

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Chaillé-les-marais.

II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R. 111-14, R 111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Continuent à s'appliquer sur la commune les articles suivants :

R.111-2 :relatif à sécurité et à la salubrité publique

R111-4 :relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique

R.111-15 :relatif au respect de prescription d'environnement

R 111-21 :relatif à la protection des sites naturels et urbains

III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

1. Les zones urbaines

Les zones urbaines sont dites "**zones U**". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU comporte cinq zones urbaines :

- **Ua** : zone urbaine ancienne et centrale caractérisée par un bâti dense, majoritairement à l'alignement ; Un sous secteur Ua n sera réservé aux parcs privés et jardins urbains.
- **Ub** : zone urbaine péricentrale, caractérisée par un bâti moyennement dense ;
- **ue** : zone urbaine réservée à l'accueil d'activités
- **ul** : Zone urbaine à vocation de loisirs et activités socio culturelles
- **ula** : Zone réservée à des terrains à vocation aéronautique

2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites "**zones AU**". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques 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 le règlement définit les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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.

Lorsque les voies publiques 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Le PLU comporte trois zones à urbaniser :

- **1 AU h** : zone d'extension future à court terme d'urbanisation, à vocation d'habitat ;
- **2 AU** : zone d'extension future à long terme d'urbanisation, à vocation d'habitat essentiellement.
- **1 AUE** : zone d'extension liée aux activités industrielles ou artisanales

3. Les zones agricoles

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.

Le P.L.U comporte deux zones agricoles :

- **A** : zone agricole stricte où les constructions et installations nécessaires liées à l'activité agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif, sont admises.
- **Ai** : zone agricole inconstructible où les constructions et installations liées à l'activité agricole sont prosrites. Les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif sont toutefois admises.

4. Les zones naturelles et forestières

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 soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Le P.L.U comporte sept zones naturelles :

- **N** : zone naturelle stricte à protéger.
- **Nh 1** : zone naturelle où sont acceptées les extensions mesurées des constructions existantes, les annexes, la transformation et le changement de destination du bâti existant

- **Nh 2** : Zone naturelle où sont acceptées les extensions des constructions existantes, les transformations, sous condition d'être complètement autonome sur le plan énergétique et eau potable - Secteur où la commune ne souhaite pas créer de réseaux
- **N lt**, Pôle Touristique, pédagogique et culturel des marais desséchés
- **N lp**, zone d'activité de pêche
- **N lc** : zone réservée au camping
- **N l** : Zone de loisirs

5. Les emplacements réservés

Le Plan Local d'Urbanisme comporte les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en précisant leur destination, et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

6. Protection des boisements

• Au titre L. 130.1

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espace à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L 130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-16 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Sauf dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L.311-1 et 2, R.311-1 et 2 du Code Forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

• Au titre L. 123-1-7

Le Plan local d'urbanisme peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et notamment, les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

7. patrimoine archéologique.

Les articles du Livre V, titre II, chapitre 4 du code du patrimoine (partie législative) et le décret n° 2004-490 du 3 juillet 2004 ont modifié la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Les dispositions de l'article R.111.3.2. du code de l'Urbanisme ainsi que toutes les modifications, toujours en vigueur, apportées au code de l'urbanisme par le décret cité précédent.

L'article L 531-14 du code du patrimoine s'applique sur le territoire communal :

Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, (...) ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des pays de la Loire (service régional de l'archéologie : 1, rue Stanislas Baudry, BP 63518 – 44035 Nantes CEDEX 1 Tél. : 02. 40.14.23.30)

V. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

VI. RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction après sinistre, si elle est mentionnée à l'article 2 du règlement des zones ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le P.L.U. ne sont pas respectées.

Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée dans les cas suivants :

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé,...
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en. Il devra obtenir l'avis favorable de la D.R.A.C. s'il est situé en secteur archéologique.
- s'il s'agit de constructions ou d'installations non compatibles avec le caractère d'habitat dans les zones U et AU.

**PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE CHAILLÉ LES MARAIS**



TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE Ua

CARACTÈRE DE LA ZONE :

La zone Ua est une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités compatibles avec l'habitat, et dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone correspond au centre ancien du bourg. Elle est caractérisée par un tissu urbain dense avec des implantations relativement près de l'espace public et proches de l'alignement. Elle accueille principalement des habitations.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article R.421.28 e). du code de l'urbanisme (Permis de démolir)
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable
- Certains murs de pierres calcaires sont repérés au plan, au titre du L. 123.1-7°, par le symbole suivant : 

ARTICLE Ua 1 : Types d'occupations et d'utilisations du sol interdites

1.1. – Les établissements installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

1.2. – Les affouillements et exhaussements des sols soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application des articles R421.23 f) et R 421.19 k) du Code de l'Urbanisme, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.

1.3. – Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application des articles R421.23 f) et R 421.19 k) du Code de l'Urbanisme.

1.4. – Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'Urbanisme.

1.5. – Les Habitations Légères de Loisirs isolées ou visibles des espaces publics.

1.6. – Les aires d'accueil des gens du voyage.

1.7. – L'exploitation et l'ouverture des carrières, ou de gravières.

1.8. – Les constructions à usage agricole et les élevages.

