Département de la Vendée

Commune de La Chapelle Palluau

PLAN LOCAL D'URBANISME
Déclaration de projet n°1

DOSSIER D'APPROBATION
PROJET D'EQUIPEMENT PUBLIC (SALLE POLYVALENTE)

REGLEMENT ECRIT

17U13

FUTUR PROCHE – 2, rue Alain Bombard – 44821 Saint-Herblain Cedex - ✆ 02 40 76 56 56 - ✉ contact@futur-proche.fr
Site : www.futurproche.fr – SAS au capital de 75000 euros – RCS Nantes 421 389 560 – NAF 7112 B
SIRET 421 389 560 00044 – N° intracommunautaire FR90 421 389 560

SOMMAIRE

Page

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES....5

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U » 15

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua....17

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub....23

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ue....31

CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uz....35

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER....41

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AU....43

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2 AU....51

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES....53

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A....55

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ah....61

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES....67

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N....69

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nh....73

ANNEXES....79

TITRE I -

DISPOSITIONS GENERALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **La Chapelle Palluau.**

2. PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

a. Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à 24 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21.

b. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi "Grenelle" du 12 juillet 2010 et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé,

D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des zones du Droit de Préemption Urbain,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

a. Les zones urbaines dites « zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

b. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- les zones 1 AU immédiatement constructibles,
- les zones 2 AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

c. Les zones agricoles dites « zones A »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En outre, sont autorisés des secteurs de taille et de capacité limitées dans lesquels des constructions peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

La charte pour une gestion économe de l'espace signée le 10 juin 2006, par le Préfet, le Président de la chambre d'agriculture de la Vendée, le Président de l'association des maires de Vendée, le Président du conseil général de la Vendée et le Président de l'assemblée des communautés de Vendée (**Charte GEE en cours de révision**) est un guide des orientations et des règles communes applicables par l'ensemble des acteurs du territoire.

d. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux 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.

Y sont autorisés des secteurs de taille et de capacité limitées dans lesquels des constructions peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

Le territoire est également couvert par :

- **Des emplacements réservés** qui sont repérés sur le plan par un quadrillage fin ou par un trait épais, conformément à la légende, et affectés d'un numéro renvoyant à une liste récapitulative en annexe.
- **Des espaces boisés classés** qui sont à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et qui sont identifiés par un quadrillage de lignes semé de ronds.
- **Des haies, boisements végétaux répertoriés au titre de l'article L 123-1-5-7°** qui sont identifiés au plan de zonage.

4. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créé en application de législations particulières.

Conformément au 3ème alinéa de l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme, *"Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".*
En conséquence et conformément à l'article R 126.1 du Code de l'Urbanisme "les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus, font l'objet d'une annexe au présent dossier".

5. ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet **d'aucune dérogation**. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour :

- permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- favoriser la performance énergétique des bâtiments
- favoriser la mixité sociale (majoration du volume constructible)
- favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.

6. DEFINITIONS

a. Equipements publics et d'intérêt collectif

Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt collectif, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, cultuel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers..

b. Hauteur maximale

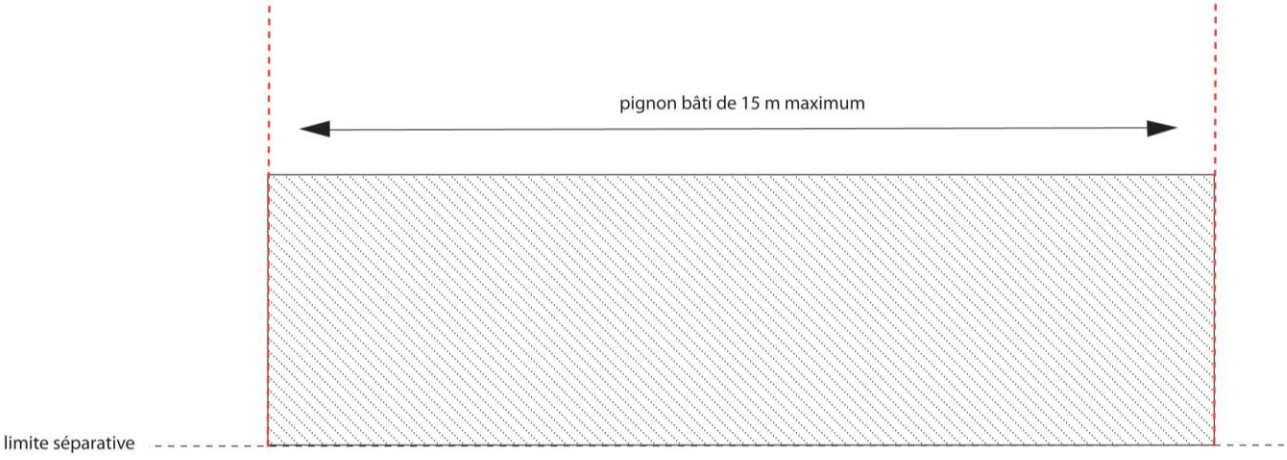
La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet. La hauteur maximale est exprimée à l'égout.

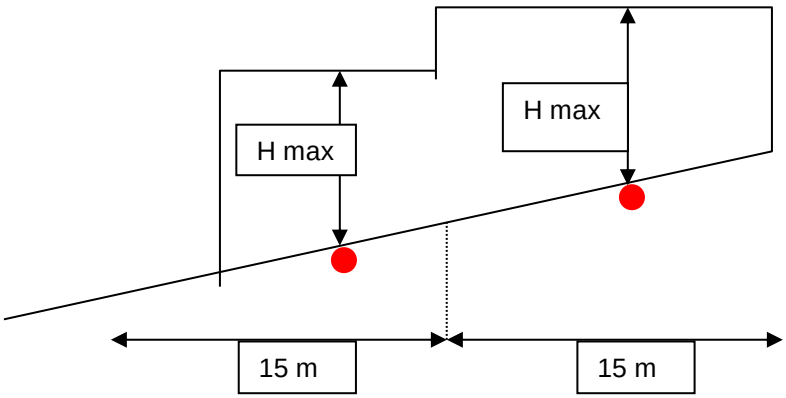
Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements soumis à permis d'aménager, permis groupés, ZAC....), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Pour les constructions ayant des linéaires de pignons importants, le point de référence sera mesuré par tronçon de 15 mètres de pignon pour prendre en compte les pentes existantes.

Un linéaire construit ne pourra donc pas être supérieure à 15 mètres de longueur, cela afin d'éviter les effets d'écran et les ombres portées trop importantes.

Le principe est illustré par les deux schémas suivants :





c. Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

- **Voies :** Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

  S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

  Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- **Emprises publiques :** aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

d. Limites séparatives :

On entend par limites séparatives :

- les limites latérales d'un terrain qui sont celles qui ont un contact avec une voie publique ou privée ou une emprise publique
- les limites en fond de parcelle

e. Annexe

On entend par annexe un bâtiment indépendant accolé ou non, lié à une construction principale: garage, un abri à bois, un abri de jardin,…

f. Extension

On entend par extension un bâtiment directement intégré à la construction principale. La notion d'extension suppose qu'il y a un moyen de passer de l'un à l'autre sans passer par l'extérieur.

g. Emprise au sol

Elle relève de l'article R 420-1 du code de l'urbanisme. L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

h. Coefficient d'occupation des sols

C'est le rapport exprimant la surface de plancher (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain.

i. Surface de plancher

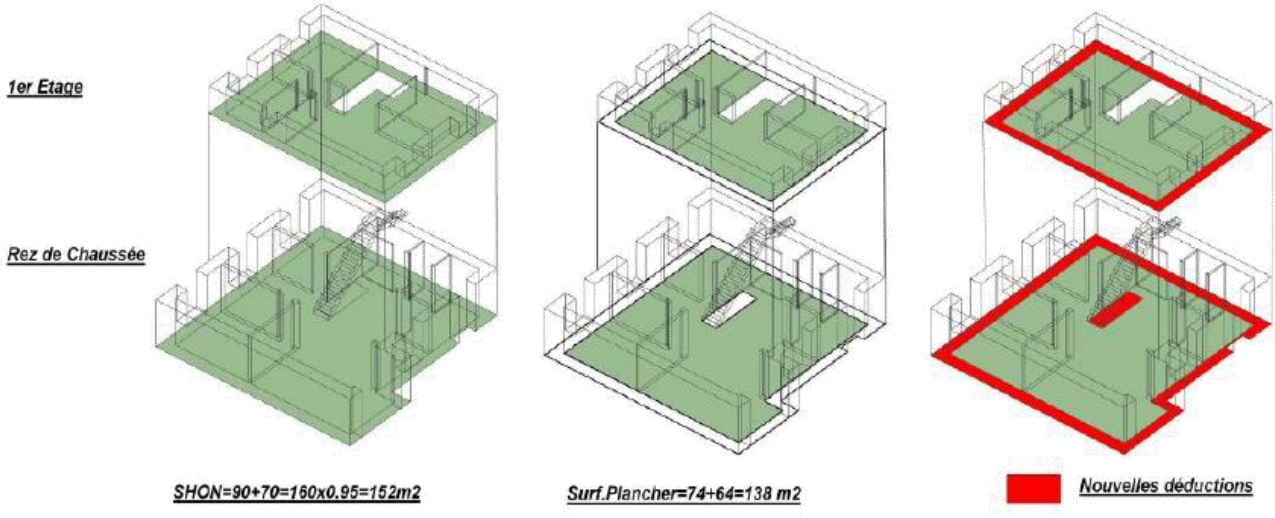
Sous réserve des dispositions de l'article L 331-10 du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'État précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Qu'est-ce que la surface de plancher ?

