

Commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin

Département d'Indre et Loire



Commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin
2 Place Jasnin
37240 La Chapelle-Blanche-Saint-Martin

*Elaboration du PLU : 22 Octobre 2004
Révision du PLU : 22 Novembre 2007*



Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 24 février 2026 approuvant le Plan Local d'Urbanisme

La Maire Martine Tartarin



Préambule.....	4
1. Dispositions générales.....	5
1.1. Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151- 19 du code de l'urbanisme.....	5
1.2. Éléments du patrimoine naturel et écologique protégés et identifiés au titre de l'article L151- 23 du code de l'urbanisme...	6
1.2.1. Les alignements d'arbres remarquables.....	6
1.2.2. Les haies remarquables.....	6
1.2.3. Les zones humides.....	6
1.3. Les zones inondables.....	6
1.4. Les périmètres soumis à OAP au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme.....	7
1.5. Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.....	7
1.6. Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme	7
1.7. Les secteurs commerciaux au titre de l'article R151-37 du Code de l'Urbanisme.....	8
1.8. Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.....	8
1.9. Les secteurs à risques d'effondrement ou d'affaissement d'anciennes carrières souterraines.....	8
2. Dispositions communes à toutes les zones.....	9
2.1. Qualité urbaine, architecturale et environnementale.....	9
2.1.1. Constructions nouvelles, extensions et rénovations....	9
2.1.2. Démolition des bâtiments anciens en pierre.....	9
2.1.3. Réhabilitation ou restauration des bâtiments anciens et neufs en pierre.....	9
2.1.4. Dispositifs de production et d'économie d'énergie.....	9
2.1.5. Dispositifs de gestion de déchets compostables.....	10
2.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables et de plantations.....	10

2.3. Clôtures.....	10
2.3.1. Généralités.....	10
2.3.2. Murs en pierre de qualité.....	10
2.3.3. Clôtures.....	10
2.4. Obligations en matière de stationnement.....	11
2.5. Annexes.....	11
3. Dispositions applicables à la zone urbaine.....	12
3.1. Destinations des constructions, usages des sols et nature des activités.....	13
3.2. Dispositions spécifiques à la zone Ua.....	15
3.2.1. Conditions de l'occupation et de l'utilisation des sols	15
3.3. Dispositions spécifiques à la zone Ub.....	17
3.3.1. Conditions de l'occupation et de l'utilisation des sols à la zone Ub.....	17
3.4. Dispositions spécifiques à la zone Uc.....	19
3.4.1. Conditions de l'occupation et de l'utilisation des sols	19
1. Dispositions applicables à la zone AU.....	21
1.1. Destinations des constructions, usages des sols et nature des activités.....	22
1.1.1. Destination des constructions, usages des sols et nature des activités.....	24
1.1.2. Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol...	24
4. Dispositions applicables à la zone A.....	26
4.1. Destinations des constructions, usages des sols et nature des activités.....	27
4.1.1. Destination des constructions, usages des sols et nature des activités.....	29
4.1.2. Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol...	30
5. Dispositions applicables à la zone N.....	32
5.1. Destinations des constructions, usages des sols et nature des activités.....	33
5.2. Dispositions applicables à la zone N.....	35

5.2.1. Destination des constructions, usages des sols et nature des activités.....	35
5.2.2. Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol...	35
5.3. Dispositions spécifiques à la zone NI.....	38
5.3.1. Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol...	38
5.4. Dispositions spécifiques à la zone Ne.....	40
5.4.1. Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol...	40
6. Les emplacements réservés.....	42
7. Patrimoine bâti remarquable.....	50
8. Bâtiments susceptibles de changer de destination.....	53
9. Sites archéologiques.....	67
10. Lexique.....	68

Préambule

Champs d'application territorial du règlement

Le règlement s'applique à l'ensemble de la commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin.

Contenu du règlement

Les documents graphiques du règlement délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières. Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- Des emplacements réservés
- Des éléments de paysage et de patrimoine identifiés en vertu du code de l'urbanisme
- Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue

Le présent document écrit est constitué :

- De dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Chapitre 1)
- De dispositions communes à toutes les zones, applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Chapitre 2)
- De dispositions spécifiques applicables à chaque zone (Chapitre 3 à 6) :
 - Zones urbaines
 - De la zone à urbaniser
 - Zones agricoles
 - Zones naturelles
- De la liste des emplacements réservés identifiés au titre du code de l'urbanisme (Chapitre 7).
- De la liste des principaux éléments de paysage et de

patrimoine identifiés au titre du code de l'urbanisme (Chapitre 8).

- De la liste des bâtiments pouvant changer de destination (Chapitre 9)
- D'un lexique (Chapitre 10)

Il est rappelé que conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat en date du 26 novembre 2010, MEEDDM n° 320871, « le fait que la construction ne nécessite ni permis de construire, ni déclaration de travaux est sans incidence sur l'opposabilité des dispositions réglementaires contenues dans le PLU »

1. Dispositions générales

1.1. Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article R151-41 du code de l'urbanisme, les travaux portant sur un élément identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme non soumis à permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable. Conformément à l'article R151-41 du code de l'urbanisme, la suppression d'un élément identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. Les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration de haute qualité architecturale. Le permis de démolir ne pourra être accepté seulement lorsque l'état de ruine de l'élément est caractérisé et que la destruction est le seul moyen de faire cesser cet état de ruine.

- Patrimoine bâti et propriétés remarquables

Les immeubles et sites (maisons ou propriétés remarquables, châteaux...) identifiés sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés. Seront pris en compte pour cette préservation :

- Le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux,
- L'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâtis et/ou végétalisés (cours de ferme, parcs...),
- La volumétrie, notamment la hauteur, des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents,
- L'aspect (matériaux et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti.
- Les murets et autres éléments bâtis

Les nouvelles constructions projetées sur l'unité foncière d'un patrimoine bâti ou d'une propriété remarquable identifiée sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, devront respecter la volumétrie des bâtiments existants et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les parcs ou jardins d'intérêt au regard de leur taille, structure, patrimoine arboré identifiés, associés ou non à une propriété remarquable, sont protégés et donc inconstructibles. Leurs caractéristiques doivent être préservées (cheminement, perspectives, arbres et haies remarquables, ambiance générale...). Une réflexion sur la régénération des sujets arborés devra être apportée afin de pérenniser le caractère remarquable de ces sites.

1.2. Éléments du patrimoine naturel et écologique protégés et identifiés au titre de l'article L151- 23 du code de l'urbanisme

Hormis les exceptions mentionnées à l'article L421-4 du code de l'urbanisme et conformément à l'article R151-43 du code de l'urbanisme, les travaux portant sur un élément identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme non soumis à permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable.

1.2.1. Les alignements d'arbres remarquables

Les alignements d'arbres identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégés. Les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc ...). Néanmoins, tout arbre abattu doit être remplacé par un autre de la même essence et au même emplacement, sauf impossibilité technique. Si pour des raisons sanitaires ou techniques il n'est pas possible de replanter la même essence, une autre au gabarit (taille, port) équivalent pourra la remplacer. Les arbres composant l'alignement devront être entretenus afin de garantir sa pérennité.

1.2.2. Les haies remarquables

Les haies bocagères identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées. Les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc ...). Elles devront être entretenues afin de garantir leur pérennité et le renouvellement de la végétation devra se faire en utilisant des essences végétales locales adaptées au réchauffement climatique. Les haies bocagères présentant une forme résiduelle devront être reconstituées.

1.2.3. Les zones humides

Conformément aux orientations 8A-1 et 8A-3 du SDAGE Loire Bretagne, « les PLU incorporent dans les documents graphiques des zonages protecteurs des zones humides et, le cas échéant, précisent dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme ».

Une carte de prélocalisation des zones humides a été réalisée sur la commune (cf Etat initial de l'Environnement). Cette carte servira de base pour la réalisation d'inventaire de zone humide sur des secteurs où des projets urbains seront envisagés.

1.3. Les zones inondables

La commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin n'est pas concernée par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). Cependant, elle est sujette au risque d'inondation par remontée de nappes.

Ce risque est souvent provoqué par des événements pluvieux exceptionnels qui pourraient alors superposer, à un niveau d'étiage des nappes inhabituellement élevées, une recharge exceptionnelle. Le niveau de la nappe pourrait alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée serait donc totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe.

1.4. Les périmètres soumis à OAP au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme

Les constructions, installations et aménagements prévus dans ces zones doivent être compatibles aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en vigueur pour le secteur. Les dispositions du règlement s'appliquent également dans les périmètres soumis aux OAP, et il est nécessaire d'appliquer à la fois les OAP et le règlement. En particulier, il est souligné que les projets immobiliers au sein des zones couvertes par les OAP doivent être compatibles avec les règles de densité définies dans celles-ci.

1.5. Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

En vertu de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut établir des servitudes indiquant la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que des installations d'intérêt général et des espaces verts à créer ou à modifier, en précisant les terrains susceptibles d'accueillir ces équipements.

Les emplacements réservés sont indiqués sur le plan de zonage et identifiés par un code qui correspond à un tableau des emplacements réservés, annexé au règlement graphique. Ce tableau fournit, pour chaque emplacement réservé, des détails tels que la finalité, le bénéficiaire, et la surface approximative de l'espace concerné.

La construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un Plan Local d'Urbanisme, sauf permis de construire à titre précaire. La demande d'acquisition présentée par le propriétaire en application des dispositions de

l'article L.152-2, dans les formes et les délais prévus à l'article L.230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La mise en demeure est adressée à la Mairie de la commune où se situe le bien. La demande précise l'identité et l'adresse du propriétaire, les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, la situation et la superficie du terrain ainsi que l'identité des fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéoses, d'habitation ou d'usage, ou qui peuvent réclamer des servitudes. Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits dans les deux mois suivant la publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public bénéficiaire de l'emplacement réservé.

Le bénéficiaire dispose d'un délai d'un an, à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire, pour se prononcer, et de deux ans (à compter de la même date) pour payer en cas d'accord amiable. A défaut d'accord amiable, le juge de l'expropriation, saisi par l'une ou l'autre des parties, fixe le prix et l'indemnité de emploi, comme en matière d'expropriation. Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain, dans les cas prévus aux articles L.13-10 et L.13-1 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

1.6. Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme

L'article L151-11 du code de l'urbanisme prévoit :

°I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis

conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites."

Suite à un travail avec élus, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés sur le plan de zonage du PLU de la commune.

1.7. Les secteurs commerciaux au titre de l'article R151-37 du Code de l'Urbanisme

Les linéaires commerciaux identifiés dans le document graphique doivent faire l'objet d'une protection : les changements de destination des locaux commerciaux de rez-de-chaussée sont interdits vers toute autre destination que celle relative à l'activité commerciale ou artisanale.

1.8. Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Les zones désignées comme espaces boisés classés sur le plan de zonage sont régies par les dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'utilisation ou tout type d'occupation du sol susceptible de compromettre la préservation, la protection ou la création de boisements. Toute coupe ou abattage d'arbres dans ces

zones nécessite une déclaration préalable, sauf dans les cas spécifiques prévus par le Code de l'urbanisme. De plus, le statut d'espace boisé classé (EBC) entraîne automatiquement le rejet de toute demande de défrichement soumise conformément au Code forestier.

1.9. Les secteurs à risques d'effondrement ou d'affaissement d'anciennes carrières souterraines

L'article 129 de la loi ALUR a institué le Schéma Régional des Carrières (SRC) élaboré par le préfet de région. Il prend en compte l'intérêt économique national, les ressources et les besoins en matériaux de la région, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la nécessité d'une gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières. Il fixe les objectifs à atteindre en matière de remise en état et de réaménagement des sites. Il sera tenu compte des préconisations de ce schéma, notamment pour ce qui concerne les critères de choix d'implantation et pour ce qui concerne les objectifs à atteindre en matière de remise en état et de réaménagement des sites.

