devra être revêtu du même enduit que les façades de la construction.

Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

La hauteur des haies ne devra pas dépasser 2 mètres.

Pour les zones A, N, UJ et leurs sous-zonages, le présent règlement concernant les clôtures et les haies est remplacé et complété de la manière suivante :

Règle générale :

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Lorsqu'elles sont en pierres sèches, les clôtures devront intégrer des ouvertures et des aspérités (environ tous les 15 mètres).

Règle alternative :

Dans les zones urbanisées les clôtures devront être aussi discrètes que possible.

4) Portails et portillons

Règle générale :

Les géométries doivent respecter une certaine simplicité, sobriété (les portails et portillons avec ornements types flèches, sculptures, dorures, ... sont à proscrire).

Dans le cas de piliers maçonnés, les matériaux et leur mise en oeuvre autorisés sont similaires à ceux des murs enduits des façades bâties.

La hauteur maximum du portail sera identique à celle du mur ou de la clôture.

Règle alternative :

La prescription ci-dessous pourra être imposée dans certains cas :

Les garages et portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte qu'un véhicule puisse stationner devant sans empiéter sur la chaussée, ou le domaine public.

3) Stationnement

En zones UA, UB, AU1, UL, UE :

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

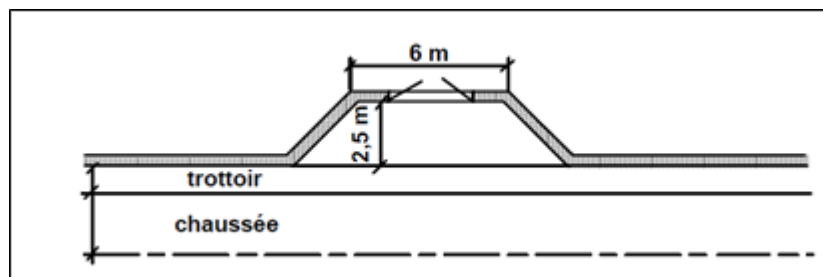
Pour les constructions à usage commercial, artisanal ou de bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Les règles ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves ou à des reconstructions.

En cas d'aménagement d'immeubles ou maisons existants, ces normes pourront être réduites s'il est prouvé l'impossibilité technique de réaliser le nombre de places exigé.

En zones UJ, N (NC), A, AV :

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, selon le schéma ci-dessous :



Partie 3 : Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1 Limitation des accès sur les routes départementales

En zones UA, UB, AU1, UL, UE, UJ, A, AV, N, NC :

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du département, par le service gestionnaire, au titre de l'article L113-2 du code de la voirie routière.

Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance, en application du code de l'urbanisme.

Un seul accès sera autorisé par tènement d'origine et il devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures.

Au-delà des limites d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés.

Ces prescriptions sont complétées dans la DG7 en page 12 du présent règlement.

1.2 Accès des terrains

En zones UA, UB, AU1, UL, UE, UJ, A, AV, N, NC :

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

Les accès ou voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, en tenant compte de la configuration des lieux. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déneigement ou le ramassage des ordures ménagères. Elles doivent en outre, respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques, l'accès par une voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. La sécurité est appréciée en fonction de la position et de la configuration de l'accès ou encore de l'intensité du trafic.

1.3 Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme adaptée à l'opération qu'elle doit desservir et satisfaire aux règles minimales de desserte (défense incendie notamment).

Toute voie se terminant en impasse après que toute solution de bouclage ait été étudiée, doit être aménagée dans sa partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. L'impasse demeure l'exception.

2. Desserte par les réseaux

En zone UA, UB, AU1, UE, UL, UJ :

L'extension de l'urbanisation est conditionnée à la desserte par les réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement. Aussi, dans ces zones, l'alimentation en eau potable par une ressource privée est interdite.

En zones UA, UB, AU1, UL, UE, UJ, A, AV, N, NC :

Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau d'eau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé. Toute communication entre les installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante.