1.9. – Le stationnement des caravanes

1.10. – Les garages collectifs de caravanes

ARTICLE Ua 2 : Types d'occupations et d'utilisations du sol admis ou soumis à des conditions spéciales

2.1. – Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes et les constructions à usage de commerces, d'hôtellerie ou de services.

2.2. – Les activités soumises ou non à la réglementation des installations et les extensions d'activités existantes sont autorisées à condition :

A - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion, ...)

B - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables (odeurs, pollutions, bruit, effet de masque,...), soit que l'établissement soit en

lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises.

C - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.

D - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

E - Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, ne seront autorisées que pour autant qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.

F - Il est bien entendu que le respect de ces règles ne fait pas obstacle à l'application de la réglementation et des procédures spécifiques aux établissements classés. Elles permettent l'implantation d'industries propres en milieu urbain.

2.3. – La reconstruction des bâtiments après sinistre sous réserve de respecter les conditions de l'article 6 du titre I

2.4. – Les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique...), ainsi que les équipements publics, sont autorisés ; lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

2.5. – Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article R.421.28 e). Les murs repérés par le symbole suivant  sont soumis au permis de démolir.

2.6 – Les vérandas donnant sur l'espace public sont interdites.

2.7. – Dans le sous-secteur Ua n uniquement

2.7.1. – Les bâtiments annexes et les abris de jardin d'une superficie maximale de 20 m² de SHOB. Tout nouveau logement est interdit

2.7.2. – La reconstruction avec une éventuelle extension mesurée des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, à condition que la destination et l'affectation du bâtiment ne soient pas changées et soit compatible avec l'habitat.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ua 3 : Accès et voirie

3.1. – Accès

3.1.1. – Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

3.1.2. – Les caractéristiques des accès doivent permettre :

a - De satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et présenter une largeur minimale de 4 m

b – De ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

L'aménagement ou l'extension d'accès existants ne respectant pas les prescriptions citées ci-dessus, sera réalisé sans aggraver la non-conformité de l'état existant avec les prescriptions citées ci-dessus.

3.1.3. – Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

3.1.5. – Dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'accès existants ne respectant pas les prescriptions du PLU, ceux-ci pourront être inférieurs, sous réserve d'une autorisation de l'autorité compétente.

3.1.6. – Les nouveaux accès sur la RD 137 sont réglementés notamment en application de l'Art. R. 111-4.

3.2. – Voirie

3.2.1. – Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.2. – Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale, et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

3.2.3. – Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.4. – Dans le cas de l'aménagement ou de l'extension de voiries existantes ne respectant pas les prescriptions du PLU, celles-ci pourront être inférieures, sous réserve d'une autorisation de l'autorité compétente.

3.2.5. – Pour les nouvelles voiries, il est vivement conseillé d'utiliser des matériaux non perméables afin de limiter le ruissellement des eaux

3.3. – Allées piétonnes

La largeur des chemins piétons n'est pas réglementée, mais il est vivement conseillé d'utiliser des matériaux non perméables afin de limiter le ruissellement des eaux

ARTICLE Ua 4 : Desserte par les réseaux

4.1. – Eau

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

4.2. – Assainissement

4.2.1. – Eaux usées

a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées dans le dispositif d'assainissement collectif.

b - L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4.2.2. – Eaux pluviales

a - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

b - En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.3. – Electricité, téléphone, télédistribution, gaz

Chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, il est préférable d'installer les réseaux de lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ou de gaz, ainsi que les raccordements, en souterrain.

ARTICLE Ua 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE Ua 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

6.1. – Les constructions doivent présenter une implantation en harmonie avec celle des constructions avoisinantes et s'intégrer parfaitement dans leur environnement immédiat.

6.2. – Les constructions principales (différentes des annexes), ayant façade sur rue, seront implantées à l'alignement total ou partiel des voies existantes ou à créer. Lorsque l'unité foncière est bordée par plusieurs voies ou emprises publiques, les dispositions précédentes pourront être exigées par rapport à une seule des voies, en fonction de l'importance des rues et de l'implantation des constructions voisines. Les bâtiments n'ayant pas de façade sur rue sont implantés librement.

6.3. – Lorsque le bâtiment est édifié en bordure de la voie publique ou privée, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

6.4. – Toutefois, des implantations autres que celles mentionnées ci-dessus sont possibles :

6.4.1. – Lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot* ou la totalité d'un îlot, ou lorsque le projet de construction a une façade sur rue au moins égale à 20 m. Dans ce cas le recul sera libre.

6.4.2. – En cas de retrait, une continuité visuelle minérale devra être assurée au ras de l'alignement ou dans le prolongement de la façade principale, d'une limite latérale à l'autre, et selon les hauteurs et caractéristiques de clôtures indiquées à l'Article 11, de cette même zone. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que : bâtiments annexes, portail, murs de clôtures hauts. (voir schéma inséré à l'article 11).

6.4.3. – Les bâtiments annexes en arrière de la construction ayant façade sur rue seront implantés librement.

6.4.4. – Dans le cas d'aménagement, de changement de destination, d'extension de bâtiments existants, et de reconstruction après sinistre ne respectant pas les prescriptions du P.L.U : les constructions devront reprendre l'alignement existant.

6.4.5. – Pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ; et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité de la circulation (visibilité...) et à la qualité du site et des monuments, l'implantation est libre.