Dans les secteurs de risques des anciennes carrières, sont interdits :

- les affouillements et exhaussements du sol,
- les nouvelles constructions,
- la création de nouveaux logements,
- sur les cavités, les extensions de constructions existantes,
- les piscines.

2. Dispositions communes à toutes les zones

2.1. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

2.1.1. Constructions nouvelles, extensions et rénovations

Les constructions, extensions et rénovations de style traditionnel ou contemporain doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, dimensions des ouvertures, menuiseries. La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement doit faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction, l'extension ou la rénovation s'insère qualitativement dans une perception rapprochée ou lointaine. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (par exemple : carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés de ciment, parpaings) est interdit.

Tout projet concernant des bâtiments anciens devra respecter l'OAP Patrimoine.

2.1.2. Démolition des bâtiments anciens en pierre

La démolition de bâtiments anciens en pierre (granges, bergeries, hangars, maisons de ferme, etc.) peut être autorisée à titre exceptionnel, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- le bâtiment n'est plus utilisé et ne présente plus de potentialité d'usage agricole ou d'un autre usage conforme au zonage ;
- le bâtiment présente un état de dégradation avancée (structure menaçante, toiture effondrée, murs instables, etc.) justifié par une note technique ou un diagnostic

- structurel établi par un professionnel compétent ;
- le bâtiment n'est pas identifié comme élément bâti à préserver dans le rapport de présentation ou dans un inventaire communal du patrimoine rural ;
- sa démolition ne compromet pas l'intérêt paysager, patrimonial ou architectural du secteur, ni la lecture historique du paysage agricole ou rural ;
- aucune valorisation ou reconversion raisonnable du bâtiment n'est possible, y compris pour un usage à vocation agricole, artisanale ou résidentielle autorisée par le règlement.

Un dossier justificatif complet devra être joint à la demande d'autorisation ou de déclaration préalable, comprenant :

- Un rapport technique ou photographique sur l'état du bâti,
- Une note expliquant les raisons de la démolition,
- Une analyse paysagère en cas de visibilité depuis les espaces publics ou les points de vue remarquables. Remarque : Si le bâtiment est repéré comme élément à préserver (article L 151-19 du code de l'Urbanisme), sa démolition est interdite, sauf en cas de danger avéré pour la sécurité publique.

2.1.3. Réhabilitation ou restauration des bâtiments anciens et neufs en pierre

Il conviendra de se référer à l'OAP thématique Patrimoine.

2.1.4. Dispositifs de production et d'économie d'énergie

Il conviendra de se référer à l'OAP thématique Adaptation au changement climatique.

2.1.5. Dispositifs de gestion de déchets compostables

Conformément à l'arrêté du 7 juillet 2021 pris en application de l'article R. 543-227-2 du code de l'environnement, le compostage domestique est obligatoire.

Si la place est suffisante, le composteur se fera sur le terrain du logement. Il sera intégré dans son environnement pour ne pas créer de nuisance visuelle depuis l'espace public et leur implantation sera réglementée pour limiter les nuisances olfactives.

L'organisme en charge des déchets mettra en place des composteurs collectifs.

2.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables et de plantations

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées. Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent Plan Local d'Urbanisme doivent être respectés.

Pour les plantations nouvelles, le choix des essences devra se limiter à la palette végétale locale indiquée dans **l'OAP thématique biodiversité**.

Les espaces extérieurs des constructions respecteront le coefficient de biotope précisé dans **l'OAP thématique biodiversité**.

2.3. Clôtures

2.3.1. Généralités

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de

plâtre, parpaing, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Les pierres pourront rester apparentes. Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur ou au contexte environnant. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture seront éventuellement imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé...).

Le principe d'aménagement des nouvelles clôtures est d'améliorer l'insertion visuelle des constructions pour conserver la qualité paysagère du bourg tout en améliorant l'accueil de la biodiversité.

2.3.2. Murs en pierre de qualité

Les murs en pierre existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès et faire l'objet d'une maintenance. Les finitions du percement créé devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (piliers en pierre, chaînage en pierre). Les chapeaux en pierre devront être conservés. La surélévation des murs en pierre devra se faire en harmonie avec le mur existant. Les enduits sur murs en pierre, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

2.3.3. Clôtures

Composition

Les clôtures devront être végétalisées (haies vives constituées par des plantations d'essences locales d'au moins cinq variétés différentes adaptées au changement climatique). **Cf OAP Biodiversité**

Elles pourront être doublées d'un grillage souple ou rigide, de ton gris moyen ou vert. Hormis les brandes naturelles, les dispositifs occultants sur les grillages sont interdits.

Les grillages de type grillage agricole (grillage noué/à maille non rigide) de ton naturel ou gris moyen sont également autorisés. Les soubassements et murets ne sont pas autorisés.

Si un grillage est posé, les mailles des clôtures devront garantir le passage de la petite faune soit :

- les mailles des 20 premiers centimètres de la clôture en partant du

sol devront faire 15cm au minimum,
- des ouvertures de 20cm² devront être créées au niveau du sol tous les 10m.

Hauteur :

A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1.50 m.

En limites séparatives, les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 m.

Afin de préserver les espaces d'intimité (limites de propriété ne comportant pas d'accès automobile), et dans le cas de parcelles situées à l'angle de plusieurs voies ou emprises publiques, ou ayant un fond de parcelle en limite avec une voie ou emprise publique, des hauteurs différentes pourront éventuellement être admises, dans la limite d'une hauteur maximum de 1.80 m.

En cohérence avec la hauteur des murs séparatifs existants en pierre, des murs de même type, de hauteur différente, peuvent être acceptés ou imposés sur un linéaire ponctuel.

Des spécificités sont ajoutées dans l'OAP biodiversité : lisières urbaines et corridors écologiques.

2.4. Obligations en matière de stationnement

Le stationnement sera dimensionné en fonction des besoins spécifiques à chaque opération sur le terrain d'assiette du projet. Ces besoins pourront être minorés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

Ce stationnement concerne les véhicules motorisés, les deux roues motorisées ou non, ainsi que les autres dispositifs liés à la mobilité (trottinette, gyropode,...).

Des systèmes de recharge de véhicule électrique sont à privilégier pour toute nouvelle création de places de stationnement. Le nombre sera défini en fonction des besoins de l'opération.

2.5. Annexes

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

Les constructions d'annexes doivent s'intégrer harmonieusement aux paysages environnants et doivent être en cohérence avec l'habitation principale. La qualité des matériaux, leur pérennité, leur couleur, doivent faire l'objet d'un soin particulier pour leur intégration au paysage. Tout pastiche d'une architecture archaïque est interdit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (par exemple : carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés de ciment, parpaings) est interdit.

3. Dispositions applicables à la zone urbaine

D'après l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme la zone U est définie de la manière suivante ; **"Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter."**

La zone Ua correspond au bourg historique de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin.

La zone Ub correspond au tissu pavillonnaire.

La zone Uc correspond à une zone d'activité et aux équipements d'intérêt collectif et service publics.

Les règles énoncées ci-après sont essentiellement destinées à :

- Restructurer le centre-bourg.
- Permettre sa revitalisation tout en assurant une densification harmonieuse.
- Assurer la sauvegarde du patrimoine bâti remarquable, et préserver la morphologie urbaine existante pour assurer sa pérennité tout en permettant la réalisation de constructions contemporaines respectueuses de l'environnement.
- Diversifier les fonctions urbaines notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat.
- Assurer la pérennité des services et des commerces présents sur la commune.

3.1. Destinations des constructions, usages des sols et nature des activités

Destinations	Sous-destinations	Ua	Ub	Uc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Cinéma			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
Équipements d'intérêt collectifs et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publics ou assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			

Destinations	Sous-destinations	Ua	Ub	Uc
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Usages, affectations des sols, activités, constructions interdites	Les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone			
	Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs			
	Les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé ou d'intérêt public			
	Les aménagements ou constructions qui portent atteintes aux "Orientations d'Aménagement et de Programmation" du présent Plan Local d'Urbanisme			

3.2. Dispositions spécifiques à la zone Ua

3.2.1. Conditions de l'occupation et de l'utilisation des sols

ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers.
- Pour être considéré comme constructible, un terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect à une voie publique ou privée accessible à la circulation générale, soit par lui-même, soit par le biais d'un droit de passage sur un terrain voisin.
- Toutes voiries nouvelles ou existantes doivent être adaptées à la morphologie du terrain d'implantation de la construction. Ainsi leurs structures doivent permettre le passage des véhicules lourds.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire.

- Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.

- Eaux usées

Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme à l'arrêté

préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et/ou infiltrées sur la parcelle. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au niveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et le sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées ou les canaux d'arrosage.

(Cf. OAP sur l'adaptation au changement climatique.)

- Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes électriques et de télécommunication doivent être en priorité réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques et sur au moins une limite séparative sauf exception de reproduction de forme d'îlots historiques présents localement. Toutefois, l'implantation des nouvelles constructions pourra varier dans les cas suivants :

- pour une meilleure visibilité et assurer la sécurité routière
- pour conforter un front bâti existant
- pour des raisons techniques (présence de fossés, d'ouvrages,...)
- pour des raisons environnementales (présence d'arbres,...)
- dans le cadre de la densification urbaine

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions nouvelles, la hauteur maximale est fixée à un niveau R+1+Combles. Des proportions différentes peuvent être autorisées au regard du contexte environnant.
- Pour toutes autres constructions, des hauteurs différentes peuvent être admises lorsque des impératifs techniques le justifient. Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus seront autorisées ou imposées, notamment pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes dans l'environnement du projet.

ASPECT EXTÉRIEUR

Il conviendra de se référer aux dispositions communes et à l'OAP thématique Patrimoine.

3.3. Dispositions spécifiques à la zone Ub

3.3.1. Conditions de l'occupation et de l'utilisation des sols à la zone Ub

ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers.
- Pour être considéré comme constructible, un terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect à une voie publique ou privée accessible à la circulation générale, soit par lui-même, soit par le biais d'un droit de passage sur un terrain voisin.
- Toutes voiries nouvelles ou existantes doivent être adaptées à la morphologie du terrain d'implantation de la construction. Ainsi leurs structures doivent permettre le passage des véhicules lourds.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire.

- Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.

- Eaux usées

Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de

toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et/ou infiltrées sur la parcelle. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au niveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et le sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées ou les canaux d'arrosage. **(Cf. OAP thématique sur l'adaptation au changement climatique.)**

- Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes électriques et de télécommunication doivent être en priorité réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques et sur au moins une limite séparative sauf exception de reproduction de forme d'îlots historiques présents localement. Toutefois, l'implantation des nouvelles constructions pourra varier dans les cas suivants :

- pour une meilleure visibilité et assurer la sécurité routière
- pour conforter un front bâti existant

- pour des raisons techniques (présence de fossés, d'ouvrages,...)
- pour des raisons environnementales (présence d'arbres,...)
- dans le cadre de la densification urbaine

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions nouvelles, la hauteur maximale est fixée à un niveau R+1+Combles. Des proportions différentes peuvent être autorisées au regard du contexte environnant.
- Pour toutes autres constructions, des hauteurs différentes peuvent être admises lorsque des impératifs techniques le justifient. Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus seront autorisées ou imposées, notamment pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes dans l'environnement du projet.