Conformément à l'article R. 1321-54 du code de la Santé Publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation, et notamment à l'occasion des phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

Il ne peut y avoir interconnexions entre le réseau public de distribution et un réseau privé d'alimentation (source, puits, forage etc. ..).

En zone A, AV, N :

Les constructions nécessitant une alimentation en eau potable peuvent être desservies par une ressource privée (captage, source, forage) en l'absence de réseau de distribution public.

L'utilisation d'une telle ressource pour l'alimentation en eau potable ne peut être autorisée qu'aux conditions suivantes :

- l'utilisation d'une ressource privée à usage unifamilial est soumise à déclaration auprès du maire de la commune concernée ;

Règlement de projet

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Haon-le-Châtel

- l'utilisation d'une ressource en eau privée pour l'alimentation en eau potable de plus d'une famille, des établissements recevant du public (ERP) et des ateliers de transformation alimentaire (salles de traite, laiteries, fromageries..), est soumise à autorisation préfectorale
- la potabilité des ressources, leur protection effective vis-à-vis des pollutions accidentelles et chroniques et la disponibilité des ressources, qui doivent pouvoir alimenter les bâtiments desservis en période d'étiage, doivent être assurées.

NB : ce dernier point doit faire l'objet d'une attention particulière par l'autorité en charge de délivrer le permis de construire. Des informations précises (dont le débit à l'étiage) doivent être demandées au pétitionnaire dans le cadre de la déclaration d'ouvrage de prélèvement d'eau, qui doit être complétée par une analyse d'eau conforme lorsqu'il s'agit d'eau destinée à la consommation humaine.

2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement (si celui-ci existe) après accord du gestionnaire de réseau. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

En l'absence de desserte par un tel réseau, une installation particulière de traitement conforme aux exigences réglementaires devra être mise en oeuvre. Elle devra faire suite à une étude spécifique à la parcelle.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle, artisanale ou alimentaire dans le réseau public, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents. Elle fait obligatoirement l'objet d'une convention de raccordement.

Tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet auprès de la structure compétente en la matière. Cette disposition peut concerner les rejets d'activités commerciales, artisanales, industrielles, touristiques, agricoles, mais aussi les rejets d'eaux pluviales ou d'eaux de vidange de piscines privées. En cas d'évolution de l'activité entraînant une modification de la nature ou du volume des rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour.

Eaux pluviales et ruissellement :

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

Les fossés et les routes départementales ne sont pas destinés à recevoir les eaux pluviales découlant de l'imperméabilisation due notamment à l'urbanisation.

Ces éléments sont davantage détaillés dans la DG7, point 7.4 du présent règlement en page 13.

Règlement de projet

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Haon-le-Châtel

▪ Zones sensibles :

La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans¹ ;

Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :

2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²

5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha

5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha

1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

▪ Zones peu sensibles :

La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans² ;

Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :

2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²

10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha

5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha

1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha..

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

¹ Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.

² Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.

3) Electricité, téléphonie, communication électronique et numérique

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau électrique et au réseau téléphonique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés et sont à la charge du propriétaire.

Toute construction nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique. Lors des travaux de génie civil, les fourreaux pour les communications électroniques seront prévus par le pétitionnaire

4) Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle à destination d'habitation collective d'au moins quatre logements ou d'activités, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur.

Annexes

Notice explicative gestion des eaux pluviales (Roannaise de l'eau)

Les informations techniques fournies n'engagent pas la commune de Saint-Haon-le-Châtel.