Votre demande d'autorisation d'urbanisme doit comprendre une seule et unique surface, «la surface de plancher», qui sert de référence pour l'évaluation des droits à construire mobilisables dans le cadre de votre projet de construction ou d'extension. Cette surface se substitue automatiquement à la surface de plancher hors oeuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) à compter du 1er mars 2012, y compris dans les documents d'urbanisme qui n'auraient pas fait l'objet d'une mise à jour.

Quelle superficie prendre en compte pour calculer la surface de plancher de votre projet ?

La surface de plancher de votre projet de construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1.80 mètre. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée. Si votre projet comporte des techniques d'isolation thermique extérieures telles que les murs épais ou les doubles parois, les surfaces de construction ainsi créées ne diminuent pas vos droits à construire. Cette nouvelle surface constructible répond donc à l'exigence de performance énergétique des constructions posée par le Grenelle Environnement. Elle est aussi, pour cette raison, inférieure à la SHON.



Quelles surfaces déduire pour calculer la surface de plancher de votre projet ?
A la superficie de votre future construction ainsi déterminée, doivent être éventuellement déduites les surfaces occupées par:

- les embrasures des portes et des fenêtres ;
- les cages d'escaliers et d'ascenseurs ;
- les aires de stationnement ;
- les caves et les celliers en habitat collectif ;
- les combles non aménageables ;
- les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitation collective ;
- les circulations intérieures pour l'habitat collectif (déduction forfaire de 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation).

j. Opération d'aménagement d'ensemble

On entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé, permis valant division ou menée dans le cadre d'une ZAC.

7. ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 123-1-5-7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues.

8. OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes…..

dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones.

9. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

❖ **Prescriptions particulières applicables en ce domaine :**

La référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L 531-14 à L 531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie des Pays de la Loire :
Direction Régionale des Affaires Culturelles du Pays-de-la-Loire
Service Régional de l'Archéologie- 1 rue Stanislas Baudry - 44035 NANTES CEDEX 01
Tél.: 02.40.14.23.00 (depuis l'étranger: +33 2.40.14.23.00)
Fax: 02.40.14.23.01 (depuis l'étranger: +33 2.40.14.23.01)

L'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations".

L'article R111-14 du code de l'urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 154 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal".

10. ESPACES BOISES

- Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des bâtiments nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements.

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

- En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme).

- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

11. PRINCIPE DE RECIPROCITE

L'article L. 111-3 du Code rural définit le principe de réciprocité applicable par rapport aux bâtiments agricoles : « *Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*
Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers. »

12. DISPOSITIONS SPECIFIQUES

- **Dans les zones où sont repérés des établissements classés :**

Dans les zones où sont repérés des établissements classés susceptibles de générer des nuisances et dans les zones adjacentes susceptibles d'être concernées par une étude de danger, tout projet pourrait se voir imposer des prescriptions spécifiques, voire être refusé, en fonction des risques auxquels seraient susceptibles d'être exposés les personnes et les biens.

- **Prise en compte de la préservation des zones humides**

Conformément aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne 2010-2015, dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit , sans alternative avérée, à la disparition de zones humides identifiées sur le plan de zonage, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le

même bassin versant, la recréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité.
A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

❑ **Prise en compte du risque inondation :**

Dans les zones concernées par le risque inondation, identifiée sur le plan de zonage, il est interdit :

- De stocker des produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau.
- D'édifier des clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux afin de ne pas augmenter ou aggraver le risque inondation

Dans les secteurs inondables les plus exposés :

- Il est interdit d'édifier de nouvelles constructions d'habitation dans les secteurs non urbanisés, de procéder à des exhaussements et remblais de toute nature et à des changements de destination en habitation, logement ou hébergement,
- la réalisation d'extensions d'habitations existantes ou de bâtiments d'activités (hors zone de grand écoulement) est limitée aux seules fins de mise en sécurité.

Dans les secteurs inondables les moins exposés (hauteur < 0,50 m) :

- Il est interdit d'édifier de nouvelles constructions d'habitation dans les secteurs non urbanisés,
- Il est imposé des cotes de premier plancher au niveau de la voirie la plus proche si celle-ci a une altimétrie supérieure.

❑ **Prise en compte du risque retrait-gonflement des argiles :**

Dans les zones concernées par le risque retrait-gonflement des argiles, identifiées en annexe du PLU, dans la zone d'aléa moyen, une étude de reconnaissance des sols devra être réalisée pour les projets de construction. Il s'agira également d'éviter l'épandage ou l'infiltration des eaux de toitures à proximité immédiate des fondations.

❑ **Prise en compte du risque sismique :**

Dans les zones concernées par le risque sismique, identifiées en annexe du PLU, une étude de reconnaissance des sols devra être réalisée pour les projets de construction.

❑ **Prise en compte des sentiers et circuits de randonnées existants :**

Les aménagements, constructions, installations ou opérations d'aménagement doivent garantir le maintien des continuités de sentiers existants présentés en annexe du dossier de PLU. Une modification du tracé existant pourra être acceptée dès lors que la continuité est assurée.

❑ **Prise en compte de la diversité des logements :**

Au titre de l'article L 123-1-5, 16° du Code de l'urbanisme, pour la production de logements sociaux , pour les opérations de plus de 10 logements ou de 10 lots, il doit être prévu dans l'emprise de l'unité foncière de l'opération la réalisation d'un pourcentage minimum de 20 % de la surface de plancher de l'ensemble de l'opération en logements aidés (type PLS, PLAI, PLUS ou autres). A ce jour, toutes les zones AU dédiées à l'habitat sont concernées par cette disposition.

Dans le cas où le pourcentage minimum fixé ci-dessus ne donne pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le nombre de logements sociaux à réaliser sera :

- *le nombre entier immédiatement supérieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est supérieure à 0.5.*
- *le nombre entier immédiatement inférieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est inférieure ou égale à 0.5.*

Exemple : 20% de logements sociaux pour une opération de 27 logements = 5.4, soit 5 logements sociaux à réaliser.

13. CLOTURES

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

14. PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises à autorisation préalable.

15. RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

16. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La règle concernant les secteurs d'implantation des constructions ne s'applique qu'aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et non aux parcelles de «second rang».

TITRE II -

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES « U »

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu dans le **centre-bourg de l'agglomération de La Chapelle Palluau.**

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- La création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs.
- Les antennes paraboliques radio amateur

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif,
- Les constructions à usage de bureaux, commerces et services dès lors qu'ils sont compatibles avec l'habitat
- L'extension ou la transformation d'activités existantes ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver les nuisances ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation, et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- L'extension des constructions existantes
- Les annexes séparées
- Les piscines et les locaux techniques afférents
- Les changements de destination des locaux commerciaux

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES

I - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins :

- 3 mètres de largeur pour une voie à sens unique
- 4,5 mètres de largeur pour une voie à double sens

Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

II - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent présenter une largeur minimum de 3 mètres et être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau lorsqu'il existe.

II - Electricité et téléphone

Les coffrets techniques individuels seront implantés sur la limite privative ouvrant sur la voie, ou intégrés à la clôture lorsqu'elle existe.
Dans les opérations à créer, les réseaux E.D.F., et de Télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions suivantes s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les constructions doivent être implantées à la limite de l'alignement des voies et emprises publiques.

La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite d'emprise de voie soit réalisée :

- par une construction principale ou annexe ;

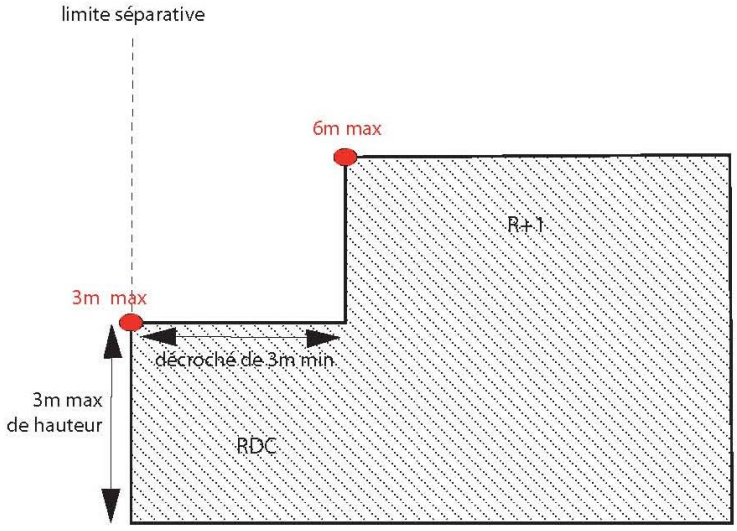
- ou par une clôture en maçonnerie d'une hauteur de 1 mètre minimum et de 2 mètres maximum, réalisée en maçonnerie enduite ou de pierres de type local, ou de tradition locale ;
- ou par une clôture composée d'un muret de 1 mètre maximum de hauteur surmonté d'une grille, l'ensemble ne pouvant pas dépasser 2 mètres.

Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou pour respecter un alignement existant.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension>50kv)

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées au minimum sur une limite séparative.
- Lorsqu'elles ne sont pas en limite, les constructions peuvent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de cette limite et à condition que soit assurée la continuité du bâti en bordure de voie.
- la distance d'implantation pourra être réduite pour la pose d'isolation par l'extérieur d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. Cependant, cette disposition ne doit pas permettre d'empiéter chez un tiers ou sur le domaine public.
- Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
- Les nouvelles constructions implantées en limite séparative devront respecter un principe de décroché de 3 mètres de largeur au-delà d'une hauteur bâtie limitée à 3 mètres maximum en limite séparative. Ce principe est illustré par le schéma suivant :



Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension>50kv)

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de 4 mètres peut être imposée entre deux constructions.