ARTICLE Ua 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1/ Sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement

Les constructions doivent être édifiées, en ordre continu d'une limite latérale à l'autre (des décrochements sont possibles à l'arrière de la construction pour les parties de bâtiments non visibles depuis la rue ou l'espace public).

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- a) lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou lorsque le terrain a une façade sur une rue au moins égale à 20m ;

Dans ce cas, les constructions lorsqu'elles ne jouxteront pas les limites séparatives devront être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites égal à la moitié de la hauteur de la construction mesuré à l'égout des toitures sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 3 m.

En cas de retrait, la continuité visuelle minérale sur la rue sera assurée un ensemble d'éléments tels que : bâtiments annexes, portail, murs de clôtures hauts. (voir schéma inséré à l'article 11).

- b) lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui ne serait pas contigu à la limite séparative.

* Ensemble bâti entouré de rues

2/ Au delà de cette profondeur de 15 m

- a) les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 3 m.
- b) toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :
 - si la hauteur mesurée au droit des limites est inférieure à 5 m
 - **OU** si le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état
 - **OU** s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique
 - **OU** si plusieurs propriétaires s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Toutefois, des implantations autres que celles mentionnées ci-dessus sont possibles :

- Pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ; et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité de la circulation (visibilité...), et à la qualité du site et des monuments.
- Dans le cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension de bâtiments existants, et de reconstruction après sinistre ne respectant pas les prescriptions du P.L.U, sans diminuer le retrait existant.

ARTICLE Ua 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

ARTICLE Ua 9 : Emprise du sol

La taille des abris de jardins est limitée à 20 m²

ARTICLE Ua 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. – La hauteur maximale des constructions principales mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures sera :
- 9 m (R + 2 + combles) ;

10.2. – Ces règles ne s'appliquent pas pour l'adaptation, le changement de destination la réfection ou l'extension de constructions existantes, ainsi qu'à la reconstruction après sinistre ne respectant pas les prescriptions du PLU, sous réserve de ne pas excéder la hauteur de la construction existante.

10.3. - La hauteur des bâtiments annexes isolées est limitée à 3.50 m à l'égout (hauteur maxi en tous points).

10.4. – Pour les équipements publics, ainsi que les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ; et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à

la sécurité de la circulation (visibilité...), et à la qualité du site et des monuments, la hauteur n'est pas réglementée.

ARTICLE Ua 11 : Aspect extérieur

11.1. – Expression architecturale

11.1.1. – Les constructions ou interventions sur les bâtiments existants, peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1.2. – Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

11.1.3. – Les pastiches d'architecture étrangère à la région (par ex maisons de rondins de bois...) sont interdits.

11.1.4. – Dans un même îlot, l'architecture pourra être imposée pour s'harmoniser avec les architectures déjà existantes.

11.1.5. – Tout ouvrage ou bâtiment technique (transformateurs électriques...) sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans le domaine bâti.

11.2. – Implantation - Aspect des constructions – matériaux

Dans tous les cas, l'implantation des constructions doit s'adapter au terrain naturel, et non l'inverse.

Il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant d'une architecture bio-climatique ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

11.2.1. – *Architecture contemporaine*

a - L'architecture proposée devra s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant, avec le souci d'une bonne composition des façades : les percements importants (baies coulissantes par exemple), devront notamment bien s'intégrer dans le dessin de la façade.

b - Des matériaux modernes pourront être employés si le projet de construction les justifie.

11.2.2. – *Architecture traditionnelle*

a - Maçonnerie

- Sont interdites les imitations de matériaux peints
- Les matériaux destinés à être enduits tels que parpaings, briques creuses... seront enduits.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment, ainsi que les façades secondaires doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.
- Les encadrements en pierre des ouvertures doivent de préférence rester apparents : ils ne doivent ni être enduits, ni peints.

- o Sur les bâtiments traditionnels, on maintiendra de préférence le matériau existant.
- o Les constructions ossature et bardage bois sont autorisées.

b - Les façades

- o Les couleurs trop vives (rouge, rose, bleu vif, mauve, jaune citron...) et brillantes sont interdites sur de grandes surfaces.
- o Les enduits seront de couleur Blanc Cassé, Tons Pierre / Ton sable, afin de reprendre les couleurs dominantes des constructions du marais.

c - Toitures / couvertures

- o Les toitures devront s'harmoniser avec le bâti existant et les constructions traditionnelles. La couverture sera réalisée au moyen du matériau s'accordant le mieux avec le bâti environnant. (ardoises, tuiles, ou matériaux similaires)
- o Les toitures terrasses sont admises.
- o Les tuiles employées seront de teinte terre cuite, dite tuile de pays ou tuile mécanique d'aspect similaire ou de teinte naturelle.
- o Les tuiles uniformément claires de type provençal, ainsi que les tuiles brunes sont interdites.
- o Cependant l'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables est autorisée à condition de prévoir une insertion optimale et dans la mesure où la qualité architecturale n'est pas remise en cause.

11.4. – Clôtures

11.4.1. – Principes

a – La clôture n'est pas obligatoire

b - Les murs de pierre existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seuls les percements nécessaires à l'accès de la construction sont admis.

c - Les clôtures entièrement en clayonnage ou treillage en bois, en brande, les murs constitués d'agglomérés de ciments bruts ou de panneaux de béton préfabriqués sont interdits. Toutefois, les clôtures en brande, en clayonnage, en treillage bois, en plastique sont tolérées sur les limites séparatives.

d - Les hauteurs maximales citées ci-dessous peuvent être réduites pour des raisons de sécurité. En particulier, les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, en diminuant la visibilité notamment.