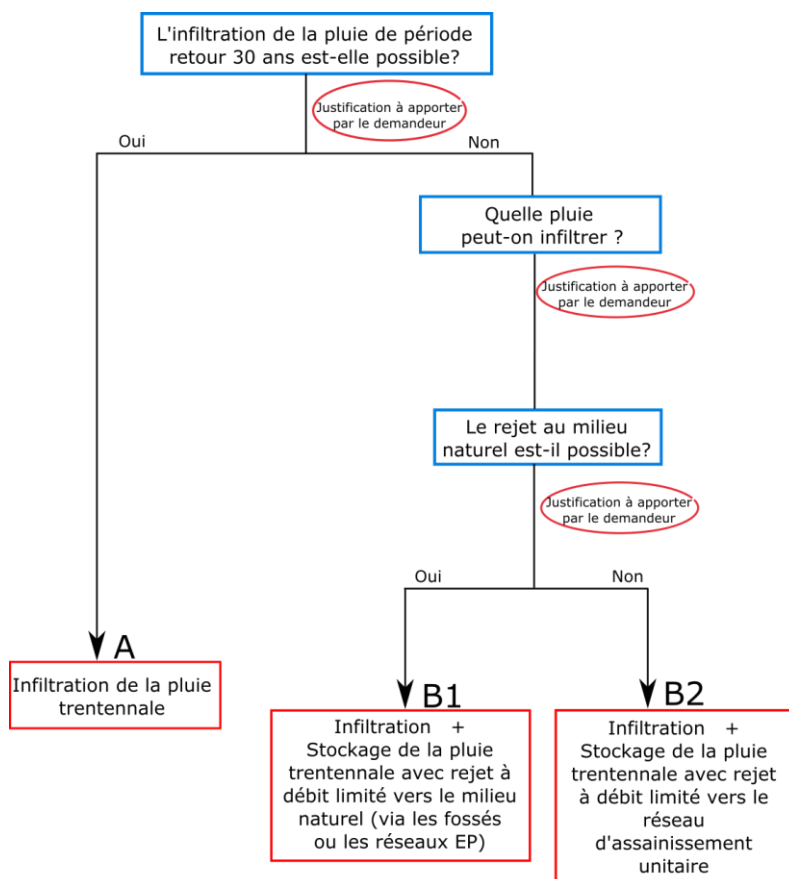
Le zonage pluvial - Pourquoi ?

L'imperméabilisation des sols par les constructions, les parkings, les rues diminue l'infiltration naturelle de l'eau dans le sol.

Le réseau de Roannaise de l'eau est saturé et ne peut plus accepter toutes les eaux de pluie. Lors des pluies importantes, le réseau déverse les eaux usées vers le milieu naturel et les stations d'épuration qui ne sont pas prévues pour récupérer des gros volumes d'eau, ne traitent plus suffisamment les eaux usées.

Face à ces enjeux, Roannaise de l'eau a décidé de réaliser un zonage pluvial sur son territoire. Ce document décrit les principes de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire de Roannaise de l'Eau. L'objectif de ce document est de s'assurer de la maîtrise du ruissellement et de privilégier l'infiltration des eaux pluviales.

Zone sensible



Règlement de projet

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Haon-le-Châtel

- Projets dont la surface totale est inférieure ou égale 1 hectare

Tableau 1 : Mesures applicables aux projets dont la surface est inférieure ou égale à 1 hectare – Zones sensibles

Surface considérée (m2)	Débit de fuite	Période de dimensionnement	Volume total à stocker (infiltration + rétention)
$1 \text{ m}^2 < S_{\text{imp}} \leq 300 \text{ m}^2$	2 l/s	30 ans	Étude de dimensionnement Ou : $V = S_{\text{imp}} \times 0,04$ ⁽¹⁾
$300 \text{ m}^2 < S_{\text{totale}}$	5 l/s/ha – Minimum : 2 l/s	30 ans	Étude de dimensionnement