Toutefois, une distance inférieure peut être admise pour :
- des raisons d'ensoleillement,
- les bâtiments de faible volume implantés sur des parcelles de petite taille
- les annexes

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension>50kv).

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise du sol ; les possibilités maximales d'emprise du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Afin de préserver le caractère ancien du secteur Ua, la hauteur maximale des constructions est limitée au gabarit des constructions voisines, la hauteur maximale autorisée étant la hauteur du gabarit existant le plus haut.

La hauteur des annexes séparées est limitée à 4 mètres à l'égout.

La hauteur maximale des constructions ou installations à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée. C'est notamment le cas des ouvrages de transport d'électricité HTB (tension>50kv).

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur dimension ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère bâti ou paysager du milieu environnant.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent s'intégrer dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager.

Dans le cas d'extension ou de restauration de constructions existantes (bâtiment principal, constructions annexes indépendantes ou non), celle-ci s'effectuera en harmonie avec leur caractère d'origine, les pentes des toitures et les matériaux de couverture seront adaptés à l'opération.

Façades :

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin. Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes. Pour être autorisées, les annexes (garages, buanderie, etc.) doivent être construites dans un souci de la qualité de mise en œuvre et de la tenue dans le temps.

Sont interdits pour les annexes : aggloméré non enduit, contre-plaqué, et plaque ciment comme revêtement de façade, l'emploi de matériaux de récupération et tôle.

Toitures :

Les toitures seront recouvertes de tuiles de pays ou d'aspect similaire. Toutefois, un aspect différent peut être autorisé en cas de bonne intégration dans l'environnement.

Les toitures terrasses sont autorisées en secteur Ua pour les volumes de liaisons entre 2 bâtiments et pour les annexes.

La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, boîtes d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.

La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture (proportion, dimensions limitées). Les châssis, s'il y en a, doivent être encastrés.

L'inscription des lucarnes doit prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture.

Les façades et pignons situés à moins de 2 mètres des limites séparatives ne doivent pas comprendre d'ouvertures vitrées.

Clôtures :
Les clôtures sur rue ou sur voie doivent participer à la qualité des voiries qu'elles bordent (voie urbaine, voie routière, voie périphérique, voie de desserte, chemin) et être en harmonie avec le bâtiment principal.
Elles seront :

- d'une hauteur de 1 mètre minimum et de 2 mètres maximum, réalisée en maçonnerie enduite selon un montage de tradition locale
- ou composée d'un muret de 1 mètre maximum surmonté d'une grille, l'ensemble ne pouvant pas dépasser 2 mètres
- Les claustras bois sont interdits

Lorsqu'il existe des clôtures de murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

- De manière générale, sont interdits les plaques béton préfabriqués d'une hauteur supérieure à 0,5 mètre, l'utilisation de bâche plastique (filet brise vent) et les murs en parpaings non enduits.

Panneaux solaires :
L'installation de panneaux solaires intégrés à la toiture est autorisée.

ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).

ARTICLE Ua 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.
- Les murets existants en pierre doivent être conservés et entretenus, seule la création d'accès peut être autorisée.
- Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.
- Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les surfaces dédiées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de terrain.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE Ua 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE Ua 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions sur le réseau de fibre optique.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Elle comprend le secteur :

- **Ubh** : secteur urbanisé identifié hors agglomération qui comprend **un sous-secteur Ubhr** d'habitat ancien d'origine du secteur urbanisé de l'Anjourière.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteurs Ub :

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- La création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs.
- Les antennes paraboliques radio amateur

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En secteurs Ub et Ubh :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif,
- Les constructions à usage de bureaux, commerces et services dès lors qu'ils sont compatibles avec l'habitat
- Le stationnement des caravanes en période estivale (juin, juillet, août, septembre) pour une durée inférieure à 3 mois.
- L'extension ou la transformation d'activités existantes ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver les nuisances ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les opérations d'ensemble sous réserve de s'intégrer à leur contexte architectural, urbain et paysager
- Les constructions en sous-sol hors secteurs à risques et dans la mesure où elles peuvent être raccordées aux réseaux d'assainissement des eaux usées.
- L'extension des constructions
- Les annexes séparées
- Les piscines et les locaux techniques afférents

En secteur Ubhr :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif,
- Les constructions à usage de bureaux, commerces et services dès lors qu'ils sont compatibles avec l'habitat
- Le stationnement des caravanes en période estivale (juin, juillet, août, septembre) pour une durée inférieure à 3 mois.
- L'extension ou la transformation d'activités existantes ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver les nuisances ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les opérations d'ensemble sous réserve de s'intégrer à leur contexte architectural, urbain et paysager
- Les constructions en sous-sol hors secteurs à risques et dans la mesure où elles peuvent être raccordées aux réseaux d'assainissement des eaux usées.
- L'extension des constructions dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ou 40 m² de surface de plancher maximum ;
- Les annexes séparées dans la limite d'une emprise maximale de 40 m²
- Les piscines et les locaux techniques afférents

ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES

I - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins :

- 3 mètres de largeur pour une voie à sens unique
- 4,5 mètres de largeur pour une voie à double sens

Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

II - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent présenter une largeur minimum de 3 mètres et être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau lorsqu'il existe.

II - Electricité et téléphone

Les coffrets techniques individuels seront implantés sur la limite privative ouvrant sur la voie, ou intégrés à la clôture lorsqu'elle existe.
Dans les opérations à créer, les réseaux E.D.F., et de Télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage

III - Assainissement

c) Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

d) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions suivantes s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Sauf indications contraires portés aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à la limite des voies et emprises publiques ou en retrait, à l'exception du garage dont le recul ne pourra être inférieur à 5 m à l'alignement.

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (station-service, garage, …) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension>50kv) .

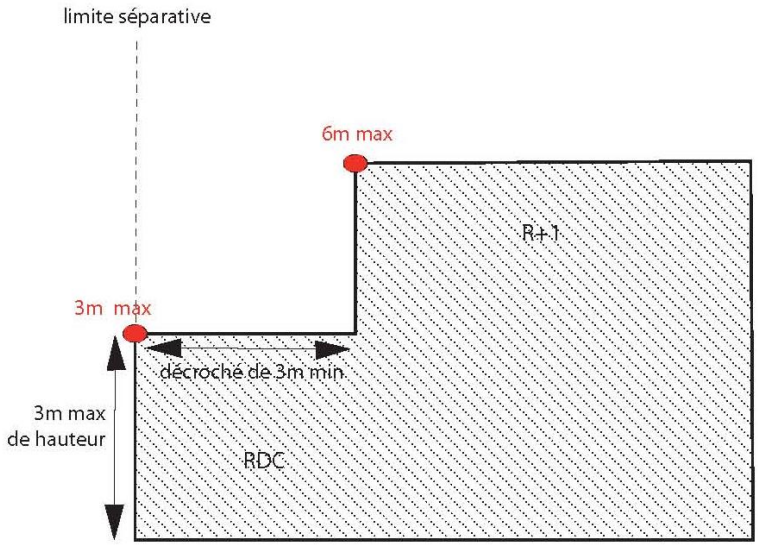
ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales ou annexes lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées en tout point à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Les constructions couvertes par une toiture à une seule pente ne peuvent jouxter les limites séparatives que dans la mesure ou la hauteur du mur édifié sur cette limite n'excède pas 3 mètres de hauteur.

La distance d'implantation pourra être réduite pour la pose d'isolation par l'extérieur d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. Cependant, cette disposition ne doit pas permettre d'empiéter chez un tiers ou sur le domaine public.

Les nouvelles constructions implantées en limite séparative devront respecter un principe de décroché de 3 mètres de largeur au-delà d'une hauteur bâtie limitée à 3 mètres maximum en limite séparative. Ce principe est illustré par le schéma suivant :



Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension>50kv)

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de 4 mètres peut être imposée entre deux constructions.

Toutefois, une distance inférieure peut être admise pour :

- des raisons d'ensoleillement,
- les bâtiments de faible volume implantés sur des parcelles de petite taille
- les annexes

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension>50kv).

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise du sol, les possibilités maximales d'emprise du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- la hauteur maximale des constructions est limitée à 6m à l'égout (R+1),
- Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées si elles sont motivées par des considérations environnementales dans le respect des dispositions de l'article Ub11, et cela, sous réserve de l'avis favorable des services compétents.
- La hauteur des annexes séparées est limitée à 4 mètres à l'égout.
- La hauteur maximale des constructions ou installations à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée. C'est notamment le cas des ouvrages de transport d'électricité HTB (tension>50kv).

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur dimension ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère bâti ou paysager du milieu environnant.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent s'intégrer dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager.

Dans le cas d'extension ou de restauration de constructions existantes (bâtiment principal, constructions annexes indépendantes ou non), celle-ci s'effectuera en harmonie avec leur caractère d'origine, les pentes des toitures et les matériaux de couverture seront adaptés à l'opération.

En cas de co-visibilité avec des constructions anciennes existantes, les constructions nouvelles devront mettre en œuvre toutes les dispositions architecturales utiles à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement

En cas de covisibilité avec des espaces naturels, des écrans végétaux ou des bosquets judicieusement plantés devront être réalisés.

Façades :

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin. Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes. Pour être autorisées, les annexes (garages, buanderie, etc.) doivent être construites dans un souci de la qualité de mise en œuvre et de la tenue dans le temps.

Sont interdits pour les annexes : aggloméré non enduit, contre-plaqué, et plaque ciment comme revêtement de façade, l'emploi de matériaux de récupération et tôle.

Toitures :

Les toitures seront recouvertes de tuiles de pays ou d'aspect similaire. Toutefois, un aspect différent peut être autorisé en cas de bonne intégration dans l'environnement.