11.4.2. – La clôture (si elle existe) d'une limite latérale à l'autre devra être composée :

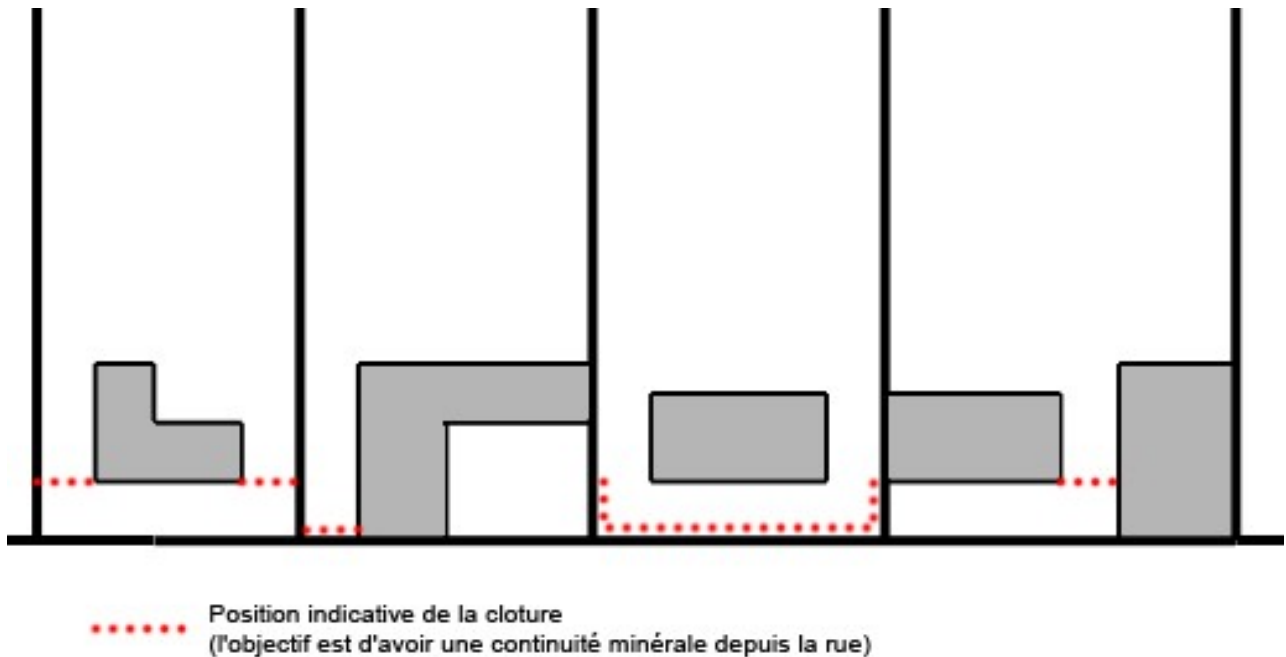
a – Soit d'un mur enduit des deux faces dont la hauteur sera comprise entre 1.40 et 1.60 m de hauteur ;

b – Soit d'un mur bahut dans le cas :

- de la restitution d'un mur bahut ancien surmonté d'une grille en fer forgé ;
- d'un mur bahut enduit des deux faces d'une hauteur comprise entre 1 m et 1.20 m surmonté de grilles ou de tout autre dispositif à claire-voie, l'ensemble ne devant pas dépasser 1.80 m

c - Les clôtures entièrement végétales donnant sur la voie publique sont interdites.

Le schéma ci-dessous illustre le principe de construction des clôtures :



11.4.3. – La clôture en limites séparatives devra être composée :

- a** - Dans le respect du 11.4.1, en harmonie avec la clôture en alignement de la voirie et des espaces publics.
- b** - Soit d'un mur enduit des deux faces de 1.80 m de hauteur maximum.
- c** - Soit d'une clôture végétale de 2.00 m maximum.
- d** – Soit d'un dispositif à claire-voie, d'une hauteur de 1.80 m maximum

ARTICLE Ua 12 : STATIONNEMENT

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

Sur la rue du 11 novembre, une place de stationnement par logement au minimum est imposée.

ARTICLE Ua 13 : Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

**PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE CHAILLE LES MARAIS**



TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE Ub

CARACTÈRE DE LA ZONE :

La zone Ub est une zone d'extension immédiate du centre ancien de l'agglomération. Les constructions sont généralement implantées en retrait par rapport à l'alignement, et de manière semi-continue avec la prédominance de constructions isolées (densité moyenne à faible).

Elle est destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, ainsi que les services et activités commerciales compatibles avec l'habitat, et dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable
- Certains murs de pierres calcaires sont repérés au plan, au titre du L. 123.1-7°, par le symbole suivant : 

Certains bâtiments intéressants sont repérés au plan, au titre du L. 123.1-7°, par le symbole suivant :



ARTICLE Ub 1 : Types d'occupations et d'utilisations du sol interdits

1.1. – Les établissements installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

1.2. – Les affouillements et exhaussements des sols soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application des articles R421.23 f) et R 421.19 k) du Code de l'Urbanisme, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.

