

Département de la Drôme

Commune de SAINT-MARTIN-EN-VERCORS

MODIFICATION N°2 DU PLU

3 – Pièce écrite modifiée
Règlement modifié
Extrait Zones U1 – A - N



Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE
Tel : 04.75.72.42.00

mars-20
5.20.104

TITRE 2 - DISPOSITIONS APLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1

Les dispositions réglementaires sont définies aux articles 1 à 14, le descriptif du caractère de la zone est informatif et ne dispose en lui-même d'aucune valeur juridique.

CARACTERE DE LA ZONE U1

La zone U1 correspond aux parties agglomérées du village ancien et du hameau de Tourtre, dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité et une architecture proches des constructions traditionnelles.

Zones mixtes d'habitat individuel et collectif, de commerces, d'équipements, d'activités non nuisantes, dans les parties anciennes agglomérées du village et de Tourtre, aspect architectural maçonné.

La zone U1 comprend un **secteur U1c**, dans lequel les constructions à usage commercial ou d'entrepôt ne sont pas limitées.

Sur certaines parties du territoire communal, des risques naturels existent et figurent dans le dossier PER (Plan d'exposition aux risques naturels prévisibles joint en annexe au PLU).

Sur ces zones exposées à un risque naturel, les dispositions de l'article R 111.2 du code de l'Urbanisme et des règles du PER sont applicables.

Zone U1

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article U1. 1- Occupations et utilisations du sol interdites

Les affouillements et exhaussements de sol et les exploitations de carrières.

Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.

Les installations classées soumises à autorisation.

Les commerces ou halls d'exposition isolés ou en ensembles d'une surface totale de plancher développée hors-d'œuvre supérieure à 200 m², **sauf en secteur U1c dans lequel la surface des commerces n'est pas limitée.**

Les bâtiments agricoles

Les entrepôts de plus de 500m² d'emprise au sol, **sauf en secteur U1c dans lequel l'emprise des entrepôts n'est pas limitée.**

Les abris de jardin ou garages isolés qui ne constituent pas une annexe à une habitation existante sur le même tènement foncier.

Les installations diverses définies par l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exclusion des parcs de stationnement pour véhicules automobiles.

Article U1. 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sans objet

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations, occupations et utilisations du sol sauf celles énumérées à l'article A 2, notamment les dépôts et exhaussements du sol non liés à des équipements publics.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

En zone A :

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires **à des équipements collectifs** ~~aux services publics ou d'intérêt collectif~~ (telles que voirie, aires de stationnement, canalisations, pylône, transformateurs, stations d'épuration, etc...) **dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages** ~~non destinées à l'accueil de personnes, à conditions de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole~~ (le cas échéant, les éoliennes pourront être contraintes dans des sous-secteurs spécifiques ou interdites).

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole. L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L.311-1 du Code Rural. Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés. Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 250 m² de SHON.

- Le changement de destination des bâtiments ~~agricoles~~ identifiés dans les documents graphiques du règlement. (étoile).

- pour l'habitation ou l'artisanat (étoile bleue)
- pour l'habitation uniquement (étoile rouge)
- pour l'artisanat uniquement (étoile noire)

- **L'évolution des habitations existantes de plus de 50 m² de surface totale** initiale :

- leur extension limitée à 33% de la surface totale initiale, dans la limite de 250 m² de surface totale après travaux

- les annexes limitées à 40 m² de surface totale et d'emprise au sol, sous réserve qu'elles soient implantées dans les 20 m de l'habitation et dans la limite de 5 m de hauteur au faitage. Les piscines seront limitées à 50 m².

La surface totale est égale à la surface de plancher augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules

En secteurs Ap :

- toutes les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles à l'exception de toutes constructions.
- dans la mesure où toutes les précautions sont prises pour assurer leur bonne insertion dans le paysage, les équipements d'infrastructures

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 - Accès et voiries

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur un fond voisin établie par voie de convention ou par décision judiciaire conformément à l'article 682 du Code Civil.

A cette fin, les caractéristiques géométriques des voies doivent être adaptées à l'usage et au trafic qu'elles ont à supporter, pour le trafic quotidien comme pour l'approche des véhicules et matériels de lutte contre l'incendie ainsi que des services urbains (protection civile, déneigement, collecte des ordures ménagères), et une aire de retournement peut être imposée.

3.2 - Peuvent être interdits les accès directs à la voie publique ou privée susceptible de perturber la circulation et présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des accès. Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Notamment, l'implantation des portails ou des garages en retrait par rapport à la voie de desserte, peut être imposée, afin de permettre le stationnement momentané d'un véhicule.