ASPECT EXTÉRIEUR

Il conviendra de se référer aux dispositions communes et à l'OAP thématique Patrimoine.

3.4. Dispositions spécifiques à la zone Uc

3.4.1. Conditions de l'occupation et de l'utilisation des sols

ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers.
- Pour être considéré comme constructible, un terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect à une voie publique ou privée accessible à la circulation générale, soit par lui-même, soit par le biais d'un droit de passage sur un terrain voisin.
- Toutes voiries nouvelles ou existantes doivent être adaptées à la morphologie du terrain d'implantation de la construction. Ainsi leurs structures doivent permettre le passage des véhicules lourds.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire.

- Eau potable
Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.
- Eaux usées
Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de

toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et/ou infiltrées sur la parcelle. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et le sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées ou les canaux d'arrosage. **(Cf. OAP thématique sur l'adaptation au changement climatique.)**

- Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes électriques et de télécommunication doivent être en priorité réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques. Cependant, les nouvelles constructions devront être en harmonie avec le tissu urbain à proximité et des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Dans le cadre de visibilité et de sécurité
- Dans le cadre de conforter un front bâti existant

- Dans le cadre de raison technique
- Dans le cadre de la densification urbaine

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale devra être proportionnée aux impératifs techniques de l'activité concernée.

Des hauteurs spécifiques seront éventuellement imposées, notamment dans le cadre de cônes de vue paysager à préserver.

ASPECT EXTÉRIEUR

Il conviendra de se référer aux dispositions communes et à l'OAP thématique Patrimoine.

1. Dispositions applicables à la zone AU

D'après l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme la zone AU est définie de la manière suivante ; "Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

La zone AU caractérise des espaces destinés à être ouverts, à court terme, à une urbanisation à vocation résidentielle dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Les principes d'aménagement de ces espaces sont précisés dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- A créer un tissu urbain diversifié dans ses fonctions, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat,

- A permettre des formes urbaines variées,
- A organiser les interactions nécessaires avec le tissu urbain existant.

1.1. Destinations des constructions, usages des sols et nature des activités

Destinations	Sous-destinations	AU
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Cinéma	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
Équipements d'intérêt collectifs et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	

Destinations	Sous-destinations	Ua
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	✗
	Entrepôt	✗
	Bureau	SC
	Centre de congrès et d'exposition	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗
Usages, affectations des sols, activités, constructions interdites	Les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone	✗
	Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	✗
	Les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé ou d'intérêt public	✗
	Les aménagements ou constructions qui portent atteintes aux "Orientations d'Aménagement et de Programmation" du présent Plan Local d'Urbanisme	✗

1.1.1. Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- « Bureau » : activité liée avec le logement, sans accueil de public

1.1.2. Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers.
- Pour être considéré comme constructible, un terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect à une voie publique ou privée accessible à la circulation générale, soit par lui-même, soit par le biais d'un droit de passage sur un terrain voisin.
- Toutes voiries nouvelles ou existantes doivent être adaptées à la morphologie du terrain d'implantation de la construction. Ainsi leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire.

- Eau potable
Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.

- Eaux usées

Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et/ou infiltrées sur la parcelle. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au niveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et le sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées ou les canaux d'arrosage. **(Cf. OAP thématique sur l'adaptation au changement climatique.)**

- Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes électriques et de télécommunication doivent être réalisés en priorité en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques et sur au moins une limite séparative sauf exception de reproduction de forme d'îlots historiques présents localement. Toutefois, l'implantation des nouvelles constructions pourra varier dans les cas suivants :

- pour une meilleure visibilité et assurer la sécurité routière
- pour conforter un front bâti existant
- pour des raisons techniques (présence de fossés, d'ouvrages,...)
- pour des raisons environnementales (présence d'arbres,...)
- dans le cadre de la densification urbaine

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions nouvelles, la hauteur maximale est fixée à un niveau R+1+Combles. Des proportions différentes peuvent être autorisées au regard du contexte environnant.
- Pour toutes autres constructions, des hauteurs différentes peuvent être admises lorsque des impératifs techniques le justifient. Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus seront autorisées ou imposées, notamment pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes dans l'environnement du projet.

ASPECT EXTÉRIEUR

Il conviendra de se référer aux dispositions communes et à l'OAP thématique Patrimoine.

4. Dispositions applicables à la zone A

D'après l'article R151-22 du Code de l'Urbanisme la zone A est définie de la manière suivante ; **"Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles."** La zone A caractérise des espaces à vocation agricole et accueille les parties urbanisées correspondant aux écarts et hameaux intégrés à la zone agricole. Ces terres agricoles sont à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

4.1. Destinations des constructions, usages des sols et nature des activités

Destinations	Sous-destinations	A
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓
	Exploitation forestière	✗
Habitation	Logement	SC
	Hébergement	SC
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	SC
	Restauration	✗
	Commerce de gros	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗
	Cinéma	✗
	Hôtels	✗
	Autres hébergements touristiques	✗
Équipements d'intérêt collectifs et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publics ou assimilés	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗
	Salles d'art et de spectacles	✗
	Équipements sportifs	✗
	Lieux de culte	✗
	Autres équipements recevant du public	✗

Destinations	Sous-destinations	A
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Usages, affectations des sols, activités, constructions interdites	Les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone	
	Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
	Les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé ou d'intérêt public	
	Les aménagements ou constructions qui portent atteintes aux "Orientations d'Aménagement et de Programmation" du présent Plan Local d'Urbanisme	

4.1.1. Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- « Exploitation agricole et forestière » : Le logement de fonction sous réserve d'être lié et nécessaire à l'exploitation agricole et d'être situé à moins de 100 mètres du site d'exploitation.
- Une activité artisanale peut être implantée dans des bâtiments agricoles dont l'activité agricole n'est plus possible. L'activité artisanale ne devra pas nuire à l'activité agricole située à proximité ni porter préjudice à l'environnement du site.
- Pour la destination « habitation » sont autorisées :
 - les extensions mesurées à raison d'une seule extension à partir de l'approbation du présent PLU et qui répondent aux critères suivants :
 - ne dépasse pas les 40% de l'emprise au sol du bâtiment principal,
 - ne dépasse pas les 100m² de surface plancher,
 - sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement,
 - ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire,
 - la hauteur ne dépasse pas celle du bâtiment principal.
 - les annexes mesurées des logements existants qui répondent aux critères suivants :

- une implantation au plus près du bâtiment auquel elle se rapporte en marquant un vrai lien d'usage avec celle-ci sans dépasser les 20m,
 - une emprise au sol de moins de 40m² (sauf pour les piscines),
 - une bonne intégration dans l'environnement,
 - ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire,
 - la hauteur ne dépasse pas celle du bâtiment principal.
- "Artisanat et commerce de détails" : sont autorisés les espaces de ventes de produits de la ferme ainsi que les artisans souhaitant s'implanter dans des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination.

USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES

- Les éoliennes non domestiques

4.1.2. Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers.
- Pour être considéré comme constructible, un terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect à une voie publique ou privée accessible à la circulation générale, soit par lui-même, soit par le biais d'un droit de passage sur un terrain voisin.
- Toutes voiries nouvelles ou existantes doivent être adaptées à la morphologie du terrain d'implantation de la construction. Ainsi leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire.

- Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement ou en absence de réseau, l'alimentation par puits ou forage pourra être admise après avis des services compétents.

- Eaux usées

Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines

sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et/ou infiltrées sur la parcelle. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et le sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées ou les canaux d'arrosage. **(Cf. OAP thématique sur l'adaptation au changement climatique.)**

- Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes électriques et de télécommunication doivent être en priorité réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques. Cependant, les nouvelles constructions devront être en harmonie avec le bâti environnant et des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Dans le cadre de visibilité et de sécurité
- Dans le cadre de raison technique

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, la hauteur maximale est fixée à un niveau R+1+Combles. Des proportions différentes peuvent être autorisées au regard du contexte environnant.
- Pour toutes autres constructions, des hauteurs différentes peuvent être admises lorsque des impératifs techniques le justifient. Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus seront autorisées ou imposées, notamment pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes dans l'environnement du projet.

ASPECT EXTÉRIEUR

Il conviendra de se référer aux dispositions communes et à l'OAP thématique Patrimoine.

5. Dispositions applicables à la zone N

D'après l'article R151- du Code de l'Urbanisme la zone N est définie de la manière suivante ; "Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues."

La zone N caractérise les espaces présentant une qualité et un intérêt paysager, une richesse écologique remarquable ou un caractère naturel ou forestier. Elle accueille également les écarts et hameaux intégrés à la zone naturelle. Ces espaces naturels sont à protéger en raison de leurs qualités paysagères, environnementales et au regard de la prise en compte des risques ou de la préservation de la ressource. Les règles énoncées ci-dessous pour la zone N sont essentiellement destinées à : Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel naturel et paysager et à limiter la constructibilité de ces zones, Maîtriser les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës des bâtiments d'habitation dans les zones N. Pour les éléments qui la concernent, la zone N est également soumise aux dispositions générales et communes du règlement.

La zone NI correspond à des secteurs à vocation d'équipements et de loisirs, intégrés à la zone naturelle.

La zone Ne correspond au secteur accueillant un captage d'eau potable.

5.1. Destinations des constructions, usages des sols et nature des activités

Destinations	Sous-destinations	N	NI	Ne
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	SC ▾	✗ ▾	✗ ▾
	Exploitation forestière	✓ ▾	✗ ▾	✗ ▾
Habitation	Logement	SC ▾	SC ▾	✗ ▾
	Hébergement	SC ▾	SC ▾	✗ ▾
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	SC ▾	✗ ▾	✗ ▾
	Restauration	✗ ▾	✗ ▾	✗ ▾
	Commerce de gros	✗ ▾	✗ ▾	✗ ▾
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗ ▾	✓ ▾	✗ ▾
	Cinéma	✗ ▾	✗ ▾	✗ ▾
	Hôtels	✗ ▾	✗ ▾	✗ ▾
	Autres hébergements touristiques	SC ▾	✗ ▾	✗ ▾
Équipements d'intérêt collectifs et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publics ou assimilés	✗ ▾	✗ ▾	✗ ▾
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ ▾	✓ ▾	✓ ▾
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗ ▾	✗ ▾	✗ ▾
	Salles d'art et de spectacles	✗ ▾	✗ ▾	✗ ▾
	Equipements sportifs	✗ ▾	✓ ▾	✗ ▾
	Lieux de culte	✗ ▾	✗ ▾	✗ ▾
	Autres équipements recevant du public	✓ ▾	✗ ▾	✗ ▾

Destinations	Sous-destinations	N	NI	Ne
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X
	Bureau	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X
Usages, affectations des sols, activités, constructions interdites	Les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone	X	X	X
	Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	X	X
	Les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé ou d'intérêt public	X	X	X
	Les aménagements ou constructions qui portent atteintes aux "Orientations d'Aménagement et de Programmation" du présent Plan Local d'Urbanisme	X	X	X

5.2. Dispositions applicables à la zone N

5.2.1. Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

- « Exploitation agricole et forestière » : Le logement de fonction sous réserve d'être lié et nécessaire à l'exploitation agricole et d'être situé à moins de 100 mètres du site d'exploitation.
- Les nouvelles constructions agricoles, y compris extensions et annexes sont autorisées sous réserve de bien être intégrées dans leur environnement.
- Une activité artisanale peut être implantée dans des bâtiments agricoles dont l'activité agricole n'est plus possible. L'activité artisanale ne devra pas nuire à l'activité agricole située à proximité ni porter préjudice à l'environnement du site.
- Pour la destination « habitation » sont autorisées :
 - les extensions mesurées à raison d'une seule extension à partir de l'approbation du présent PLU et qui répondent aux critères suivants :
 - ne dépasse pas les 40% de l'emprise au sol du bâtiment principal,
 - ne dépasse pas les 100m² de surface plancher,
 - sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement,
 - ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire,
 - la hauteur ne dépasse pas celle du bâtiment principal.