Les toitures terrasses sont autorisées en secteur Ub et Ubhr.

En secteur Ubhr, elles ne sont autorisées que pour les volumes de liaisons entre 2 bâtiments et pour les annexes.

La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, boîtes d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.

La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture (proportion, dimensions limitées). Les châssis, s'il y en a, doivent être encastrés.

L'inscription des lucarnes doit prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture.

Les façades et pignons situés à moins de 2 mètres des limites séparatives ne doivent pas comprendre d'ouvertures vitrées.

Clôtures :

La hauteur maximale autorisée :

- est de 1.80 mètres pour les clôtures en limite séparative.
- est de 1,50 mètre en bordure d'emprise publique.
- est de 2 mètres pour les portails.

Composition des clôtures :

Les clôtures préexistantes de qualité, telles que les murs en pierres, doivent être conservées et entretenues. En limite d'emprise publique, les clôtures doivent être réalisées sobrement en harmonie avec le bâti et les clôtures environnantes et sans porter atteinte au caractère des lieux.

1 - En limite d'emprise publique, sont autorisés uniquement les dispositifs de clôture suivants:

Les murs en pierre,
Les murs enduits,
Les haies végétales, éventuellement doublées d'un grillage implanté à l'arrière de la haie par rapport à l'emprise publique.

2 - En limite séparative, sont interdits :

Les plaques de béton moulé, ajourées ou non,
Les parpaings apparents,
Les toiles ou films plastiques aérés ou non,
Les panneaux ou lamelles, opaques ou ajourés, en bois ou PVC (exemple : claustras),
Les brandes de plus de 1,20 mètre de hauteur,
Les autres types de dispositif sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement bâti et paysager

3 - Les portails

Le portail doit, par sa composition, s'intégrer à la clôture dans laquelle il s'intègre.

Cas particuliers :

Les prescriptions ci-dessus en matière de hauteur ou de composition ne s'appliquent pas pour les clôtures rendues nécessaires par des impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

Lorsqu'il existe des clôtures de murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Panneaux solaires :

L'installation de panneaux solaires intégrés à la toiture est autorisée.

Protection du patrimoine bâti :

Afin d'éviter la destruction de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments anciens remarquables sur le plan architectural et (ou) historique, d'inciter à leur rénovation harmonieuse et de veiller à la bonne insertion des constructions neuves à leur proximité:

- Toute restauration, réhabilitation ou modification de bâtiments anciens, toute extension devra faire l'objet d'une demande de permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux; le dossier devra comporter des photographies rendant compte des bâtiments concernés, de leur environnement proche, des parties à démolir et des parties à conserver et, pour les constructions neuves, du cadre dans lequel le projet se situera.

En secteur Ubhr : les dispositions suivantes devront être respectées:

Restauration

- La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.
- Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc..).

- Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans les modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.
- De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation d'un projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

Extension et constructions nouvelles (annexes) :

- Toute extension ou construction nouvelle d'annexes devra être en harmonie avec le site compris dans les limites de la zone Ubhr. On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan,...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements,...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux.
- L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.
- Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.

ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).

ARTICLE Ub 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

- Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.
- Les murets existants en pierre doivent être conservés et entretenus, seule la création d'accès peut être autorisée.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

- Dans toute opération d'aménagement d'ensemble, les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble de l'opération. Ils devront :
    - être groupés afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents

  Et pourront :
    - être constitutifs d'un maillage de liaisons douces,

- Les surfaces dédiées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200.m² de terrain.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

ARTICLE Ub 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE Ub 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions sur le réseau de fibre optique.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ue

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ue est destinée aux activités, installations et équipements publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations d'équipements d'intérêt public ou collectif sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
- L'extension ou la transformation d'activités pouvant créer des nuisances et de constructions existantes les abritant sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pas pour effet d'aggraver les nuisances ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,
- les constructions à usage d'habitation, de bureaux et services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et installations publiques et d'intérêt collectif

ARTICLE Ue 3 - VOIRIE ET ACCES

I - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins :

- 3 mètres de largeur pour une voie à sens unique
- 4,5 mètres de largeur pour une voie à double sens

Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

II - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent présenter une largeur adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau lorsqu'il existe.

II - Electricité et téléphone

Dans les opérations à créer, les réseaux E.D.F., et de Télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage

III - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

IV – Déchets

Pour tout nouveau projet, un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, en attente de collecte, doit être aménagé sur le terrain d'assiette.

ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions suivantes s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les constructions seront implantées en limite des voies ou en retrait de 2 mètres minimum.
Toutefois, pour des raisons d'ordre techniques ou environnementales, une implantation différente pourra être autorisée par les services compétents.

- 15m de l'axe des routes départementales
- 5m de l'alignement des autres voies publiques ou privées

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension>50kv).

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées en limite séparative ou en retrait de 2 mètres minimum de cette limite.
Toutefois, pour des raisons d'ordre technique ou environnementales, une implantation différente pourra être autorisée par les services compétents.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension>50kv).

ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles du présent chapitre.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions au code de l'urbanisme.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Conformément au R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

ARTICLE Ue 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Ue 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

10% de la surface totale du projet doit être constituée d'espaces libres ou d'espaces collectifs paysagés.

Les surfaces dédiées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE Ue 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE Ue 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTONIQUES

Sans Objet

CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uz

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Uz est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat :

- Activités de caractère professionnel, commercial et artisanal ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement,
- Activités commerciales et de services aux particuliers.

La zone artisanale située en entrée de bourg de La Chapelle Palluau. Son traitement urbain, paysager et architectural doit donc être cohérent avec cet emplacement et bénéficier d'un soin particulier.

ARTICLE Uz 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article Uz2,
- les lotissements à usage d'habitation,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes,
- le stationnement de caravanes isolées.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,

ARTICLE Uz 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les lotissements et constructions à usage d'activités,
- Les installations classées soumises à déclaration,
- Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Les constructions à usage d'entrepôts industriels, de bureaux, de commerces et de services ainsi que leurs extensions et annexes,
- Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif,
- Les logements de fonction en secteur d'activités de proximité seront admis uniquement pour une obligation de surveillance ou de gardiennage à condition qu'ils soient inclus dans le volume du bâtiment abritant l'activité.

ARTICLE Uz 3 - VOIRIE ET ACCES

I - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur pour les voies de desserte et d'au moins 6 mètres de largeur pour les voies destinées à la circulation générale.

Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

II - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

En outre, le long de la RD978 aucun nouvel accès, autre que ceux nécessaires aux équipements directement liés à la route (stations-service, garages...) ne sera admis.

Le long des voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

ARTICLE Uz 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau lorsqu'il existe.

II - Electricité et téléphone

Dans les opérations à créer, les réseaux E.D.F., et de Télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage

III - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

IV – Déchets

Pour tout nouveau projet, un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, en attente de collecte, doit être aménagé sur le terrain d'assiette.

ARTICLE Uz 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Uz 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions suivantes s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

- Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 15m de l'axe des routes départementales

Toutefois des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

Les équipements publics pourront être implantés différemment suivant leur nature.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension>50kv).

ARTICLE Uz 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées :

- Soit en limites séparatives sous réserve que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu…).
- Soit en retrait en tout point de la construction d'un minimum de 2 mètres avec un prospect de L=H/2. Dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif, social ou de logements de fonction ainsi que des aires de stationnement.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension>50kv).

ARTICLE Uz 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Uz 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise du sol ne pourra excéder 60% de la superficie totale de la parcelle ou l'ensemble des parcelles intéressées par le projet.

ARTICLE Uz 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1 avec un maximum de 6 mètres à l'égout**.**

Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activités composant des impératifs techniques.

La hauteur maximale des constructions ou installations à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée. C'est notamment le cas des ouvrages de transport d'électricité HTB (tension>50kv).

ARTICLE Uz 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Les constructions liées aux activités artisanales, industrielles ou commerciales devront présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Préconisations liées à l'aménagement commercial :

Les bâtiments d'activités seront réalisés avec des matériaux d'aspect mat. Les couleurs sont autorisées pour les enseignes – pour souligner la composition architecturale – pour les logos ou pour affirmer un parti architectural, elles devront s'intégrer dans l'environnement.

Les bardages métalliques, les murs enduits, les bardages bois, le verre, l'acier d'aspect mat et tout autre matériau de qualité sont autorisés (vêture zinc, matériaux composite,…) sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Les couleurs utilisées seront de teinte neutre.

Les enseignes devront être posées sur les bâtiments et ne pas dépasser de l'égout de toiture ou de l'acrotère du bâtiment.

Clôtures :

Les clôtures seront minérales ou végétales et devront être édifiées dans un souci de bonne insertion dans l'environnement existant.

La hauteur maximum des clôtures fera l'objet de prescriptions particulières pour chaque projet d'aménagement.

ARTICLE Uz 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).

ARTICLE Uz 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

10% de la surface totale du projet doit être constituée d'espaces libres ou d'espaces collectifs paysagés.

Les surfaces dédiées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les marges d'isolement doivent être paysagées et justifiées au regard des usages périphériques du bâtiment et en rapport à l'expression architecturale de l'environnement proche.

ARTICLE Uz 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE Uz 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE Uz 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions sur le réseau de fibre optique.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

TITRE III -

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AU

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones 1 AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle comprend les secteurs :

- 1AUc : destiné à l'accueil d'activités multiservices
- 1AUe : destiné à l'accueil d'activités et d'installations d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1 AU (ou de chacun des secteurs) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U.
Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- La création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes (hors « garages morts ») ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs.
- Les antennes paraboliques radio amateur

<u>En secteurs 1AUc et 1AUe :</u>

- L'implantation d'activités non autorisées à l'article 1AU2.

ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement. Elles doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation présentées en pièce n°4 du présent PLU.
- Dans ce cadre, seules les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant au minimum 5 lots sont autorisées. Des exceptions pourront éventuellement être autorisées pour l'urbanisation de terrains constituant des reliquats d'un secteur AU suite à l'aménagement partiel de ce secteur et dont l'emprise ne permettrait pas de satisfaire à cette exigence.
- Les constructions ou installations à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif (bassins de rétention, aire de jeux, …)

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs 1 AU ainsi que l'édification d'annexes sous réserve que :
    - ces opérations soient situées sur la même unité foncière que les constructions préexistantes
    - cela ne compromette pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
    - L'emprise au sol totale de l'extension et des dépendances n'excède pas, au total, 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U.
- Pour les opérations de plus 10 logements ou 10 lots, il est exigé dans l'emprise de l'unité foncière de l'opération, la réalisation d'un pourcentage de 20% de la surface de plancher de l'ensemble de l'opération en logements aidés.

En secteur 1AUc :

- Toute construction ou installation liée et nécessaire à l'accueil d'activités multiservices
- Toute construction ou installation liée à un intérêt public ou collectif
- L'aménagement d'espaces de stationnement et de circulation

En secteur 1AUe :

- Les constructions et installations d'équipements d'intérêt public ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
- Les constructions à usage d'habitation, de bureaux et services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AU 3 - VOIRIE ET ACCES

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond(s) voisin(s) (entériné par un acte authentique ou obtenu conformément aux dispositions du code civil).

Ces voies ou accès doivent :
- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères ... ;
- avoir une largeur minimale permettant le respect des conditions de sécurité. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies ;
- permettre aux véhicules du service incendie de parvenir à moins de 15 m des façades de toutes les constructions que l'accès ou la voirie dessert.

Toute voie nouvelle ou accès nouveau doit en outre :
- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et comporter une chaussée d'au moins :
    - 3 mètres de largeur pour une voie à sens unique
    - 4,5 mètres de largeur pour une voie à double sens

  Toutefois, ces largeurs peuvent être réduites sous réserve de l'avis favorable des services compétents.
- être conçu, lorsqu'il dessert plus de 5 logements, pour permettre la circulation de tout type de véhicule ;

- être conçu pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération;
- respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Dans certains cas, un accès unique sera exigé :

- En cas de division de propriété, bâtie ou non, un accès ou passage aménagé unique, chargé de desservir l'ensemble pourra être imposé pour des raisons de sécurité.
- Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Certaines règles sont à respecter dans les cas de voies ou accès en impasse :

- Lorsqu'ils se terminent en impasse, les accès et voiries à créer desservant plus de 5 logements doivent être dotés d'un dispositif de retournement permettant à tout véhicule de manœuvrer et de repartir en marche avant et être conçus de manière à désenclaver les parcelles arrières. Les caractéristiques de ces aires de manœuvre devront être validées par les services gestionnaires.
- Par ailleurs, les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 50 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

En secteur 1AUc :

- Les aménagements veilleront à être dimensionnés pour permettre l'accès des poids-lourds.

Classement des voiries :

Pour leur classement dans le domaine public communal, les voies à créer, tant publiques que privées, devront quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Les voies privées ne pourront être intégrées dans le domaine public ou privé de la commune qu'après décision du Conseil Municipal, et si elles justifient d'un intérêt public.

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau lorsqu'il existe.

II - Electricité et téléphone

Les coffrets techniques individuels seront implantés sur la limite privative ouvrant sur la voie, ou intégrés à la clôture lorsqu'elle existe.
Dans les opérations à créer, les réseaux E.D.F., et de Télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage

III - Assainissement

e) Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

f) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 1 AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.

ARTICLE 1 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions suivantes s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum d'au moins de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Elles doivent respecter une marge de recul d'au moins 15m de l'axe des routes départementales.

Toute construction doit être implantée en respectant un recul minimum de 5 mètres d'un fossé.
Les équipements publics d'infrastructures pourront être implantés en limite de voie ou en retrait.

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines, des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'agrandissement des constructions existantes dans les marges de recul portées aux documents graphiques peuvent être autorisées sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension>50kv).

ARTICLE 1 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

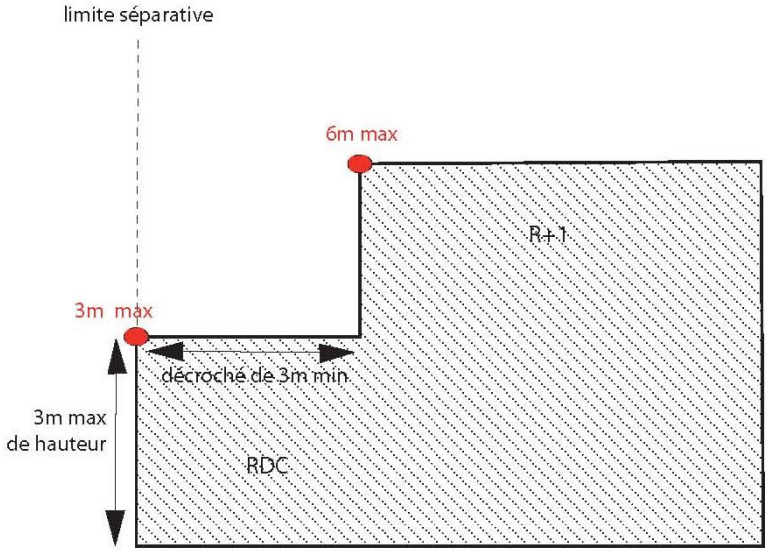
Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de 1,50 mètre au minimum par rapport à ces limites sauf pour les façades ou pignons comportant des ouvertures qui devront respecter une distance de 2 mètres.

A l'exception du secteur 1AUe, pour les parcelles dont la largeur de façade sur voie est supérieure à 10 mètres, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

En cas de présence d'un fossé d'écoulement des eaux pluviales en limite séparative, la construction devra être implantée de façon à permettre la stabilité de l'édifice et l'entretien du fossé.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, ces dispositions s'appliquent à chaque lot.

Les nouvelles constructions implantées en limite séparative devront respecter un principe de décroché de 3 mètres de largeur au-delà d'une hauteur bâtie limitée à 3 mètres maximum en limite séparative. Ce principe est illustré par le schéma suivant :



Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension>50kv).

ARTICLE 1 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise du sol ; les possibilités maximales d'emprise du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6m à l'égout (R+1).

Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées si elles sont motivées par des considérations environnementales dans le respect des dispositions de l'article 1AU11, et cela, sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

La hauteur des annexes séparées est limitée à 4 mètres à l'égout.

La hauteur maximale des constructions ou installations à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée. C'est notamment le cas des ouvrages de transport d'électricité HTB (tension>50kv).

En secteur 1AUc :

- La hauteur maximale des constructions et annexes est limitée à 6m à l'égout.

En secteur 1AUe :

- La hauteur maximale des constructions n'est pas limitée. Toutefois, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 6m à l'égout.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

En tous secteurs :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article 1AU 2 du présent chapitre peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt architectural et qui participe à la qualité patrimoniale d'ensemble.

L'aspect extérieur des constructions doit tenir compte des caractéristiques morphologiques du secteur en particulier les ensembles bâtis homogènes dans lesquels se situe le projet ainsi que les spécificités des constructions avoisinantes.

En cas de co-visibilité avec des constructions anciennes existantes, les constructions nouvelles devront mettre en œuvre toutes les dispositions architecturales utiles à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement

En cas de covisibilité avec des espaces naturels, des écrans végétaux ou des bosquets judicieusement plantés devront être réalisés.

En secteurs 1AU et 1AUc :

Façades :
Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin. Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes. Pour être autorisées, les annexes (garages, buanderie, etc.) doivent être construites dans un souci de la qualité de mise en œuvre et de la tenue dans le temps.

Sont interdits pour les annexes : aggloméré non enduit, contre-plaqué, et plaque ciment comme revêtement de façade, l'emploi de matériaux de récupération, tôle.

Toitures :
Les toitures seront recouvertes de tuiles de pays ou d'aspect similaire. Toutefois, un aspect différent peut être autorisé en cas de bonne intégration dans l'environnement.

Les toitures terrasses sont autorisées.

La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, boîtes d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.

La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture (proportion, dimensions limitées). Les châssis, s'il y en a, doivent être encastrés.

L'inscription des lucarnes doit prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture.

Les façades et pignons situés à moins de 2 mètres des limites séparatives ne doivent pas comprendre d'ouvertures vitrées.

Les locaux et équipements techniques :

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

Les locaux techniques (tels que les locaux poubelles et autres) seront intégrés au bâti principal.

Les transformateurs et/ou ouvrages techniques de fonctionnement des réseaux doivent être intégrés de manière à réduire voire à supprimer leur impact sur le paysage.

Clôtures :
La hauteur maximale autorisée :

- est de 1.80 mètres pour les clôtures en limite séparative.
- est de 1,50 mètre en bordure d'emprise publique.
- est de 2 mètres pour les portails.

Composition des clôtures :

Les clôtures préexistantes de qualité, telles que les murs en pierres, doivent être conservées et entretenues. En limite d'emprise publique, les clôtures doivent être réalisées sobrement en harmonie avec le bâti et les clôtures environnantes et sans porter atteinte au caractère des lieux.

1 - En limite d'emprise publique, sont autorisés uniquement les dispositifs de clôture suivants :

Les murs en pierre.
Les murs enduits.
Les haies végétales, éventuellement doublées d'un grillage implanté à l'arrière de la haie par rapport à l'emprise publique.