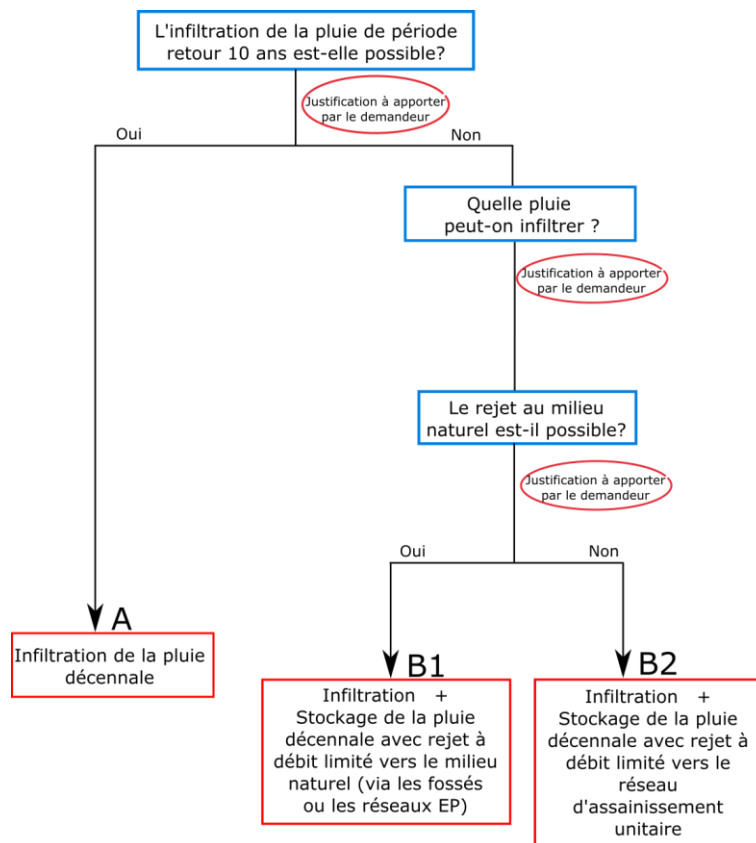
⁽¹⁾Ce dimensionnement standard correspond au volume ruisselé lors d'une pluie trentennale de durée 1h. Le stockage correspond à 40,0 mm par m² imperméabilisé.

- Projet dont la surface totale est supérieure à 1 hectare

Tableau 2 : Mesures applicables aux projets dont la surface est supérieure à 1 hectare – Zones sensibles

Surface considérée (m2)	Débit de fuite	Période de dimensionnement	Volume total à stocker (infiltration + rétention)
$S_{\text{totale}} < 20 \text{ ha}$	5 l/s/ha	30 ans	Étude de dimensionnement
$S_{\text{totale}} \geq 20 \text{ ha}$	1 l/s/ha	30 ans	Étude de dimensionnement

Zone peu sensible



- Projets dont la surface totale est inférieure ou égale 1 hectare

Tableau 3 : Mesures applicables aux projets dont la surface est inférieure ou égale à 1 hectare – Zones peu sensibles

Surface considérée (m ²)	Débit de fuite	Période de dimensionnement	Volume total à stocker (infiltration + rétention)
$1 \text{ m}^2 < S_{\text{imp}} \leq 300 \text{ m}$	2 l/s	10 ans	Étude de dimensionnement Ou : $V = S_{\text{imp}} \times 0,03$ ⁽¹⁾
$300 \text{ m}^2 < S_{\text{totale}}$	10 l/s/ha – Minimum : 2 l/s	10 ans	Étude de dimensionnement

⁽¹⁾Ce dimensionnement standard correspondant à une pluie décennale d'1h.

Règlement de projet

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Haon-le-Châtel

- Projet dont la surface totale est supérieure à 1 hectare

Tableau 4 : Mesures applicables aux projets dont la surface est supérieure à 1 hectare – Zones peu sensibles

Surface considérée (m2)	Débit de fuite	Période de dimensionnement	Volume total à stocker (infiltration + rétention)
$S_{totale} < 20$ ha	5 l/s/ha	10 ans	Étude de dimensionnement
$S_{totale} \geq 20$ ha	1 l/s/ha	10 ans	Étude de dimensionnement

Comment concevoir le dispositif de gestion des eaux pluviales

Les éléments ci-dessous ne sont qu'une proposition aux particuliers pour simplifier la mise en place des ouvrages et ainsi éviter la réalisation d'une étude hydraulique dans le cas d'aménagement de petites surfaces.