- les annexes mesurées des logements existants qui répondent aux critères suivants :
 - une implantation au plus près du bâtiment auquel elle se rapporte en marquant un vrai lien d'usage avec celle-ci sans dépasser les 20m,
 - une emprise au sol de moins de 40m² (sauf pour les piscines),
 - une bonne intégration dans l'environnement,
 - ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire,
 - la hauteur ne dépasse pas celle du bâtiment principal.
- "autres hébergements touristiques" : l'activité est strictement limitée à l'accueil touristique sous forme d'Habitations Légères de Loisirs (HLL) sans fondations pérennes, démontables et transportables. L'implantation de résidences mobiles de loisirs (mobil-homes) ou de caravanes est interdite.

5.2.2. Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers.
- Pour être considéré comme constructible, un terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect à une voie publique ou privée accessible à la circulation générale, soit par lui-même, soit par le biais d'un droit de passage sur un terrain voisin.
- Toutes voiries nouvelles ou existantes doivent être adaptées à la morphologie du terrain d'implantation de la construction.

Ainsi leurs structures doivent permettre le passage des véhicules lourds.

- Un accès hors routes départementales est à privilégier pour toute nouvelle opération quand cela est possible.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire.

- Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement ou en absence de réseau, l'alimentation par puits ou forage pourra être admise après avis des services compétents.

- Eaux usées

Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et/ou infiltrées sur la parcelle. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe. Les aménagements

réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et le sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées ou les canaux d'arrosage. **(Cf. OAP thématique sur l'adaptation au changement climatique.)**

- Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes électriques et de télécommunication doivent être en priorité réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques et privées. Cependant, les nouvelles constructions devront être en harmonie avec le bâti environnant et des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Dans le cadre de visibilité et de sécurité
- Dans le cadre de raison technique

Toutefois, aux abords des axes drainants (cours d'eau, talwegs, fossés, etc), les constructions nouvelles devront avoir une marge de recul d'au moins 4 mètres du fil d'eau.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, la hauteur maximale est fixée à un niveau R+1+Combles. Des proportions différentes peuvent être autorisées au regard du contexte environnant.

- Pour toutes autres constructions, des hauteurs différentes peuvent être admises lorsque des impératifs techniques le justifient. Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus seront autorisées ou imposées, notamment pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes dans l'environnement du projet.

ASPECT EXTÉRIEUR

Il conviendra de se référer aux dispositions communes et à l'OAP thématique Patrimoine.

5.3. Dispositions spécifiques à la zone NI

5.3.1. Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers.
- Pour être considéré comme constructible, un terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect à une voie publique ou privée accessible à la circulation générale, soit par lui-même, soit par le biais d'un droit de passage sur un terrain voisin.
- Toutes voiries nouvelles ou existantes doivent être adaptées à la morphologie du terrain d'implantation de la construction. Ainsi leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire.

- Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement ou en absence de réseau, l'alimentation par puits ou forage pourra être admise après avis des services compétents.

- Eaux usées

Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et/ou infiltrées sur la parcelle. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et le sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées ou les canaux d'arrosage. **(Cf. OAP thématique sur l'adaptation au changement climatique.)**

- Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes électriques et de télécommunication doivent être en priorité réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement

ou en retrait des voies et emprises publiques et privées. Cependant, les nouvelles constructions devront être en harmonie avec le bâti environnant à proximité et des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Dans le cadre de visibilité et de sécurité
- Dans le cadre de raison technique

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour toute construction, des hauteurs différentes peuvent être admises lorsque des impératifs techniques le justifient. Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus seront autorisées ou imposées, notamment pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes dans l'environnement du projet.

ASPECT EXTÉRIEUR

Il conviendra de se référer aux dispositions communes.

5.4. Dispositions spécifiques à la zone Ne

5.4.1. Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

- « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » : tout bâtiment nécessaire au fonctionnement du captage d'eau potable.

5.4.2. Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire.

- Eau potable
Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement ou en absence de réseau, l'alimentation par puits ou forage pourra être admise après avis des services compétents.

- Eaux usées
Toute installation ou construction à usage d'activité doit être

raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et/ou infiltrées sur la parcelle. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et le sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

- Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes électriques et de télécommunication doivent être en priorité réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques et privées. Cependant, les nouvelles constructions devront être en harmonie avec le bâti

environnant à proximité et des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Dans le cadre de visibilité et de sécurité
- Dans le cadre de raison technique

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour toute construction, des hauteurs différentes peuvent être admises lorsque des impératifs techniques le justifient. Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus seront autorisées ou imposées, notamment pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes dans l'environnement du projet.

ASPECT EXTÉRIEUR

Il conviendra de se référer aux dispositions communes et à l'OAP thématique Patrimoine.

6. Les emplacements réservés

L'emplacement réservé est une disposition du Plan Local d'Urbanisme qui permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un équipement d'intérêt public. Ces emplacements réservés sont délimités par le Plan Local d'Urbanisme et destinés à recevoir des équipements d'intérêt public.

DESTINATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Un emplacement ne peut être réservé que s'il est destiné à recevoir un des équipements énumérés à l'article **L.151-41** du Code de l'Urbanisme : voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts publics ou espaces nécessaires aux continuités écologiques, programmes de logements.

Deux types d'emplacements réservés existent :

- Emplacement réservé d'Infrastructure – dits ERI qui comprennent (Article L.151-41 1° du code de l'urbanisme). :
 - Voies publiques : Cette catégorie recouvre : les autoroutes, routes, rues, chemins, places, cheminements piétonniers, passages publics, parcs de stationnement publics...
 - Ouvrages publics : Il s'agit de tous les équipements publics d'infrastructure et de superstructure réalisés par une personne publique :
 - Équipements d'infrastructures qui comprennent les grandes infrastructures de transport (canaux, voies ferrées, aérodromes) et les ouvrages des réseaux divers (stations d'épuration, stations de traitement, transformateurs, collecteurs d'assainissement etc...)
 - Équipements de superstructures : scolaires, universitaires, sociaux, culturels, hospitaliers, administratifs etc...
 - Installations d'intérêt général : Les installations

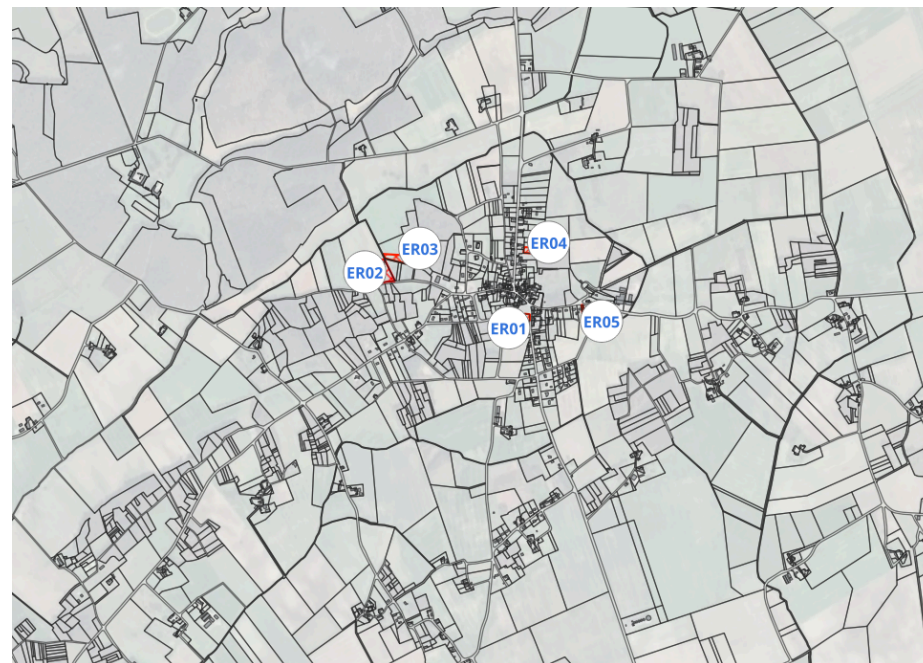
doivent présenter un caractère d'utilité publique. Il faut qu'elles assument une fonction collective.

- Espaces verts publics ou espaces nécessaires aux continuités écologiques : La procédure des emplacements réservés peut être utilisée pour réserver des emprises de terrain pour la création d'espaces verts ou d'espaces verts existants à acquérir.

Emplacement réservé aux logements – dits ERL (Articles L.151-41 4° et R.151-38 du code de l'urbanisme) : il s'agit d'emplacements réservés, dans les zones urbaines et à urbaniser, en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements dont la nature de ces programmes est défini dans le cadre du PLH.

L'ensemble des emplacements réservés sont d'Infrastructure – dits ERI.

N°	Dénomination	Parcelles	Surface (m²)	Destinataire
ER01	Terrain face au parc de la mairie	C1301	869	Commune
ER02	Aménagement de la station d'épuration	ZO218 / ZO220	7449	Communauté de Communes
ER03	Extension de la lagune	ZH6	5745	Communauté de Communes
ER04	Extension du parking de l'école	C349	1845	Commune
ER05	Liaison douce	C389	619	Commune



Carte de localisation des emplacements réservés

Localisation des emplacements réservés dans le bourg



N°	Dénomination	Parcelles	Surface (m²)
----	--------------	-----------	--------------

1	Terrain face au parc de la mairie	C1301	869
---	-----------------------------------	-------	-----



Cet emplacement a pour objectif de créer un espace connecté au parc de la mairie pour accueillir des événements temporaires. Il pourrait être boisé pour assurer un confort pour les habitants et le carrefour avec la route départementale pourrait être réaménagé pour mieux sécuriser les véhicules sortant de la place Jasnin.

N°	Dénomination	Parcelles	Surface (m²)
2	Aménagement de la station d'épuration	ZO218 / ZO220	7449

Cet emplacement a pour objectif d'aménager le secteur de la station d'épuration.



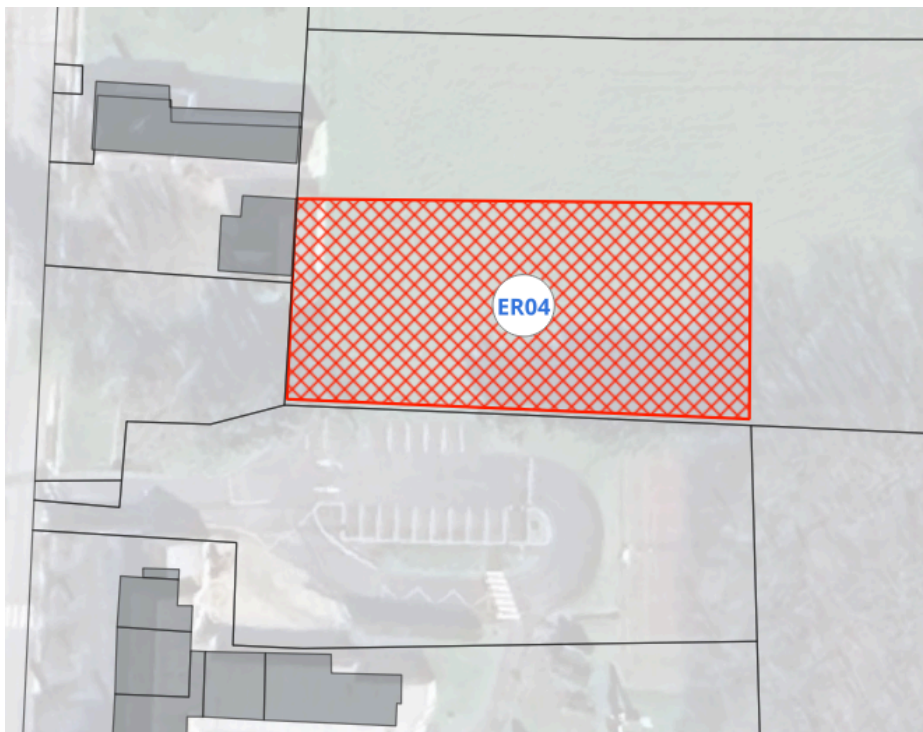
N°	Dénomination	Parcelles	Surface (m²)
3	Extension de la lagune	ZH6	5745



Cet emplacement a pour objectif de réaliser une extension de la lagune et aménagement du fossé collecteur eaux pluviales et création d'une zone humide.

