

CHAPITRE 1

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE U

SECTION 1 _ NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U1 _ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone U les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et les extensions à destination d'hébergement hôtelier ;
- les constructions et les extensions à destination industrielle ;
- les constructions et les extensions à destination d'entrepôt ;
- les constructions et les extensions à destination d'exploitation agricole ;
- les constructions et les extensions à destination forestière ;
- la création de terrain de camping ;
- la pratique du camping en dehors des terrains aménagés ;
- les habitations légères de loisirs ;
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts permanents de matériaux ou de déchets.

ARTICLE U2 _ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions dans la zone U les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'habitation de plus de 10 logements, à condition de réaliser au moins 20 % de logements sociaux ;
- les constructions et les extensions à destination de commerce à condition de ne pas aggraver les risques de pollution, de nuisances ou d'insalubrité pour la zone ou le voisinage ;
- les constructions et les extensions à destination d'artisanat à condition de ne pas aggraver les risques de pollution, de nuisances ou d'insalubrité pour la zone ou le voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas aggraver les risques de pollution, de nuisances ou d'insalubrité pour la zone ou le voisinage ;
- l'entrepôt des caravanes en vue de leur prochaine utilisation à condition d'être entreposées dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;

Rappel : Le territoire de la commune de Combleux est exposé au risque d'inondation de la Loire. Il est impératif de se référer également au Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de la Loire (pièce n°6.4 du dossier de PLU).

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition qu'il ait été régulièrement édifié ;
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition qu'il présente un intérêt architectural et patrimonial et qu'il respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment.

SECTION 2 _ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3 _ ACCÈS ET VOIRIE

3.1 Accès

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 obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, ...

La position et la configuration des accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagées en fonction de la nature et de l'intensité du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

3.2 Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou aménagements qu'elles desservent.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères, ...

Les voies nouvelles en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Quand le contexte le permet, leur aménagement doit aussi permettre leur raccordement futur au réseau de voirie ou de liaisons douces.

ARTICLE U4 _ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe.

Rappel : Le territoire de la commune de Combleux est exposé au risque d'inondation de la Loire. Il est impératif de se référer également au Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de la Loire (pièce n°6.4 du dossier de PLU).

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
- du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

L'autorité compétente, gestionnaire du réseau, se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

4.3 Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée à toute installation nouvelle non desservie par un réseau public séparatif.

Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

4.4 Électricité et télécommunications

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité et de télécommunications.

ARTICLE U5 _ CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE U6 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les règles ci-dessous s'appliquent par rapport aux voies publiques et privées.

Rappel : Le territoire de la commune de Combleux est exposé au risque d'inondation de la Loire. Il est impératif de se référer également au Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de la Loire (pièce n°6.4 du dossier de PLU).

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite de voie ou d'emprise publique,
- soit en retrait de 3 mètres minimum de la voie ou de l'emprise publique.

Les extensions des constructions peuvent s'implanter dans le prolongement de celles déjà existantes.

ARTICLE U7 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait : le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus élevé de la construction.

Les extensions des constructions peuvent s'implanter dans le prolongement de celles déjà existantes.

ARTICLE U8 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE U9 _ EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 40 % maximum.

Pour les parcelles concernées par le risque inondation, il convient de se reporter au règlement du PPRi.

ARTICLE U10 _ HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée au sol naturel au faîte du toit (point le plus haut de la construction). Ne sont pas compris pour le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres si la pente de toiture est comprise entre 30° et 60°. Pour les autres cas, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 5 mètres.

Dans le cas d'une extension, la hauteur des constructions peut être identique à celle de la construction existante.

ARTICLE U11 _ ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet ne doit pas 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.

Rappel : Le territoire de la commune de Combleux est exposé au risque d'inondation de la Loire. Il est impératif de se référer également au Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de la Loire (pièce n°6.4 du dossier de PLU).

11.1 Toitures

Pour les constructions inférieures à 20 m² d'emprise au sol : aucune règle n'est fixée concernant les pentes de toitures.

Pour les constructions supérieures ou égales à 20m² d'emprise au sol : les pentes de toitures ne sont pas obligatoires. Dans le cas d'une construction avec pente de toiture, cette dernière est comprise entre 30 et 60°.

Pour les extensions des constructions existantes : les pentes de toitures ne sont pas obligatoires. Dans le cas d'une extension avec pente de toiture, cette dernière est comprise entre 30 et 60° ou dans le même angle de pente que la construction existante.

11.2 Façades

Toutes les façades des constructions (hors huisseries et ouvertures) doivent être d'une couleur ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.3 Clôtures

Les clôtures en limite de voie publique ou privée doivent respecter une hauteur maximale d'1m80.

ARTICLE U12 _ STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré hors des voies publiques.

Pour les constructions à destination d'habitation, il est demandé 2 places par logement.

Pour les constructions à destination d'artisanat ou de commerce, il est demandé 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, seule une place de stationnement par logement peut être exigée.

ARTICLE U13 _ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Le projet doit respecter les plus beaux sujets.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, qui précise qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

SECTION 3 _ POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U14 _ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,3.

Rappel : Le territoire de la commune de Combleux est exposé au risque d'inondation de la Loire. Il est impératif de se référer également au Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de la Loire (pièce n°6.4 du dossier de PLU).