CAS 1 – Mon sol est un sol perméable : sol sableux par exemple

Toutes les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle jusqu'à une pluie 10 ans en zone peu sensible, 30 ans pour une zone sensible.

CAS 2 – Mon sol est un sol peu perméable : sol argileux, rocheux

Je dois :

- **Infiltrer les 10 premiers millimètres** de pluie sur mon terrain
- Puis, **retenir l'eau de la pluie 10 ans en zone peu sensible, 30 ans en zone sensible, avant de la rejeter** au milieu naturel. En cas d'impossibilité de rejet au milieu naturel, le rejet se fera au réseau d'assainissement.

Pour évaluer la capacité d'infiltration de mon sol, soit je fais réaliser un test d'infiltration, soit je prends la valeur proposée : $K = 5.10^{-7}$ m/s.

Volume à infiltrer pour une pluie de 10 mm

Le volume à infiltrer se calcule de la manière suivante :

$$V_{inf} = S_{imp} \times 0,01$$

V_{inf} : Volume d'infiltration en m³

S_{imp} : Surface imperméabilisée sur la parcelle en m

Règlement de projet

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Haon-le-Châtel

Surface de fond de l'ouvrage d'infiltration

La surface de fond de l'ouvrage correspond à la surface nécessaire pour que la pluie s'infilte correctement dans le sol. Le tableau suivant présente les surfaces à mettre en place en fonction du volume à infiltrer et du temps de vidange.

Ainsi, avec la valeur proposée de 5.10^{-7} m/s, les surfaces de fond des ouvrages (m²) sont :

Volume à infiltrer (m ³)	0,25	0,5	0,75	1	1,25	1,5	2	2,5	3
Temps de vidange (jour)									
1	6 m ²	12 m ²	17 m ²	23 m ²	29 m ²	35 m ²	46 m ²	58 m ²	69 m ²
2	3 m ²	6 m ²	9 m ²	12 m ²	14 m ²	17 m ²	23 m ²	29 m ²	35 m ²
3	2 m ²	4 m ²	6 m ²	8 m ²	10 m ²	12 m ²	15 m ²	19 m ²	23 m ²
4	1,5 m ²	3 m ²	4 m ²	6 m ²	7 m ²	9 m ²	12 m ²	14 m ²	17 m ²
6	1 m ²	2 m ²	3 m ²	4 m ²	5 m ²	6 m ²	8 m ²	10 m ²	12 m ²
8	1 m ²	1,5 m ²	2 m ²	3 m ²	4 m ²	4 m ²	6 m ²	7 m ²	9 m ²
10	0,5 m ²	1 m ²	2 m ²	2 m ²	3 m ²	3 m ²	5 m ²	6 m ²	7 m ²

Le choix temps de vidange revient au propriétaire, en tenant compte du fait que :

- Plus le temps de vidange est important, plus la surface du fond de l'ouvrage sera petite ;
- Plus le temps de vidange est faible, moins les eaux pluviales stagnent au fond de l'ouvrage.

Volume à retenir avant rejet au milieu naturel ou réseau d'assainissement

- ✓ En zone sensible, le volume de rétention est de :

$$V_{rét} = S_{imp} \times 0,03$$

Avec :

$V_{rét}$: Volume de rétention en m³

S_{imp} : Surface imperméabilisée sur la parcelle en m²

Règlement de projet

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Haon-le-Châtel

- ✓ En zone peu sensible, le volume de rétention est de :

$$V_{rét} = S_{imp} \times 0,02$$

Avec :

$V_{rét}$: Volume de rétention en m³

S_{imp} : Surface imperméabilisée sur la parcelle en m²

Les débits de fuite des ouvrages de rétention sont définis dans le règlement.