1.3. – Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application des articles R421.23 f) et R 421.19 k) du Code de l'Urbanisme.

1.4. – Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'Urbanisme.

1.5. – Les Habitations Légères de Loisirs

1.6. – Les aires d'accueil des gens du voyage.

1.7. – L'exploitation et l'ouverture des carrières, ou de gravières.

1.8. – Les constructions à usage agricole et les élevages.

1.9. – Le stationnement des caravanes

1.10. – Les garages collectifs de caravanes

ARTICLE Ub 2 : Types d'occupations et d'utilisations du sol admis ou soumis à des conditions spéciales

2.1. – Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes et les constructions à usage de commerces, d'hôtellerie ou de services.

2.2. – Les activités soumises ou non à la réglementation des installations Classées pour la protection de l'environnement et les extensions d'activités existantes sont autorisées à condition :

A - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion, ...)

B - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables (odeurs, pollutions, bruit, effet de masque,...), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises.

C - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.

D - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

E - Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, ne seront autorisées que pour autant qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.

F - Il est bien entendu que le respect de ces règles ne fait pas obstacle à l'application de la réglementation et des procédures spécifiques aux établissements classés. Elles permettent l'implantation d'industries propres en milieu urbain.

2.3. – La reconstruction des bâtiments après sinistre sous réserve de respecter les conditions de l'article 6 du titre I

2.4. – Les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique...), ainsi que les équipements publics, sont autorisés ; lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

2.5. – Les constructions repérées au titre du L. 123 -1 7° du Code de l'Urbanisme par le symbole suivant  ou  sont soumis au permis de démolir.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ub 3 : Accès et voirie

3.1. – Accès

3.1.1. – Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

3.1.2. – Les caractéristiques des accès doivent permettre :

a - De satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et avoir une largeur minimale de 4 m.

b - De ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

3.1.3. – Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

3.1.5. – Dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'accès existants ne respectant pas les prescriptions du PLU, ceux-ci pourront être inférieurs, sous réserve d'une autorisation de l'autorité compétente.

3.1.6. – Les nouveaux accès sur la RD 137 sont réglementés notamment en application de l'Art. R. 111-4.

3.2. – Voirie

3.2.1. – Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.2. – Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale, et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

3.2.3. – Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et avoir une largeur minimale de chaussée de 4.50 m.

3.2.4. – Les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères), de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

3.2.5. – Dans le cas de l'aménagement ou de l'extension de voiries existantes ne respectant pas les prescriptions du PLU, celles-ci pourront être inférieures, sous réserve d'une autorisation de l'autorité compétente.

3.2.6. – Pour les nouvelles voiries, il est vivement conseillé d'utiliser des matériaux non perméables afin de limiter le ruissellement des eaux

3.3. – Allées piétonnes

Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise d'au moins 2 m et il est conseillé d'utiliser des matériaux perméables.

ARTICLE Ub 4 : Desserte par les réseaux

4.1. – Eau

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

4.2. – Assainissement

4.2.1. – Eaux usées

a - Toute construction ou installation doit être raccordée sur un réseau public d'assainissement s'il existe. Si ce dernier n'existe pas, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

b - L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4.2.2. – Eaux pluviales

a - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

b - En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.3. – Electricité, téléphone, télédistribution, gaz

Chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, il est préférable d'installer les réseaux de lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ou de gaz, ainsi que les raccordements, en souterrain.

ARTICLE Ub 5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'assainissement autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, et à la nature hydrogéologique du sol.

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

6.1. – Les constructions doivent présenter une implantation en harmonie avec celle des constructions avoisinantes et s'intégrer dans leur environnement immédiat, notamment en ce qui concerne position de la construction vis-à-vis de la rue ou de l'espace public.

6.2. – Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).

6.3. – Les constructions présenteront une implantation (totale ou partielle) à l'alignement ou avec un retrait compris entre 5 et 10 m par rapport à l'alignement.

6.4. – Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cas d'aménagement, d'extension ou de changement de destination de bâtiments existants et de reconstruction après sinistre ne respectant pas les prescriptions du P.L.U, sans diminuer le retrait existant.

ARTICLE Ub 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. – A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ mètres).

7.2. – Toutefois, des implantations autres que celles mentionnées ci-dessus sont possibles :

7.2.1. – Pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ; et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité de la circulation (visibilité...), et à la qualité du site et des monuments.

7.2.2. – Dans le cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension de bâtiments existants, et de reconstruction après sinistre ne respectant pas les prescriptions du P.L.U, sans diminuer le retrait existant.

ARTICLE Ub 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementée

ARTICLE Ub 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise des abris de jardins est limitée à 20 m²

L'emprise des constructions sera limitée à 40 % de l'unité foncière. Le reste de la parcelle devra conserver une partie en pleine terre ou engazonnée afin de limiter le ruissellement.

ARTICLE Ub 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. – La hauteur maximale des constructions principales et des bâtiments annexes qui jouxtent celle-ci, mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures sera :

- 7 m (R+1 + combles) ;
- 10 m (équipements publics ou d'intérêt collectif)

10.2. – Lorsque le bâtiment est implanté en limite séparative, la hauteur maximale au droit de la limite séparative est de 6 m

10.3. – Ces règles ne s'appliquent pas pour l'adaptation, le changement de destination la réfection ou l'extension de constructions existantes, ainsi qu'à la reconstruction après sinistre ne respectant pas les prescriptions du PLU, sous réserve de ne pas excéder la hauteur de la construction existante.