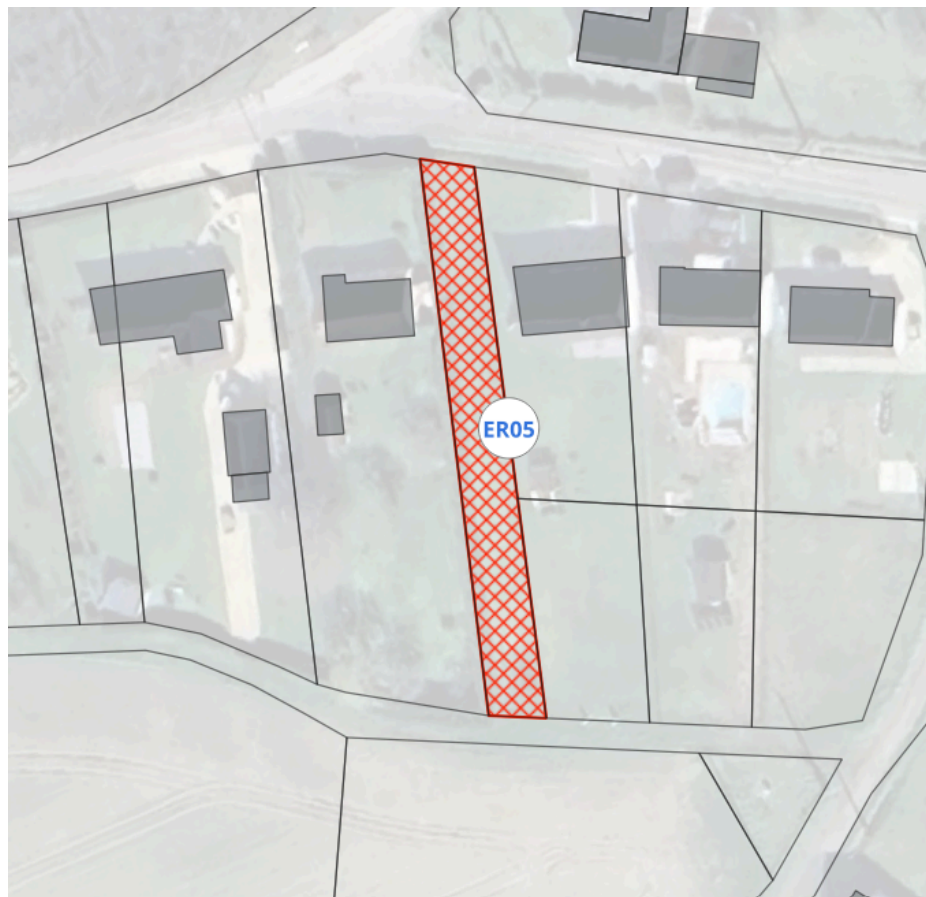


N°	Dénomination	Parcelles	Surface (m²)
4	Création d'une prairie de fauche servant de stationnement de manière exceptionnelle	C349	1845



Cet emplacement a pour objectif de créer une prairie de fauche qui pourra servir plusieurs fois dans l'année de stationnement pour les festivités importantes de la collectivité.

N°	Dénomination	Parcelles	Surface (m²)
5	Liaison douce	C389	619



Cet emplacement a pour objectif de réaliser une liaison douce pour relier le futur quartier de la Folie à la route de la Liberté.

7. Patrimoine bâti remarquable

Liste du patrimoine bâti protégé
au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Tous les changements de destination (26) sont intégrés dans cette liste de bâtiments remarquables protégés au titre de l'article L151-19.

Les autres éléments sont :

N°	Dénomination
27	Le calvaire du cimetière
28	La fontaine Saint-Martin
29	Le chemin Louis XI
30	Ilot de l'Église



Carte de localisation du patrimoine remarquable.

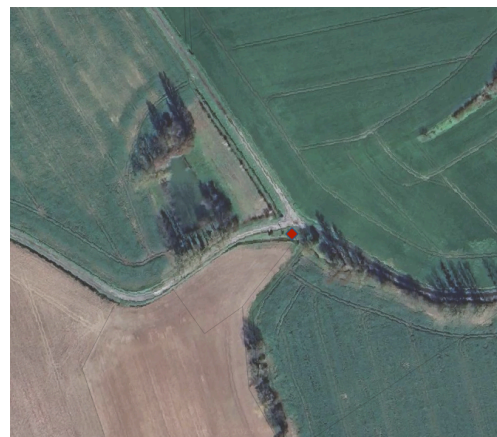
N°	Dénomination
----	--------------

27 Le calvaire du cimetière



N°	Dénomination
----	--------------

28 La fontaine Saint-Martin



N°	Dénomination
----	--------------

29 Le chemin Louis XI



N°	Dénomination
----	--------------

30 Ilot de l'église



8. Bâtiments susceptibles de changer de destination

La commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin a décidé d'autoriser au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

L'article L151-11 du code de l'urbanisme prévoit :

"I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites."

Suite à un travail avec élus, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés sur le plan de zonage du PLU de la commune. Pour cela, plusieurs critères doivent être respectés afin que la grange puisse faire l'objet d'un changement de destination :

- Le bâtiment ne doit pas avoir d'usage agricole
- Ne doit pas gêner l'activité agricole, le bâtiment doit être à une distance supérieure de 100 mètres par rapport à un site d'exploitation agricole
- Le bâtiment ne doit pas être considéré comme une ruine
- Le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial

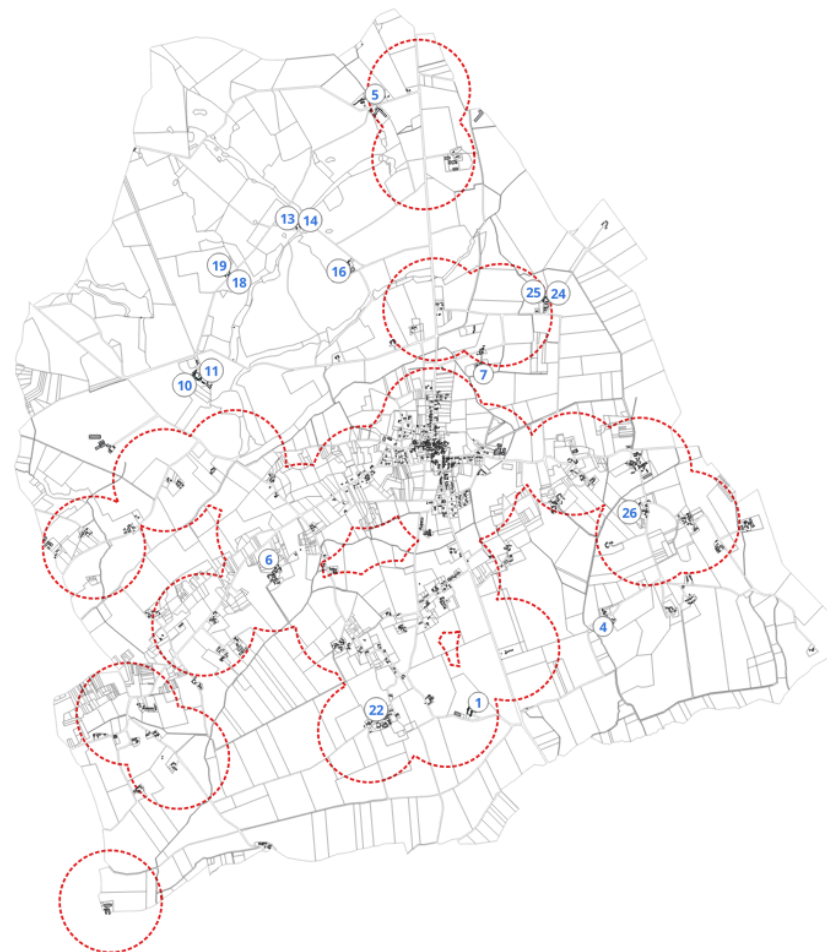
La loi stipule qu'il est interdit de rénover un édifice qui ne peut être

catégorisé comme une "construction existante". Selon l'article L. 111-23 du Code de l'Urbanisme, un tel bâtiment doit préserver l'essentiel de ses murs porteurs. La jurisprudence tend à qualifier de ruine tout bâtiment avec moins de trois murs porteurs intacts jusqu'au haut du pignon. Les édifices présentant un intérêt patrimonial sur la base de critères architecturaux mais souffrant d'une détérioration avancée (moins de trois murs intacts) ne peuvent pas être réaffectés. Ceux qui n'ont plus de toiture ni de charpente, ou dont les maçonneries sont fortement imprégnées d'humidité, se détériorent rapidement. La transition d'un bâtiment à valeur patrimoniale vers une ruine peut se produire rapidement, ce qui souligne l'importance de surveiller leur état de près.

Les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination doivent être réaménagés conformément aux critères énoncés dans le document **OAP thématique Patrimoine et plus particulièrement à la fiche 1 "Entretien et restauration"**.

N°	Liste des bâtiments	Parcelles	Surface (m²)
1	Les Méraux	ZP74	387
2	Les Méraux	ZP74	265
3	Les Méraux	ZP74	92
4	La Ratelière	ZL42	146
5	6 La Métairie Neuve	A431	336
6	2 La Courtrie	D961	147
7	La Brosse	ZI124	111
8	La Brosse	ZI124	93
9	Le musée du Château	B408	101
10	Les communs du Château	B407	472
11	Les communs du Château	B407	252
12	Les communs du Château	B407	149
13	La Houssaie	A117	104
14	La Houssaie	A117	305
15	La Houssaie	A117	38
16	L'Aventure	A411	158
17	L'Aventure	A411	49
18	Les Bois de Grillemont	A313	206
19	Les Bois de Grillemont	A313	73
20	Les Bois de Grillemont	A313	204
21	Les Bois de Grillemont	A313	44
22	La Chaise	ZS97	142
23	Les Saulquins	ZE39	89

24	Les Saulquins	ZE39	219
25	Les Saulquins	ZE39	273
26	6 La Folleterie	C732	60



Localisation des bâtiments et la zone en pointillé rouge de couverture incendie. Source : SCALE.