3.3 - Sauf pour les établissements publics, un seul accès à la voie publique ou privée est autorisé par unité foncière (les groupes de garages ou de parkings sortants directement sur la voie sont donc interdits) Toute dérogation à cette disposition doit être justifiée par des motifs techniques ou de sécurité.

Le long du RD 103, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

3.4 - En cas de division d'une propriété bâtie ou non, les terrains issus de la division doivent être desservis par un seul accès à la voie publique ou privée. Toute dérogation à cette disposition doit être justifiée par des motifs techniques ou urbanistiques.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

4.1 – Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits, captage de source ou forage peut être admise à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tous risques de pollution puissent être attestées.

Les ouvrages doivent être conformes au Règlement Sanitaire Départemental.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2, notamment les dépôts et exhaussements du sol non liés à des équipements publics.

Article N 2 - Occupation et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

En zone N

- Les abris de bergers dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et de surface totale.
- L'évolution des habitations existantes de plus de 50 m² de surface totale initiale :
 - leur extension limitée à 33% de la surface totale initiale, dans la limite de 250 m² de surface totale après travaux
 - les annexes limitées à 40 m² de surface totale et d'emprise au sol sous réserve qu'elles soient implantées dans les 20 m de l'habitation et dans la limite de 5 m de hauteur au faitage. Les piscines seront limitées à 50 m².

La surface totale est égale à la surface de plancher augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules

- Le changement de destination des bâtiments identifiés dans les documents graphiques du règlement. (étoile) :

- pour l'habitation ou l'artisanat (étoile bleue)
- pour l'habitation uniquement (étoile rouge)
- pour l'artisanat uniquement (étoile noire)

- ~~— pour les bâtiments existants, leur aménagement avec ou sans changement de destination et leur extension à concurrence de 50 m² d'emprise au sol nouvelle, sans dépasser une SHON totale avec le bâtiment existant de 350 m².~~
- ~~— pour les bâtiments existants recevant du public, leur aménagement avec ou sans changement de destination et leur extension à concurrence de 50m² d'emprise au sol nouvelle.~~
- ~~— la construction d'annexes détachées du bâtiment principal (garages, abri bois, etc) si elles se trouvent dans un périmètre de 50m autour du bâtiment existant, sans dépasser une SHON totale avec le bâtiment existant de 350 m².~~

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ~~les constructions ou installations classées ou non nécessaire à l'exploitation et à la gestion des réseaux~~ (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs, etc...) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ~~et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.~~

- ~~— dans la mesure où toutes les précautions sont prises pour assurer leur bonne insertion dans le paysage, les piscines.~~

- les constructions publiques nécessaires à des équipements collectifs quand celles-ci sont nécessaires au fonctionnement ou à la mise en valeur de sites naturels, ~~dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et dont la localisation dans ces espaces ne dénaturent pas le caractère des lieux.~~

Zone N

- la reconstruction à l'identique des surfaces des bâtiments détruits par un sinistre.
- Les installations nécessaires à la mise aux normes de systèmes d'assainissement autonome des habitations existantes

En zone NI

- les utilisations prévues ci-dessus en zone N.
- les constructions recevant du public ou d'intérêt général quand celles-ci sont nécessaires au fonctionnement ou à la mise en valeur de sites touristiques, à l'exception des bâtiments à usage de logement qui sont interdits.

Article N 3 - Accès et voirie

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur un fond voisin établie par voie de convention ou par décision judiciaire conformément à l'article 682 du Code Civil.

A cette fin, les caractéristiques géométriques des voies doivent être adaptées à l'usage et au trafic qu'elles ont à supporter, pour le trafic quotidien comme pour l'approche des véhicules et matériels de lutte contre l'incendie ainsi que des services urbains (protection civile, déneigement, collecte des ordures ménagères), et une aire de retournement peut être imposée.

3.2 - Peuvent être interdits les accès directs à la voie publique ou privée susceptible de perturber la circulation et présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des accès. Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Notamment, l'implantation des portails ou des garages en retrait par rapport à la voie de desserte, peut être imposée, afin de permettre le stationnement momentané d'un véhicule.

3.3 - Sauf pour les établissements publics, un seul accès à la voie publique ou privée est autorisé par unité foncière (les groupes de garages ou de parkings sortants directement sur la voie sont donc interdits) Toute dérogation à cette disposition doit être justifiée par des motifs techniques ou de sécurité.

Le long du RD 103, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

3.4 - En cas de division d'une propriété bâtie ou non, les terrains issus de la division doivent être desservis par un seul accès à la voie publique ou privée. Toute dérogation à cette disposition doit être justifiée par des motifs techniques ou urbanistiques.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

4. I – Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits, captage de source ou forage peut être admise à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tous risques de pollution puissent être attestées.

Les ouvrages doivent être conformes au Règlement Sanitaire Départemental.