ARTICLE Ub 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. – Expression architecturale

11.1.1. – Les constructions ou interventions sur les bâtiments existants, peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1.2. – Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

11.1.3. – Les pastiches d'architecture étrangère à la région (par ex maisons de rondins de bois...) sont interdits.

11.1.4. – Dans un même îlot, l'architecture pourra être imposée pour s'harmoniser avec les architectures déjà existantes.

11.1.5. – Tout ouvrage ou bâtiment technique (transformateurs électriques...) sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans le domaine bâti.

11.2. – Implantation - Aspect des constructions – matériaux

Dans tous les cas, l'implantation des constructions doit s'adapter au terrain naturel, et non l'inverse. Il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant d'une architecture bio-climatique ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

11.2.1. – Architecture contemporaine

a - L'architecture proposée devra s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant, avec le souci d'une bonne composition des façades : les percements importants (baies coulissantes par exemple), devront notamment bien s'intégrer dans le dessin de la façade.

b - Des matériaux modernes pourront être employés si le projet de construction les justifie.

11.2.2. – Architecture traditionnelle

a - Maçonnerie

- o Sont interdites les imitations de matériaux peints
- o Les matériaux destinés à être enduits tels que parpaings, briques creuses... seront enduits.
- o Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment, ainsi que les façades secondaires doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.
- o Les encadrements en pierre des ouvertures doivent de préférence rester apparents : ils ne doivent ni être enduits, ni peints.
- o Sur les bâtiments traditionnels, on maintiendra de préférence le matériau existant.
- o Les constructions ossature et bardage bois sont autorisées.
- o Les annexes d'une superficie supérieure à 20 m² devront être obligatoirement réalisées avec les mêmes matériaux que la construction principale. En deçà, les couvertures et matériaux sont libres.

b - Les façades

- o Les couleurs trop vives (rouge, bleu vif, mauve, jaune citron...) et brillantes sont interdites sur de grandes surfaces.
- o Les enduits seront de couleur Blanc Cassé, Tons Pierre / Ton sable, afin de reprendre les couleurs dominantes des constructions du marais.

c - Toitures / couvertures

- o Les toitures devront s'harmoniser avec le bâti existant et les constructions traditionnelles. La couverture sera réalisée au moyen du matériau s'accordant le mieux avec le bâti environnant. (ardoises, tuiles, ou matériaux similaires)
- o Les toitures terrasses sont admises.
- o Les tuiles employées seront de teinte terre cuite, dite tuile de pays ou tuile mécanique d'aspect similaire ou de teinte naturelle.
- o Les tuiles uniformément claires de type provençal, ainsi que les tuiles brunes sont interdites.
- o Cependant l'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables est autorisée à condition de prévoir une insertion optimale et dans la mesure où la qualité architecturale n'est pas remise en cause.

11.3. – Clôtures

11.3.1. – Principes

- a** - La clôture n'est pas obligatoire.
- b** - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.
- c** - Les murs constitués d'agglomérés de ciments bruts ou de panneaux de béton préfabriqués sont interdits.
- d** - Les hauteurs maximales citées ci-dessous peuvent être réduites pour des raisons de sécurité. En particulier, les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, en diminuant la visibilité notamment.
- e** - Les clôtures entièrement en clayonnage, en treillage en bois, en plastique, sont interdites à l'alignement, elles sont tolérées sur les limites séparatives.

11.3.2. – La clôture (s'il y en a une) en alignement de la voirie pourra être composée :

- a** – Soit d'un mur minéral enduit des deux faces dont la hauteur sera comprise entre 1 m et 1.40 m de hauteur maximum ;
- b** – Soit d'une haie végétale, d'une hauteur maximale de 2.00 m de hauteur éventuellement doublée d'un grillage
- c** – soit d'un mur bahut enduit des deux faces de 0.80 à 1 m de hauteur maximum, surmonté ou non d'une grille ou de tout autre dispositif à claire voie, l'ensemble ne dépassant pas 1.80 m de hauteur.
- d** – Soit d'un mur bahut dans le cas :
 - de la restitution d'un mur bahut ancien surmonté d'une grille en fer forgé ;
 - dans le prolongement d'une telle composition ;

11.3.3. – La clôture (s'il y en a une) en limites séparatives pourra être composée :

- a** – Soit d'un mur minéral enduit des deux faces, dont la hauteur sera de 1.80 m maximum
- b** – Soit d'une haie végétale d'une hauteur de 2.00 m maximum
- c** – Soit d'un dispositif à claire voie.

ARTICLE Ub 12 : STATIONNEMENT

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

12.2. – Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins 2 places de stationnement extérieure au logement, sauf dans le cas de projets collectifs ou de logements groupés ou de logements sociaux où le nombre de places proposées fera l'objet d'une autorisation de l'autorité compétente.

12.3. – Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

ARTICLE Ub 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. – Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés (voir fiche en annexe du PLU).