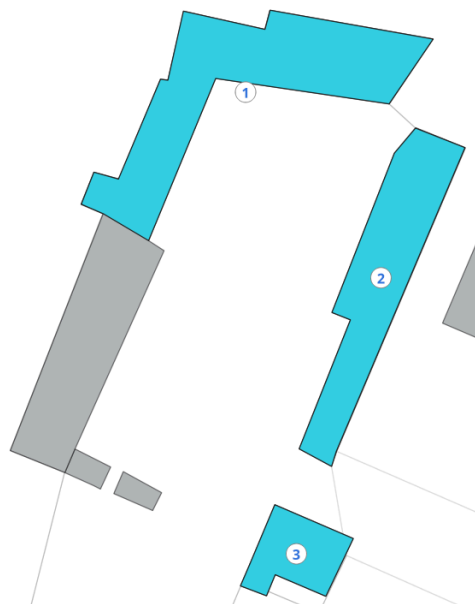
1. Les Méraux

Ensemble d'anciennes granges inexploitées qui présentent les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

Surface cadastrale du bâtiment 387 m².

Parcelle ZP74

Bâtiment situé dans un cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



2. Les Méraux

Ensemble d'anciennes granges inexploitées qui présentent les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

Surface cadastrale du bâtiment 265 m².

Parcelle ZP74.

Bâtiment situé dans un cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



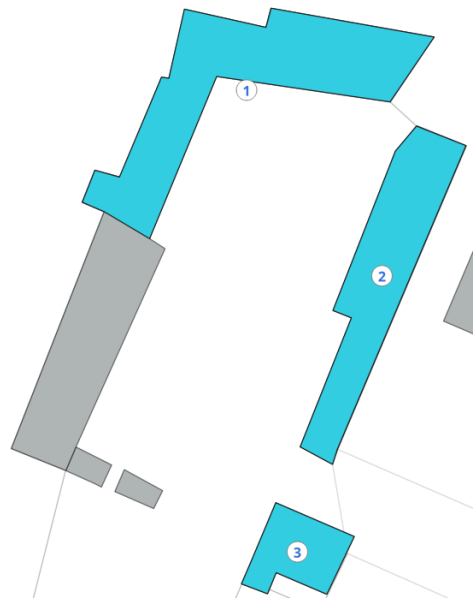
3. Les Méraux

Ensemble d'anciennes granges inexploitées qui présentent les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

Surface cadastrale du bâtiment 92 m².

Parcelle ZP74

Bâtiment situé dans un cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



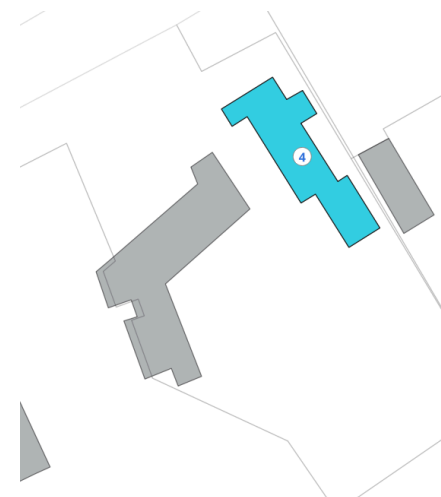
4. La Ratelière

Ancienne grange inexploitée qui présente les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

Surface cadastrale du bâtiment 146 m².

Parcelle ZL42.

Bâtiment non situé dans un cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



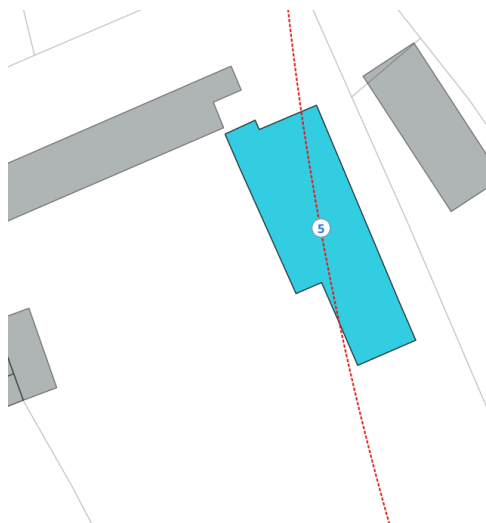
5. 6 La Métairie Neuve

Ancienne grange inexploitée qui présente les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

Surface cadastrale du bâtiment 336 m².

Parcelle A431.

Bâtiment coupé par la limite du cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



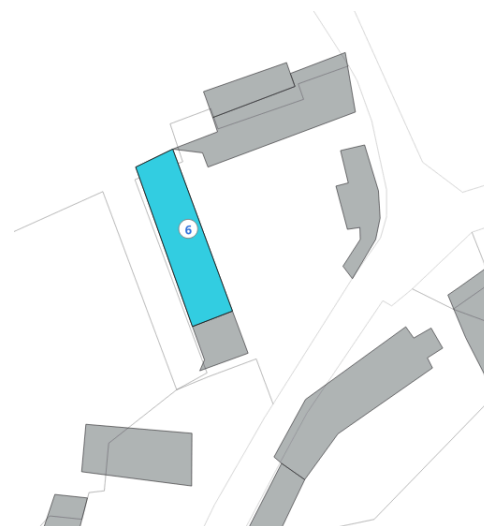
6. 2 La Courtrie

Ancienne grange inexploitée qui présente les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

Surface cadastrale du bâtiment 147 m².

Parcelle D961.

Bâtiment situé dans un cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



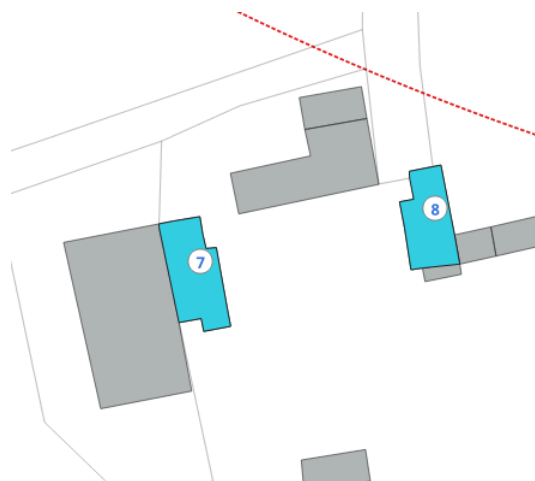
7. La Brosse

Ancienne grange inexploitée qui présente les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

Surface cadastrale du bâtiment 111 m².

Parcelle ZI124

Bâtiment situé en dehors du cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



8. La Brosse

Ancienne grange inexploitée qui présente les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

Surface cadastrale du bâtiment 93 m²

Parcelle ZI124

Bâtiment situé en dehors du cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



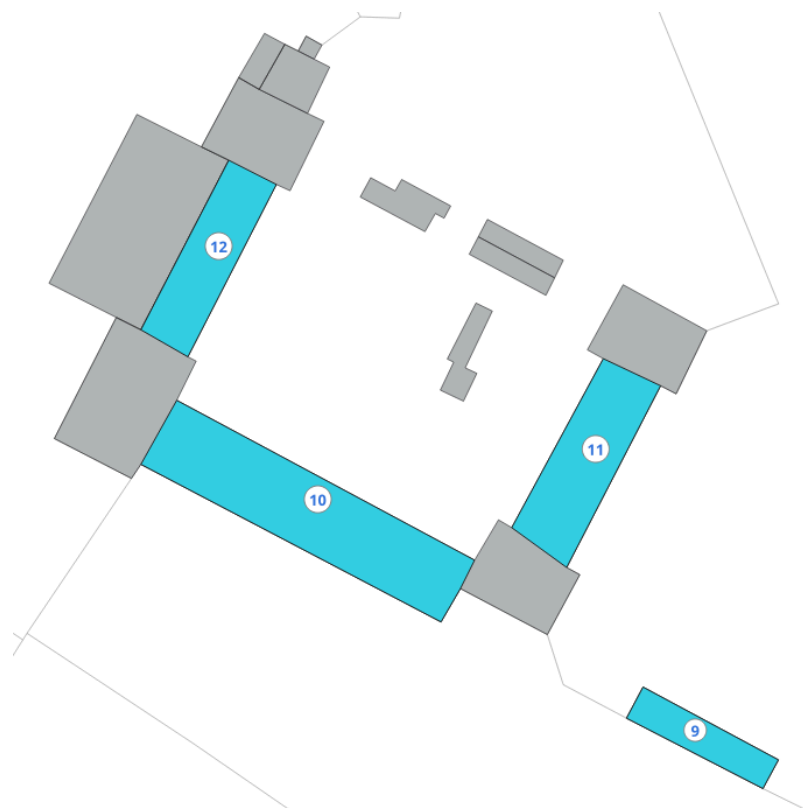
9. Le Musée du Château

Bâtiment « Musée »

Surface cadastrale du bâtiment 101 m².

Parcelle B408

Bâtiment situé en dehors du cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



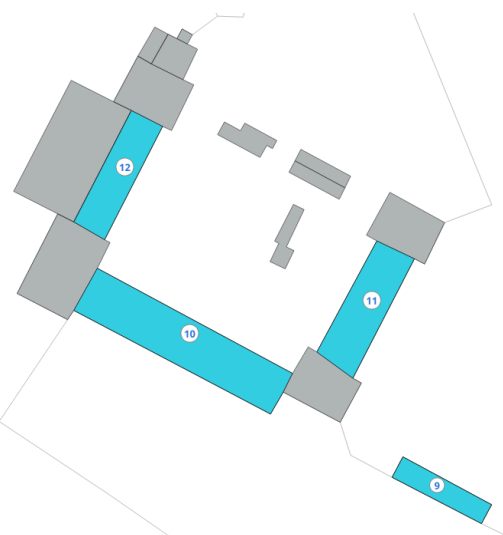
10. Les Communs du Château

Bâtiment à côté de la Maison du Jardinier

Surface cadastrale du bâtiment 472 m²

Parcelle B407

Bâtiment situé en dehors du cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



11. Les Communs du Château

Bâtiment entre L'Écurie et La Régie.

Surface cadastrale du bâtiment 252 m².

Parcelle B407.

Bâtiment situé en dehors du cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



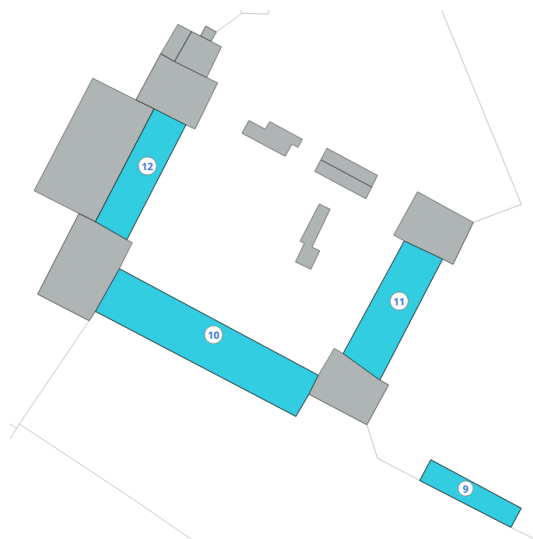
12. Les Communs du Château

Bâtiment entre Pavillon Nord et Pavillon Ouest

Surface cadastrale du bâtiment 149 m².

Parcelle B407.

Bâtiment situé en dehors du cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



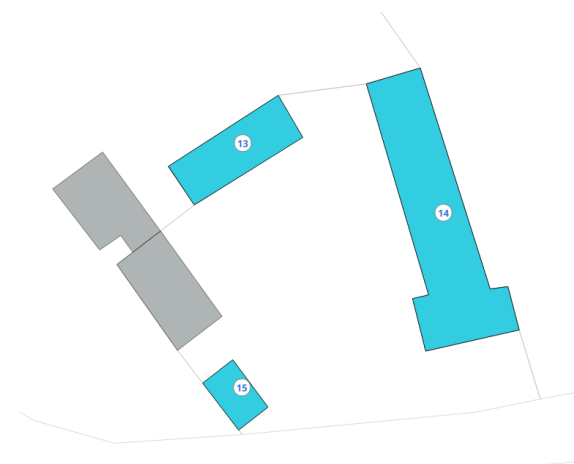
13. La Houssaie

Ancienne grange inexploitée qui présente les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

Surface cadastrale du bâtiment 104 m².