Un cas concret

Un particulier souhaite construire un bâtiment sur une parcelle de 200 m² située dans le périmètre de protection des risques d'inondation de l'Oudan. Il se situe donc en zone sensible. La surface imperméabilisée par le projet est de 150 m².

Il a donc le choix : soit suivre les dimensionnements proposés, soit réaliser une petite étude pour optimiser ses ouvrages. Dans ce cas, par exemple, le pétitionnaire estime que son sol est favorable à l'infiltration. Le pétitionnaire décide donc de faire évaluer la perméabilité de son sol. Cette étude lui confirme ses observations : la perméabilité du sol est de $K = 1.10^{-6}$ m/s.

Dans ce cas, il devra faire installer un dispositif d'infiltration des eaux pluviales pour éviter tout rejet pour une pluie d'occurrence trentennale.

Si son sol infiltre à 1.10^{-6} m/s, le dispositif d'infiltration devra avoir un volume de 1,5 m³ et le fond de l'ouvrage aura une surface de 3,5 m² car le pétitionnaire souhaite que son ouvrage se vidange en 5 jours seulement. (Sans étude spécifique, la surface du fond de l'ouvrage, pour une perméabilité $K = 5.10^{-7}$ m/s aurait été de 7 m²)

Son ouvrage d'infiltration sera couplé par un bassin de rétention de 3 m³ avec un rejet à débit limité de 2 l/s.

Fiche des essences végétales recommandées sur le territoire communal

Dans le cadre de la politique de développement durable menée par le Département de la Loire, une attention particulière est portée sur la promotion des essences locales pour tout projet de plantations, adaptées aux conditions pédoclimatiques du territoire, dans un objectif de protection de l'environnement et des paysages.

Les essences locales à privilégier :

Arbres à haut jet

- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Erable synomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Tilleul (*Tilia platyphyllos*)

Arbres bas ou arbres recépés

- Charme (*Carpinus betulus*)
- Châtaignier (*Castanea sativa*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Genévrier (*Juniperus communis*)
- Poirier commun (*Pyrus pyraster*)
- Alisier blanc (*Sorbus aria*)

Arbustes

- Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*)
- Aubépine (*Craetaegus monogyna*)
- Camérisier (*Lonicera xylosteum*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- Genet des teinturiers (*Genista tinctoria*)
- Groseillier à maquereau (*Ribes uva crispa*)
- Houx (*Illex aquifolium*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Troène (*Lingustrum vulgare*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)

Annexe zone A :

Critères à remplir pour bénéficier de l'autorisation d'un nouveau logement en zone A du PLU

Les critères à remplir par l'exploitant agricole:

- Avoir une garantie AMEXA ;
- Avoir moins de 55 ans ;
- Ne pas être propriétaire d'un logement à proximité ;
- Être installé depuis plus de 5ans ;
- Détenir une capacité professionnelle pour les centres équestres ;

Les critères à remplir par l'exploitation :

- Ne pas avoir d'autorisation de logement de ce type ;
- Justifier d'une viabilité économique ;
- Justifier d'une présence permanente de l'exploitant ;

Lexique national de l'urbanisme issu du décret relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'Urbanisme et portant sur la modernisation du contenu des Plans Locaux d'Urbanisme



Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1^{er} du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Cette fiche technique présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.

1. Les définitions retenues

1.1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

1.4. Construction existante

Décret relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme

1

Règlement de projet

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Haon-le-Châtel

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

1.5. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

1.6. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

1.7. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

1.8. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

1.9. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

1.10. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

1.11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

1.12. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.2. Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n° 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. n° 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

Règlement de projet

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Haon-le-Châtel

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

2.4. Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

2.5. Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

2.6. Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.7. Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de

Règlement de projet

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Haon-le-Châtel

construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

2.8. Gabarit

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

2.9. Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

2.10. Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

2.11. Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Règlement de projet

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Haon-le-Châtel

2.12. Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques

Version fiche	Date	Auteur
1	27/06/17	DHUP/QV3