13.2. – Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L. 123.1.7 du Code de l'Urbanisme. Ils devront être conservés. La suppression de l'état boisé est soumise à déclaration préalable. En cas de suppression manifestement volontaire d'ensembles boisés repérés au titre du L. 123 1-7° du Code de l'urbanisme, la collectivité pourra exiger la replantation d'une superficie équivalente ou d'un linéaire de haie équivalent.

13.3. – Dans les opérations comprenant au moins 10 logements, un minimum de 10 % d'espace public (hors voirie) est imposé.

13.4. – Dans les opérations comprenant au moins 10 logements, un espace réservé aux déchets collectifs pourra être imposé.

13.4. – Les 60 % d'emprise au sol définis à l'article 9 qui doivent rester libres (en pleine terre ou engazonnés) peuvent être réduits (à 50 %) si la toiture de la construction est engazonnée.

SECTION III – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

**PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE CHAILLE LES MARAIS**



TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE III : REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE Ue

CARACTÈRE DE LA ZONE :

La zone Ue est une zone réservée pour l'implantation de constructions à caractère industriel, artisanal, commercial, de bureaux, ou d'entrepôts.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable

ARTICLE Ue 1 : Types d'occupations et d'utilisations du sol interdits

1.1. – Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ue 2. 2.

1.2. – Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis à autorisation d'installations et travaux divers en application des articles R421.23 f) et R 421.19 k) du Code de l'Urbanisme.

1.3. – Les carrières, les étangs et plans d'eau, à l'exception des bassins d'orage nécessaires aux opérations ou constructions mentionnées à l'article 2 des zones Ue.

1.4. – Les campings et les caravanings.

1.5. – L'implantation de bâtiments agricoles et les élevages.

1.6. – Stationnement de caravanes.

ARTICLE Ue 2 : Types d'occupations et d'utilisations du sol admis ou soumis à des conditions spéciales

2.1. – Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux ou de service, et les entrepôts.

2.2. – Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes nécessaires uniquement pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement ou le gardiennage de l'activité ; à condition qu'elles soient intégrées dans le **même volume** que le bâtiment à usage d'activités.

2.3. – Les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires à la viabilisation de la zone.

2.4. – L'extension et la création des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que :

- il n'en résulte pour le voisinage aucune incommodité ;
- le volume et l'aspect des constructions soient compatibles avec le milieu environnant

2.5. – La présentation de matériel à condition que cette présentation soit liée à l'activité exercée, et ne nuise pas à l'environnement paysager.

2.6. – Les affouillements et exhaussements du sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers nécessaires à l'aménagement de la zone.

2.7. – Les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ouvrages de transports et de distribution d'énergie

électrique...), ainsi que les équipements publics sont autorisés lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.1. – Accès

3.1.1 – Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

3.1.2 – Les accès doivent être adaptés à l'opération, et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile

3.1.3 – Les voies à créer doivent présenter des caractéristiques répondant à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale, respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes et répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

3.1.4 – Les nouveaux accès sur la RD 137 sont réglementés notamment en application de l'Art. R. 111-4.

3.2. – Voirie

3.2.1 – Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds, et l'approche du matériel de défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2.2 – Les voies en impasse à créer doivent être aménagées à leur extrémité de telle manière qu'elles permettent le demi-tour aisé des poids lourds. L'aire de retournement devra être aménagée en espace public.

3.2.3 – Pour les nouvelles voiries, il est vivement conseillé d'utiliser des matériaux non perméables afin de limiter le ruissellement des eaux

ARTICLE Ue 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. – Eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, à la charge de l'acquéreur.

4.2. – Assainissement

4.2.1. – Eaux usées

a - Toute construction ou installation doit être raccordée sur un réseau public d'assainissement s'il existe. Si ce dernier n'existe pas, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

b - L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

c – Les eaux usées industrielles pourront être subordonnées à certaines conditions, en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

d - Aucun produit toxique ne sera admis dans les réseaux.

4.2.2. – Eaux pluviales

a - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Le raccordement est à la charge de l'acquéreur.

b - En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

c - Toute nouvelle installation qui, pour des raisons techniques n'est pas raccordée au réseau public, doit être munie d'un séparateur à hydrocarbure conforme aux normes en vigueur ; dans ce cas son coût est la charge de l'entreprise.

4.3. – Electricité, téléphone, télédistribution, gaz

Chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, il est préférable d'installer les réseaux de lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ou de gaz, ainsi que les raccordements, en souterrain.

ARTICLE Ue 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'assainissement autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, et à la nature hydrogéologique du sol.

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

6.1. - Principes

Les constructions doivent être implantées :

- A 5 m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées ;
- Au lieu dit la pointe du rocher, à 35 m minimum de l'axe de la RD 137, conformément à l'étude réalisée au titre du L. 111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

6.2. – Exceptions

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associés, ainsi que les équipements publics, sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Dans le cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension de bâtiments existants, et de reconstruction après sinistre ne respectant pas les prescriptions du P.L.U, sans diminuer le retrait existant.

ARTICLE Ue 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. – Principes

7.1.1. – A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres ($L \geq H/2 \geq 4$ m).

7.1.2. – Pour les constructions en limite séparative : des mesures peuvent être imposées pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu ...).

7.2. – Exceptions

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associés, ainsi que les équipements publics, sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Dans le cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension de bâtiments existants, et de reconstruction après sinistre ne respectant pas les prescriptions du P.L.U, sans diminuer le retrait existant.