Parcelle A117.

Bâtiment situé en dehors du cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



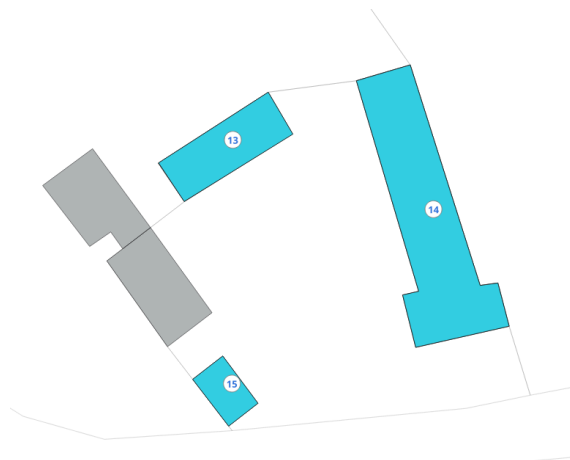
14. La Houssaie

Ancienne grange inexploitée qui présente les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

Surface cadastrale du bâtiment 305 m².

Parcelle A117.

Bâtiment situé en dehors du cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



15. La Houssaie

Ancienne grange inexploitée qui présente les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

Surface cadastrale du bâtiment 38 m².

Parcelle A117.

Bâtiment situé en dehors du cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



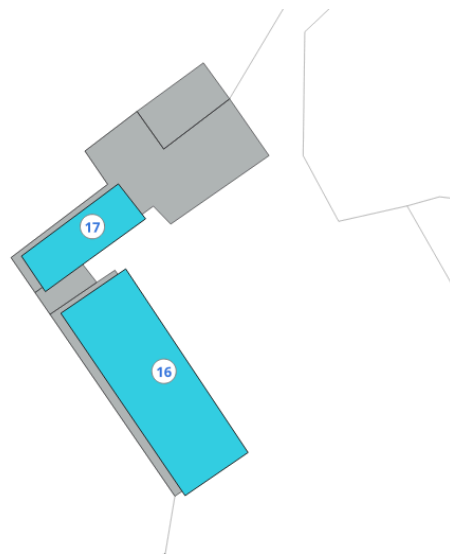
16. L'Aventure

Ancienne grange inexploitée qui présente les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

Surface cadastrale du bâtiment 158 m²

Parcelle A411

Bâtiment situé en dehors du cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



17. L'Aventure

Ancienne grange inexploitée qui présente les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

Surface cadastrale du bâtiment 49 m².

Parcelle A411

Bâtiment situé en dehors du cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



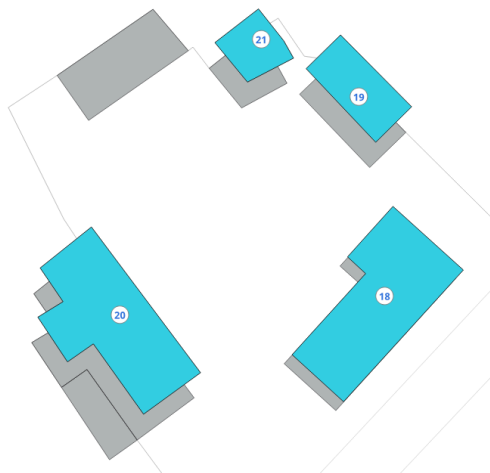
18. Les Bois de Grillemont

Ancienne grange inexploitée qui présente les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

Surface cadastrale du bâtiment 206 m².

Parcelle A313.

Bâtiment situé en dehors du cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



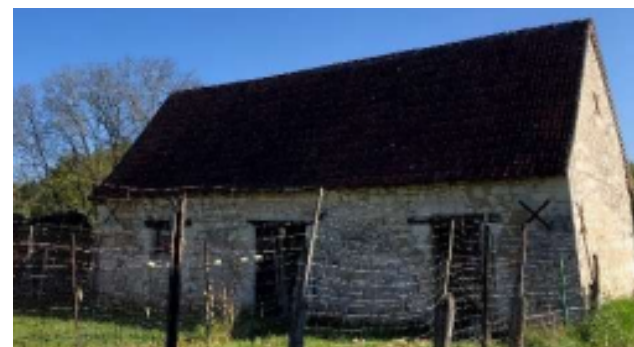
19. Les Bois de Grillemont

Ancienne grange inexploitée qui présente les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

Surface cadastrale du bâtiment 73 m².

Parcelle A313.

Bâtiment situé en dehors du cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



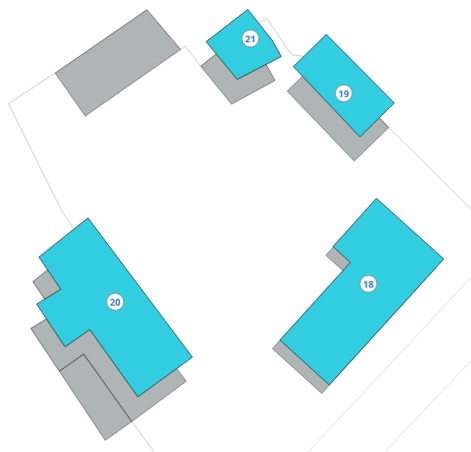
20. Les Bois de Grillemont

Ancienne grange inexploitée qui présente les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

Surface cadastrale du bâtiment 204m².

Parcelle A313.

Bâtiment situé en dehors du cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



21. Les Bois de Grillemont

Ancienne grange inexploitée qui présente les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

Surface cadastrale du bâtiment 44 m².

Parcelle A313.

Bâtiment situé en dehors du cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



22. La Chaise

Ancienne grange inexploitée qui présente les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

Surface cadastrale du bâtiment 142 m².

Parcelle ZS97.

Bâtiment situé à l'intérieur du cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



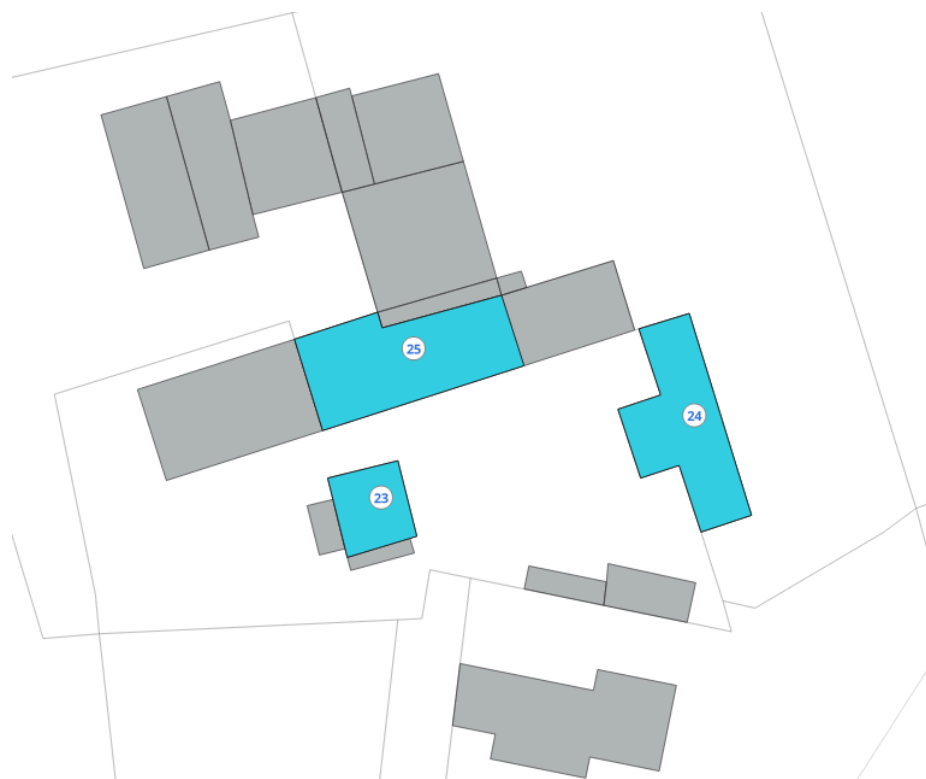
23. Les Saulquins

Ancienne grange inexploitée qui présente les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

Surface cadastrale du bâtiment 89 m².

Parcelle ZE 39.

Bâtiment situé à l'intérieur du cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



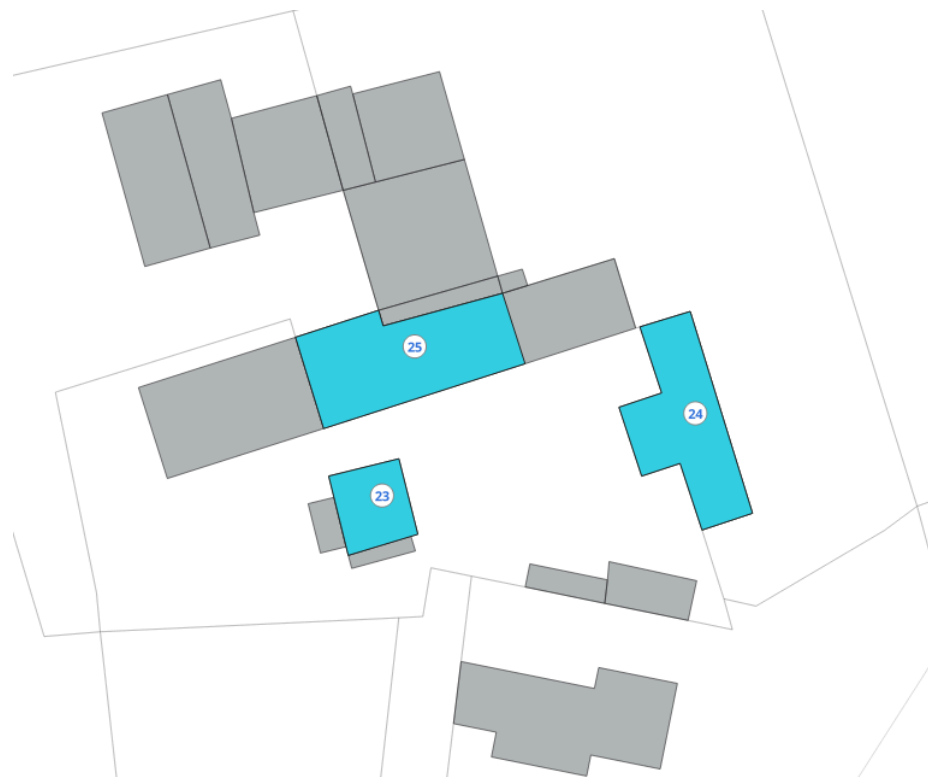
24. Les Saulquins

Ancienne grange inexploitée qui présente les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

Surface cadastrale du bâtiment 219 m².

Parcelle ZE 39.