2 - En limite séparative, sont interdits :

Les plaques de béton moulé, ajourées ou non.
Les parpaings apparents.
Les toiles ou films plastiques aérés ou non.
Les panneaux ou lamelles, opaques ou ajourés, en bois ou PVC (exemple : claustras).
Les brandes de plus de 1,20 mètre de hauteur.
Les autres types de dispositif sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement bâti et paysager
Les claustras bois

3 - Les portails

Le portail doit, par sa composition, s'intégrer à la clôture.

Cas particuliers :

Les prescriptions ci-dessus en matière de hauteur ou de composition ne s'appliquent pas pour les clôtures rendues nécessaires par des impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

Lorsqu'il existe des clôtures de murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.
Panneaux solaires :
L'installation de panneaux solaires intégrés à la toiture est autorisée.

ARTICLE 1 AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 100 mètres, situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,

  A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Dans toute opération d'aménagement d'ensemble, les espaces paysagers communs doivent participer à la composition urbaine de l'ensemble de l'opération. Ils devront :
  - être groupés afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents

et pourront :

  - être constitutifs d'un maillage de liaisons douces,
  - intégrer les aménagements liés à la régulation des eaux pluviales à condition que ceux-ci soient réalisés sous forme de noue paysagère et accessible.
- Les espaces verts identifiés dans l'orientation d'aménagement et de programmation devront conserver leur vocation.

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE 1 AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE 1 AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions sur le réseau de fibre optique.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2 AU

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle comprend le secteur :

- **2AUz** : destiné à l'accueil d'activités et d'installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat :
  - Activités de caractère professionnel, commercial et artisanal ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement,
  - Activités commerciales et de services aux particuliers.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U.

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 AU 2.

ARTICLE 2 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification de dépendance d'une construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,…) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ou la dépendance ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent P.L.U.
- Ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

ARTICLE 2 AU 3 - VOIRIE ET ACCES

Sans objet.

ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2 AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES

Sans objet.

ARTICLE 2 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

ARTICLE 2 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

ARTICLE 2 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les extensions autorisées à l'article 2 AU 2 ne peuvent excéder la hauteur au plan vertical, au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Sans objet.

ARTICLE 2 AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2 AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2 AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE 2 AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTONIQUES

Sans objet.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend les secteurs :

- **Ai** correspondant aux secteurs agricoles inconstructibles présentant des enjeux urbains et paysagers liés à la proximité de l'agglomération de La Chapelle Palluau.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions nouvelles, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif et non prévues à l'article A2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif, les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services publics, collectifs ou d'intérêt général (voirie, réseaux divers, …)
- Les affouillements et les exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole
- Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles telles que bâtiments d'élevage, constructions à usage de stockage … et l'extension des bâtiments existants
- Les constructions dites de première transformation (silo, …)
- Les constructions nouvelles à destination d'habitation et leurs annexes (abris de jardins, garages, …) à condition :
    - qu'elles soient directement liées et nécessaires à une exploitation agricole existante dans la zone,
    - qu'elles soient localisées à proximité des bâtiments d'exploitation ou qu'elles soient implantées sur une parcelle contiguë à un ensemble déjà bâti parmi les plus proches du siège d'exploitation (selon la charte pour une gestion économe de l'espace signée en juin 2006)
    - que l'édification de l'habitation soit réalisée après celle des bâtiments d'exploitation en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole
- L'extension des habitations sans création de logements supplémentaires ainsi que la construction et l'extension des annexes à condition d'être implantées sur la même unité foncière que la construction principale et à une distance maximale de 40 mètres de la construction principale.
- La création de bureaux, de locaux de transformation, de locaux de vente de produits agricoles qui sont dans le prolongement de l'acte de production dans les bâtiments existants et le cas échéant par de nouvelles constructions, si liées et nécessaires à une exploitation agricole existante,
- Les activités agrotouristiques dans l'enveloppe des bâtiments existants (vente directe à la ferme, gite…)
- La transformation, l'extension, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants, à condition que le bâti soit représentatif du patrimoine architectural local par sa volumétrie et sa construction en matériaux traditionnels, pour un usage d'habitation, de bureaux, de services, de commerces ou d'activités touristiques (gîte rural, chambre d'hôte, ferme auberge, ferme pédagogique et formules dérivées) s'inscrivant dans le prolongement de l'activité agricole.

- Les terrains de camping soumis à déclaration pouvant accueillir soit jusqu'à 20 campeurs, soit jusqu'à 6 tentes ou caravanes à condition qu'ils soient liés et accessoires à une exploitation agricole
- La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 10 ans.

En secteur Ai :

- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services publics, collectifs ou d'intérêt général (voirie, réseaux divers, …)
- Les affouillements et les exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

I - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone agricole.

II - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau lorsqu'il existe.

II - Electricité et téléphone

Dans les opérations à créer, les réseaux E.D.F., et de Télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage

III - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

IV – Déchets

Pour tout nouveau projet, un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, en attente de collecte, doit être aménagé sur le terrain d'assiette.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions suivantes s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit selon un retrait de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Dans les marges de recul portées au document graphique, pourront être autorisés l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment). En tout état de cause, cela ne doit pas conduire à une réduction de la distance entre le bâtiment et les voies et emprises publiques.

Les équipements publics d'infrastructures pourront être implantés en limite de voie ou en retrait.

Hors agglomération:

- 15m de l'axe des RD
- 5m de l'alignement des autres voies publiques ou privées

Berges, cours d'eau et fossés :

Toute construction doit être implantée en respectant un recul minimum de :

- berges et cours d'eau : 15 mètres
- fossés : 5 mètres

A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, ... les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension>50kv).

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, Ah, et Nh. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique (sauf dérogation préfectorale).

La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU, Ah et Nh proches.

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit selon un retrait de 2 mètres minimum.

Toutefois, pour protéger l'unité architecturale du secteur, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension>50kv).

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucun minimum de distance n'est imposé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée, sous réserve d'une parfaite intégration et d'un aménagement paysager respectant les caractéristiques du lieu avoisinant.

La hauteur des constructions de logements autorisée est limitée à 6 mètres à l'égout (R+1).

La hauteur des annexes séparées des constructions de logements autorisée, est limitée à 4 mètres à l'égout.

La hauteur maximale des constructions ou installations à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée. C'est notamment le cas des ouvrages de transport d'électricité HTB (tension>50kv).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article A2 du présent chapitre peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt architectural et qui participe à la qualité patrimoniale d'ensemble.

L'aspect extérieur des constructions doit tenir compte des caractéristiques morphologiques du secteur en particulier les ensembles bâtis homogènes dans lesquels se situe le projet ainsi que les spécificités des constructions avoisinantes.

En cas de co-visibilité avec des constructions anciennes existantes, les constructions nouvelles devront mettre en œuvre toutes les dispositions architecturales utiles à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement.

Pour le bâti pierre :

La réhabilitation, le changement d'affectation, l'aménagement de constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs seront enduits ou en pierre apparente suivant la typologie d'origine des enduits du bâti existant.
- La typologie de l'encadrement des ouvertures doit être maintenue, la nature des encadrements des linteaux et allèges devra être précisée dans la demande de permis de construire,
- Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager pour les volumes de liaison entre deux bâtiments (maximum 40 m²) pour des extensions en partie arrière,
- Les modifications volumétriques (rehausse du bâti, transformation de volume) seront autorisées en fonction du bâti environnant, de la préservation d'une volumétrie générale cohérente et sous réserve que la rehausse du bâti soit réalisée en pierres maçonnées à l'identique de l'existant ou en bois,
- Les toitures devront être réalisées dans les matériaux identiques à l'origine du bâti. Toutefois, un aspect différent peut être autorisé en cas de bonne intégration dans l'environnement. Les toitures des extensions ou volume de liaison pourront être réalisées dans des matériaux contemporains.
- Les escaliers en pierre existants devront être conservés sauf dans le cas de projets d'extension exigeant la disparition de l'escalier sans autre solution d'alternative possible,

Les extensions des bâtiments en pierre ayant conservés leur aspect d'origine seront réalisées en moellons d'aspect identique au bâti existant. Cette règle étant imposée pour les façades visibles de l'espace public.

Clôtures :

Les clôtures directement nécessaires aux activités agricoles ne sont pas réglementées.

Les clôtures préexistantes de qualité, telles que les murs en pierres, doivent être conservées et entretenues. En limite d'emprise publique, les clôtures doivent être réalisées sobrement en harmonie avec le bâti et les clôtures environnantes et sans porter atteinte au caractère des lieux.

Pour les autres cas, il convient de respecter les dispositions suivantes :

- Les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.
- De manière générale, sont interdits les plaques béton préfabriqués, l'utilisation de bâche plastique (filet brise vent), de tôle, et les murs en parpaings non enduits.

Hauteur des clôtures:
La hauteur maximale autorisée :

- est de 1.80 mètres pour les clôtures en limite séparative.
- est de 1,50 mètre en bordure d'emprise publique.
- est de 2 mètres pour les portails.
- des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les clôtures liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les clôtures pourront être refusées si elles ne s'intègrent pas dans leur environnement bâti et paysager.

Éléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
  - les défrichements,
  - toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

- Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :
  - des installations et bâtiments agricoles
  - des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ah

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La **zone A** correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre le caractère agricole de la zone, sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins.

Sont également admises dans cette zone les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à la condition qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

Elle comprend des constructions et installations existantes de capacité d'accueil limitée qui ne portent pas atteinte à la préservation du sol agricole, ni à la sauvegarde des sites.

Le secteur Ah correspond aux secteurs de constructions dispersées de tiers identifiés en zone agricole.