Bâtiment situé à l'intérieur du cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



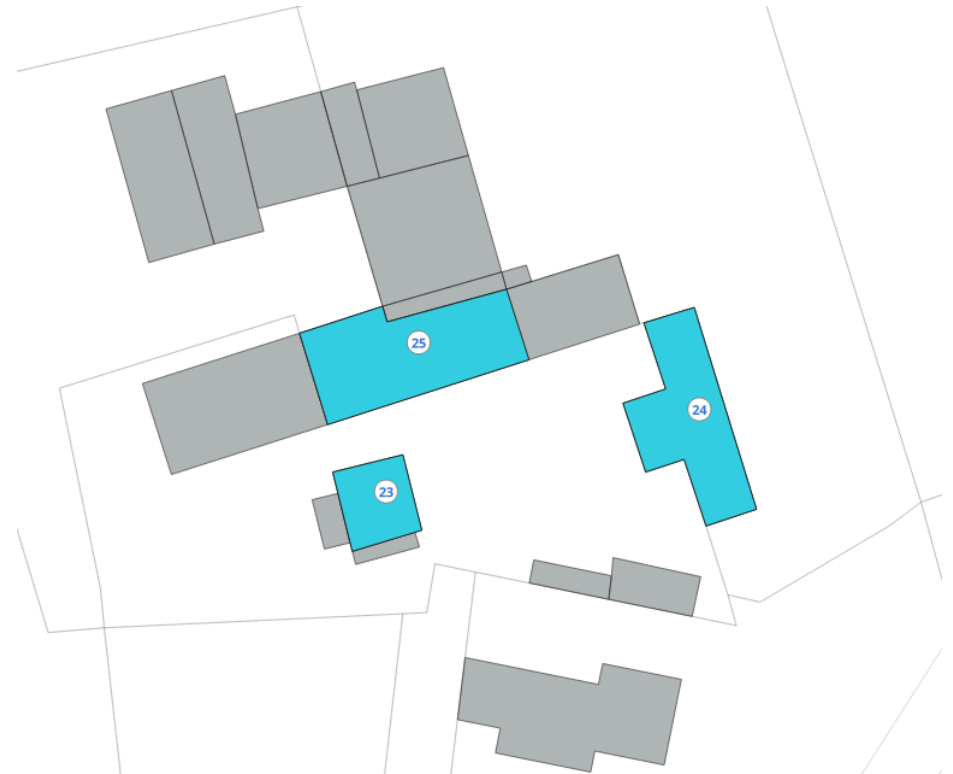
25. Les Saulquins

Ancien bâtiment inexploité qui présente les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

Surface cadastrale du bâtiment 273 m².

Parcelle ZE 39.

Bâtiment situé à l'intérieur du cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



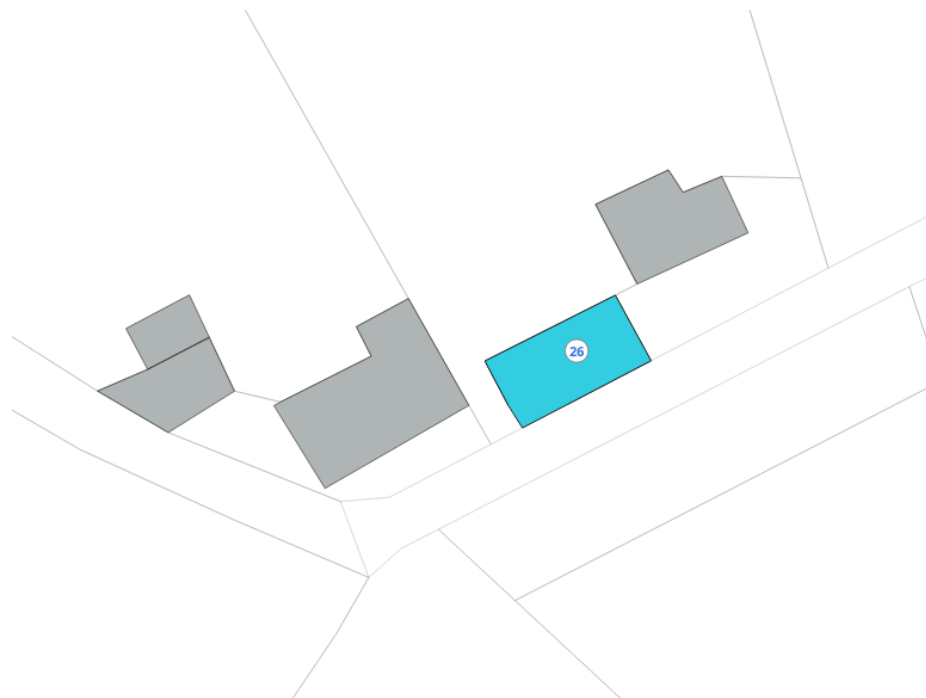
26. 6 La Folleterie

Ancien bâtiment inexploité qui présente les caractéristiques constructives permettant une reconversion. En cours de rénovation.

Surface cadastrale du bâtiment 60 m².

Parcelle C732.

Bâtiment situé à l'intérieur du cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.

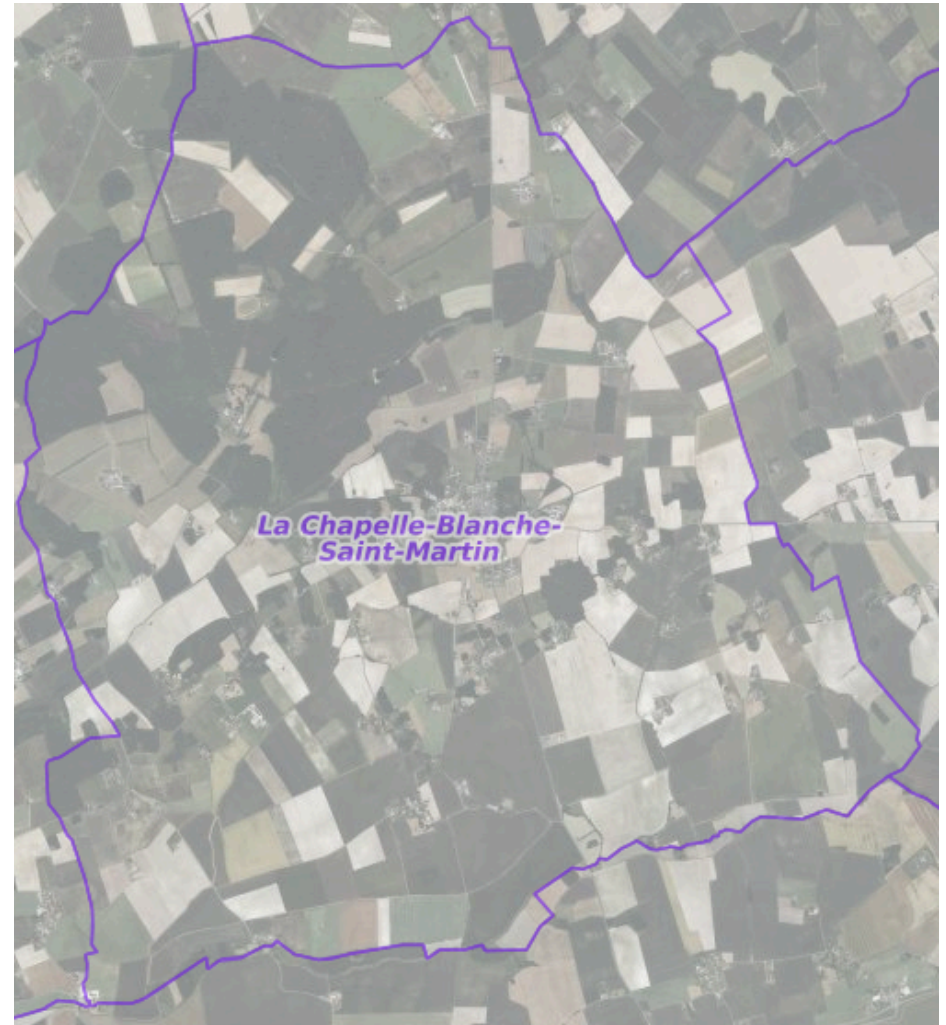


9. Sites archéologiques

Zone à risque archéologique

0 d'entités archéologiques a été identifiée par les services de la DRAC sur le territoire de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin.

La Chapelle Blanche Saint Martin ne fait l'objet d'aucune ZPPA.



Les sites archéologiques. Source : Atlas des paysages 37-DRAC.

10. Lexique

Suite au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu des plans locaux de l'urbanisme, le ministère de la cohésion des territoires a décidé de mettre en place un lexique national de l'urbanisme visant à la compréhension des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

Cette liste de termes techniques est notifiée dans le cadre d'une fiche technique n°13 éditée le 27 juin 2017 par la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP).

5.1 Les définitions du lexique national de l'urbanisme

Alignement

Il délimite la frontière entre le terrain du projet et les voies qui y donnent accès. L'emplacement des constructions est déterminé en fonction de l'alignement avec les voies existantes ou à créer, accessibles à la circulation automobile.

Annexe

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

Les piscines sont considérées comme des annexes

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Changement de destination

Le changement de destination consiste à donner à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait jusqu'alors.

Construction

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

Construction existante

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

Emprise au sol

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

Extension

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

Façade

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

Gabarit

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

Hauteur

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

Limites séparatives

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

Local accessoire

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

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert d'une construction, calculée à partir du nu intérieur des façades, conformément à l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme. Contrairement à l'emprise au sol, la surface de plancher ne comprend pas les murs extérieurs, ni l'isolation ou le revêtement extérieur.

Voies ou emprises publiques

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

bordant.

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

Habitations légères de loisirs - HLL

D'après l'Art. R. 111-37 du Code de l'urbanisme, sont regardés comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Yourte

La yourte, tente mongole de forme cylindrique, peut être considérée comme une HLL (habitation légère de loisirs), comme une résidence démontable constituant l'habitat permanent de leur utilisateur, ou comme une construction à part entière. Son implantation est régie par le Code d'urbanisme et par le présent règlement.

Installer une yourte sans formalités :

L'article R. 421-5 du Code de l'urbanisme dispose que sont dispensées de toute formalité « en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois ». Cette durée peut exceptionnellement être portée à un an ou à la durée d'un chantier.

De même, les yourtes « tentes » peuvent être installées sans formalités. Il s'agit des habitations légères de loisirs (constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, selon l'article R. 111-37 du Code de l'urbanisme) dont la surface de plancher est inférieure à 35 m². Dans ce cas, si la yourte ne contient pas

d'installations sanitaires ni de cuisine, n'est pas raccordée aux réseaux collectifs, et si le plancher de la yourte ne dépasse pas 60 cm hors-sol et ne comporte pas de fondation, la yourte peut être installée sans autorisation particulière :

- *dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;*
- *dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du Code du tourisme ;*
- *dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées ;*
- *dans les terrains de camping régulièrement créés.*

Installer une yourte avec déclaration préalable ou permis de construire :

Lorsque l'installation de la yourte n'est plus considérée comme temporaire, une déclaration ou une autorisation administrative deviennent nécessaire. Jusqu'à 20 m² de surface habitable, une déclaration préalable suffit. Au-delà, un permis de construire est nécessaire.

La loi Alur n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové a introduit la notion de résidence démontable constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il s'agit, selon l'article R. 111-51 du Code de l'urbanisme :

- *D'installations sans fondation ;*
- *Disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics ;*
- *Destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an ;*
- *Dont les équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.*

Le cas du permis d'aménager

L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, pour l'installation d'au moins deux résidences démontables créant une surface totale supérieure à 40 m² est soumise à l'obtention d'un permis d'aménager (article R. 421-19 du Code de l'urbanisme). Ces terrains sont en principe situés en zone constructible mais peuvent être autorisés à titre exceptionnel dans des zones naturelles, agricoles ou forestières par le plan local d'urbanisme.

En dessous de ce seuil, une déclaration préalable suffit (article R. 421-23 du Code de l'urbanisme).



AGENCE SCALE
4 rue du Ponant
85500 LES HERBIERS
contact@agence-scale.com