ARTICLE Ah 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- toute construction ou installation liée aux déchets industriels, à leur traitement, à leur stockage ou à leur enfouissement.
- toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant non définie à l'article Ah2.

ARTICLE Ah 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

La rénovation et l'extension des constructions dans les conditions suivantes :

- Le changement de destination des bâtiments en pierre sauf si ceux-ci sont situés dans les périmètres de protection des bâtiments agricoles lorsque le changement de destination aura pour objet la création d'un nouveau logement.
- Sans création de logements supplémentaires, l'extension des bâtiments existants dans la limite de :
    - 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU
    - ou de 40 m² de surface de plancher maximum
    - ou de 100 m² de surface de plancher maximum pour les constructions principales de petite taille (inférieure à 100 m²)
- Sans création de logements supplémentaires, les annexes séparées dans la limite d'une emprise maximale de 50 m² et à une distance maximale de 40 mètres de la construction principale.
- La construction de piscines et des locaux techniques afférents

ARTICLE Ah 3 - VOIRIE ET ACCES

I - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

II - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès sur les routes départementales, les sentiers piétons.

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

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

ARTICLE Ah 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau lorsqu'il existe.

II - Electricité et téléphone

Dans les opérations à créer, les réseaux E.D.F., et de Télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage

III - Assainissement

c) Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

d) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE Ah 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Ah 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions suivantes s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum d'au moins de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans les marges de recul portées au document graphique, pourront être autorisés l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment). En tout état de cause, cela ne doit pas conduire à une réduction de la distance entre le bâtiment et les voies et emprises publiques.

Pour protéger l'unité architecturale du secteur, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée.

Les équipements publics d'infrastructures pourront être implantés en limite de voie ou en retrait.

Hors agglomération:

- 15m de l'axe des RD
- 5m de l'alignement des autres voies publiques ou privées

Berges, cours d'eau et fossés :

Toute construction doit être implantée en respectant un recul minimum de :

- berges et cours d'eau : 15 mètres
- fossés : 5 mètres

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension>50kv).

ARTICLE Ah 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales ou annexes lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées en tout point à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Les constructions couvertes par une toiture à une seule pente ne peuvent jouxter les limites séparatives que dans la mesure ou la hauteur du mur édifié sur cette limite n'excède pas 3 mètres de hauteur.

La distance d'implantation pourra être réduite pour la pose d'isolation par l'extérieur d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. Cependant, cette disposition ne doit pas permettre d'empiéter chez un tiers ou sur le domaine public.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension>50kv).

ARTICLE Ah 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucun minimum de distance n'est imposé.

ARTICLE Ah 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

ARTICLE Ah 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout (R+1)
- Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées si elles sont motivées par des considérations environnementales dans le respect des dispositions de l'article Ah11, et cela, sous réserve de l'avis favorable des services compétents.
- La hauteur des annexes séparées est limitée à 4 mètres à l'égout.
- La hauteur maximale des constructions ou installations à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée. C'est notamment le cas des ouvrages de transport d'électricité HTB (tension>50kv).

ARTICLE Ah 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Ah2 du présent chapitre peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt architectural et qui participe à la qualité patrimoniale d'ensemble.

L'aspect extérieur des constructions doit tenir compte des caractéristiques morphologiques du secteur en particulier les ensembles bâtis homogènes dans lesquels se situe le projet ainsi que les spécificités des constructions avoisinantes.

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures, doivent s'inspirer des tons de coloris traditionnels de la région.

Une harmonie entre couleurs constantes (les enduits de fond et modénatures) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes ferronneries) sera recherchée.

En cas de co-visibilité avec des constructions anciennes existantes, les constructions nouvelles devront mettre en œuvre toutes les dispositions architecturales utiles à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement.

Pour le bâti pierre :

La réhabilitation, le changement d'affectation, l'aménagement de constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs seront enduits ou en pierre apparente suivant la typologie d'origine des enduits du bâti existant.
- La typologie de l'encadrement des ouvertures doit être maintenue, la nature des encadrements des linteaux et allèges devra être précisée dans la demande de permis de construire,
- Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager pour les volumes de liaison entre deux bâtiments (maximum 40 m²) pour des extensions en partie arrière,

- Les modifications volumétriques (rehausse du bâti, transformation de volume) seront autorisées en fonction du bâti environnant, de la préservation d'une volumétrie générale cohérente et sous réserve que la rehausse du bâti soit réalisée en pierres maçonnées à l'identique de l'existant ou en bois,
- Les toitures devront être réalisées dans les matériaux identiques à l'origine du bâti. Toutefois, un aspect différent peut être autorisé en cas de bonne intégration dans l'environnement. Les toitures des extensions ou volume de liaison pourront être réalisées dans des matériaux contemporains.
- Les escaliers en pierre existants devront être conservés sauf dans le cas de projets d'extension exigeant la disparition de l'escalier sans autre solution d'alternative possible,

Les extensions des bâtiments en pierre ayant conservés leur aspect d'origine seront réalisées en moellons d'aspect identique au bâti existant. Cette règle étant imposée pour les façades visibles de l'espace public.

Clôtures :

Les clôtures préexistantes de qualité, telles que les murs en pierres, doivent être conservées et entretenues. En limite d'emprise publique, les clôtures doivent être réalisées sobrement en harmonie avec le bâti et les clôtures environnantes et sans porter atteinte au caractère des lieux.

Pour les autres cas, il convient de respecter les dispositions suivantes :
- Les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.
- De manière générale, sont interdits les plaques béton préfabriqués, l'utilisation de bâche plastique (filet brise vent), de tôle et les murs en parpaings non enduits.

Hauteur des clôtures:
La hauteur maximale autorisée :

- est de 1.80 mètres pour les clôtures en limite séparative.
- est de 1,50 mètre en bordure d'emprise publique.
- est de 2 mètres pour les portails.
- des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les clôtures liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les clôtures pourront être refusées si elles ne s'intègrent pas dans leur environnement bâti et paysager.

Éléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

ARTICLE Ah 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).

ARTICLE Ah 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les murets existants en pierre doivent être conservés et entretenus, seule la création d'accès peut être autorisée.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

ARTICLE Ah 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE Ah 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE Ah 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTONIQUES

Sans objet.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

ET FORESTIERES

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de par l'existence d'une exploitation forestière, soit de par leur caractère d'espaces naturels.
Elle comprend les secteurs :

- **Ne** : Secteurs naturels affectés aux constructions, installations ou infrastructures liés aux services publics, collectifs ou d'intérêt collectif
- **Nl** : Secteurs naturels affecté aux différentes activités liées aux loisirs et ne nécessitant pas de constructions importantes

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions nouvelles, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article N2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie….) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative
- Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques,
- La réhabilitation des constructions existantes, sans extension, ni changement de destination
- La reconstruction des bâtiments détruits depuis moins de 10 ans par sinistre quelconque
- Les affouillements et les exhaussements de sol liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics, collectifs ou d'intérêt général,
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition d'être en harmonie avec le site et les constructions existantes, les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50m² d'emprise au sol.
- La construction d'abris pour animaux limitée à une construction pas unité foncière et à 20 m² au maximum,
- Les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux exploitations agricoles (Programme de maîtrise des pollutions liées aux effluents d'élevage, installations classées) ou légère extension,

Les possibilités décrites ci-dessus ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation.

En secteur Ne :

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement sont autorisés :

- les constructions, installations et infrastructures liés aux services publics, collectifs ou d'intérêt général.

En secteur Nl :

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement sont autorisées :

- L'ouverture et l'extension d'aires naturelles de loisirs et de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping-caravaning autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique.
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces de loisirs (tels que réalisation de sentiers piétons, d'aires naturelles de stationnement, d'installations sanitaires,…), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie, …) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- Les constructions et installations d'intérêt général

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

I - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone naturelle.

II - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau lorsqu'il existe.

II - Electricité et téléphone

Dans les opérations à créer, les réseaux E.D.F., et de Télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage

III - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant

des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions suivantes s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions doivent être implantées soit en limite soit en retrait de 2 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Pour protéger l'unité architecturale du secteur, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée.

Les équipements publics d'infrastructures pourront être implantés en limite de voie ou en retrait.

Hors agglomération:

- 15m de l'axe des RD
- 5m de l'alignement des autres voies publiques ou privées

Berges, cours d'eau et fossés :

Toute construction doit être implantée en respectant un recul minimum de :

- berges et cours d'eau : 15 mètres
- fossés : 5 mètres

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension>50kv).

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit en limite séparative soit en retrait de 1,5m minimum.

Toutefois, pour protéger l'unité architecturale du secteur, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension>50kv).

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article N2 du présent chapitre peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures préexistantes de qualité, telles que les murs en pierres, doivent être conservées et entretenues.

Éléments de paysage :
Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les murets existants en pierre doivent être conservés et entretenus, seule la création d'accès peut être autorisée.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTONIQUES

Sans objet

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nh

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de par l'existence d'une exploitation forestière, soit de par leur caractère d'espaces naturels.
La zone N comprend des secteurs délimités en application des dispositions de l'article L 12-31-5 du Code de l'Urbanisme relatif aux zones naturelles, qui autorise la délimitation de secteurs de capacité d'accueil limité qui ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles ni à la sauvegarde des sites.
Les zones Nh sont des secteurs de constructions existantes dispersées en zone naturelle où seuls sont autorisés le changement de destination des constructions existantes et des extensions limitées et des annexes séparées.

ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- La création de dépôts de véhicules et de garages collectifs de caravanes, de bateaux pour l'hivernage ;
- L'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes (notamment les aires d'accueil de gens du voyage) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation, d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (notion de « garage mort »);
- La construction de nouveaux logements et les changements de destination de bâtiments permettant la création de logements,

ARTICLE Nh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

– **La rénovation et l'extension de constructions dans les conditions suivantes :**

- Le changement de destination des bâtiments en pierre sauf si ceux-ci sont situés dans les périmètres de protection des bâtiments agricoles lorsque le changement de destination aura pour objet la création d'un nouveau logement.
- Sans création de logements supplémentaires, l'extension des bâtiments existants dans la limite de :
  - 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU
  - ou de 40 m² de surface de plancher maximum
  - ou de 100 m² de surface de plancher maximum pour les constructions principales de petite taille (inférieure à 100 m²)
- Sans création de logements supplémentaires, les annexes séparées dans la limite d'une emprise maximale de 50 m² et à une distance maximale de 40 mètres de la construction principale.
- La construction de piscines et des locaux techniques afférents

- Les aires de jeux et les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve d'en assurer l'intégration dans un projet urbain et paysager.

- Les affouillements ou exhaussements s'ils sont liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserve incendie ou en rapport direct avec des travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

ARTICLE Nh 3 - VOIRIE ET ACCES

I - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

II - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès sur les routes départementales, les sentiers piétons.

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

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

ARTICLE Nh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau lorsqu'il existe.

II - Electricité et téléphone

Dans les opérations à créer, les réseaux E.D.F., et de Télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage

III - Assainissement

c) Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

d) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE Nh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Nh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions suivantes s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum d'au moins de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans les marges de recul portées au document graphique, pourront être autorisés l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment). En tout état de cause, cela ne doit pas conduire à une réduction de la distance entre le bâtiment et les voies et emprises publiques.

Pour protéger l'unité architecturale du secteur, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée.

Les équipements publics d'infrastructures pourront être implantés en limite de voie ou en retrait.

Hors agglomération:

- 15m de l'axe des RD
- 5m de l'alignement des autres voies publiques ou privées

Berges, cours d'eau et fossés :

Toute construction doit être implantée en respectant un recul minimum de :

- berges et cours d'eau : 15 mètres
- fossés : 5 mètres

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension>50kv).

ARTICLE Nh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales ou annexes lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées en tout point à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Les constructions couvertes par une toiture à une seule pente ne peuvent jouxter les limites séparatives que dans la mesure ou la hauteur du mur édifié sur cette limite n'excède pas 3 mètres de hauteur.

La distance d'implantation pourra être réduite pour la pose d'isolation par l'extérieur d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. Cependant, cette disposition ne doit pas permettre d'empiéter chez un tiers ou sur le domaine public.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension>50kv).

ARTICLE Nh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucun minimum de distance n'est imposé.

ARTICLE Nh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

ARTICLE Nh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout (R+1)
- Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées si elles sont motivées par des considérations environnementales dans le respect des dispositions de l'article NH11, et cela, sous réserve de l'avis favorable des services compétents.
- La hauteur des annexes séparées est limitée à 4 mètres à l'égout.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE Nh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article NH2 du présent chapitre peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt architectural et qui participe à la qualité patrimoniale d'ensemble.

L'aspect extérieur des constructions doit tenir compte des caractéristiques morphologiques du secteur en particulier les ensembles bâtis homogènes dans lesquels se situe le projet ainsi que les spécificités des constructions avoisinantes.

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures, doivent s'inspirer des tons de coloris traditionnels de la région.

Une harmonie entre couleurs constantes (les enduits de fond et modénatures) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes ferronneries) sera recherchée.

En cas de co-visibilité avec des constructions anciennes existantes, les constructions nouvelles devront mettre en œuvre toutes les dispositions architecturales utiles à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement.

Pour le bâti pierre :

La réhabilitation, le changement d'affectation, l'aménagement de constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs seront enduits ou en pierre apparente suivant la typologie d'origine des enduits du bâti existant.
- La typologie de l'encadrement des ouvertures doit être maintenue, la nature des encadrements des linteaux et allèges devra être précisée dans la demande de permis de construire,
- Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager pour les volumes de liaison entre deux bâtiments (maximum 40 m²) pour des extensions en partie arrière,
- Les modifications volumétriques (rehausse du bâti, transformation de volume) seront autorisées en fonction du bâti environnant, de la préservation d'une volumétrie générale cohérente et sous réserve que la rehausse du bâti soit réalisée en pierres maçonnées à l'identique de l'existant ou en bois,
- Les toitures devront être réalisées dans les matériaux identiques à l'origine du bâti. Toutefois, un aspect différent peut être autorisé en cas de bonne intégration dans l'environnement. Les toitures des extensions ou volume de liaison pourront être réalisées dans des matériaux contemporains.
- Les escaliers en pierre existants devront être conservés sauf dans le cas de projets d'extension exigeant la disparition de l'escalier sans autre solution d'alternative possible,

Les extensions des bâtiments en pierre ayant conservés leur aspect d'origine seront réalisées en moellons d'aspect identique au bâti existant. Cette règle étant imposée pour les façades visibles de l'espace public.

Clôtures :

Les clôtures préexistantes de qualité, telles que les murs en pierres, doivent être conservées et entretenues. En limite d'emprise publique, les clôtures doivent être réalisées sobrement en harmonie avec le bâti et les clôtures environnantes et sans porter atteinte au caractère des lieux.

Pour les autres cas, il convient de respecter les dispositions suivantes :

- Les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.
- De manière générale, sont interdits les plaques béton préfabriqués, l'utilisation de bâche plastique (filet brise vent), de tôle, et les murs en parpaings non enduits.

Hauteur des clôtures:
La hauteur maximale autorisée :

- est de 1.80 mètres pour les clôtures en limite séparative.
- est de 1,50 mètre en bordure d'emprise publique.
- est de 2 mètres pour les portails.
- des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les clôtures liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les clôtures pourront être refusées si elles ne s'intègrent pas dans leur environnement bâti et paysager.

Éléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

ARTICLE Nh 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).

ARTICLE Nh 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les murets existants en pierre doivent être conservés et entretenus, seule la création d'accès peut être autorisée.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

ARTICLE Nh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE Nh 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE Nh 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTONIQUES

Sans objet.

ANNEXES

ANNEXE 1 : REGLES DE CALCUL DU STATIONNEMENT

ANNEXE 2 : NORMES PMR PLACES DE STATIONNEMENT

ANNEXE n° 1: REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les places de stationnement pourront être mutualisées

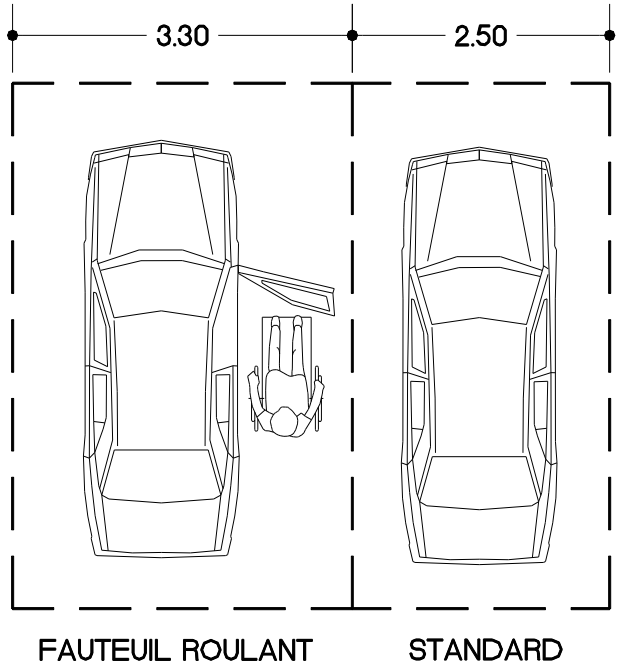
DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
• **Habitat collectif**	– 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m² de surface de plancher – Pour les deux roues, 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment.
• **Habitat individuel**	– 2 places par logement plus 1 place banalisée pour 4 logements ou 3 places sur lot individuel.
•Foyer de personnes âgées	– 1 place pour 5 logements + stationnement du personnel à prévoir
•Résidences de tourisme	– 1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements + stationnement du personnel à prévoir – Pour les deux roues, 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment ou sous forme d'abri dans les espaces extérieurs communs.
• **Logements locatifs** avec prêts aidés par l'Etat (article L 123-1-13 du code de l'urbanisme)	– aucune place de stationnement n'est imposée (ou 1 place par logement au maximum)
ACTIVITES	
• **Etablissement industriel ou artisanal**	– 30 % de la surface de plancher et 1 m² pour 100 m² de surface de plancher pour les deux roues
• **Entrepôt**	– 30 % de la surface de plancher et 1 m² pour 100 m² de surface de plancher pour les deux roues
• **Commerces de :**	
- moins de 150 m²	– pas de minimum
- de 150 à 300 m² de surface de vente	– minimum 3 places et 1 m² pour 100 m² de surface de vente pour les deux roues
- plus de 300 m² de surface de vente	– maximum en emprise au sol 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 ou 10 places pour 100 m² de surface de vente réalisée et 1 m² pour 100 m² de surface de vente pour les deux roues
• **Bureau - services**	– 60 % de la surface de plancher et, 1 m² pour 30 m² de surface de plancher pour les deux roues
• **Hôtel-restaurant**	– 1 place pour 10 m² de salle de restaurant – 1 place par chambre

- Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).
- Le calcul du stationnement prendra en compte les places de stationnement existantes pour les extensions du bâti existant.

ANNEXE n° 2 : LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES réservées aux personnes à mobilité réduite

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :
d'une largeur de 0.80m,
libre de tout obstacle,
protégée de la circulation,
sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.
Les emplacements réservés sont signalisés.
Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.
Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:
- La bande d'accès latérale prévue à coté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