ARTICLE Ue 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

8.1. – Une distance de 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus pour éviter la propagation du feu en cas d'incendie.

8.2. – Ces dispositions ne s'appliquent pas :

Aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services.

ARTICLE Ue 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE Ue 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle de hauteur mais la hauteur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

ARTICLE Ue 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. – Expression architecturale

11.1.1. – Les constructions, ou interventions sur les bâtiments existants, peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1.2. – Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

11.2. – Tenue des parcelles

11.2.1. – Les déblais provenant des terrassements généraux et des excavations pour fondations des constructions, devront être évacués dans les décharges publiques à moins d'être utilisés sur place à l'aménagement de la parcelle acquise, sans toutefois créer des modifications importantes à l'aspect naturel du secteur. L'implantation doit tenir compte de l'organisation de l'activité et en particulier de ses accès, des bâtiments annexes et des lieux de stockage, limitant au minimum les surfaces aplanies, les remblais et déblais.

11.2.2. – Les bâtiments et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.2.3. – Les dépôts liés aux activités industrielles, artisanales ou commerciales seront masqués, à l'exception de ceux destinés à la commercialisation ou à la mise en valeur de l'entreprise.

11.3. – Les constructions

11.3.1. – Les constructions devront être aménagées et entretenues de telle sorte que l'aspect qualitatif et la propreté de la zone d'activité ne soient altérés ; et qu'elles s'intègrent dans le paysage.

11.3.2. – Les principes suivants devront être respectés :

- Simplicité des formes,
- Harmonie des volumes,
- Harmonie des couleurs.

11.4. – Les matériaux

11.4.1. – L'emploi à nu de matériaux de remplissage destinés à être enduits est interdit.

11.4.2. – Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale, ou en harmonie avec elle.

11.4.3. – Le choix des couleurs, pour les matériaux utilisés en façade et en couverture ainsi que pour les enseignes, se fera dans un souci d'harmonie et d'intégration dans le site.

11.4.4. – Ces règles ne s'appliquent pas pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

11.5. – Les clôtures

11.5.1. – La mise en place de clôture ne sera réalisée que pour des impératifs nécessaires à la sécurité.

11.5.2. – En façade sur rue, les clôtures, si elles existent, seront composées :

- Soit d'un mur enduit des deux faces dont la hauteur maximale est fixée à 1.80 m
- Soit d'un grillage plastifié, noyé ou non dans des végétaux d'essence locale d'une hauteur maximale de 2.00 m

11.5.3. – En limite séparative, les clôtures, si elles existent, seront composées :

- Soit d'un mur enduit des deux faces dont la hauteur maximale est fixée à 2 m
- Soit d'un grillage plastifié, noyé ou non dans des végétaux d'essence locale, d'une hauteur maximale de 2.00 m

11.6. – Toitures / Couvertures

11.6.1. – L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables est autorisée à condition de prévoir une insertion optimale et dans la mesure où la qualité architecturale n'est pas remise en cause.

ARTICLE Ue 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé :

- des surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de service, des visiteurs
- des surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement des véhicules.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 2 places

ARTICLE Ue 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. – Il est souhaitable que les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement et leurs abords, soient aménagés en espaces verts plantés d'arbres à haute tige ou engazonnés.

13.2. – Les zones de stockages et de dépôts non destinés à la commercialisation ou à la mise en valeur de l'entreprise, seront masquées ou entourées d'une haie bocagère et seront localisées en arrière de la construction principale.

13.3. – Les haies et les espaces boisés repérés sur le document graphique sont des éléments du paysage à préserver identifiés en application de l'article L. 123.1 (7^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme. Tout défrichement est soumis à autorisation préalable du Maire. En cas de suppression manifestement volontaire d'ensembles boisés repérés au titre du L. 123 1-7° du Code de l'urbanisme, la collectivité pourra exiger la replantation d'une superficie équivalente ou d'un linéaire de haie équivalent.

13.4. – Les marges de recul définies par l'étude au titre du L. 111.1.4° du Code de l'Urbanisme seront paysagées.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE CHAILLE LES MARAIS**



TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE III : REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE U I

CARACTÈRE DE LA ZONE :

La zone **U I** est réservée à l'implantation de constructions à caractère de loisirs, sports, équipements socio culturels

La zone **U I a** est réservée à l'implantation de constructions liées à la piste d'aviation.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappel :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable

ARTICLE U11 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1.1. – Les constructions d'entrepôt.

1.2. – les constructions à usage d'industriel.

1.3. – Les lotissements d'activités.

1.4. – Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation.

1.5. – Les affouillements et exhaussements des sols soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application des articles R421.23 f) et R 421.19 k) du Code de l'Urbanisme, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées conformément à l'article 2.2.

1.6. – Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application des articles R421.23 f) et R 421.19 k) du Code de l'Urbanisme.

1.7. – Les aires d'accueil des gens du voyage.

1.8. – L'exploitation et l'ouverture des carrières, ou de gravières.

1.9. – Les constructions à usage agricole et les élevages.

ARTICLE U12 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES OU SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. – Les constructions, les activités, les établissements et les occupations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont liées aux activités sportives, de loisirs, de tourisme, aux équipements socioculturels et aux équipements d'intérêt publics au sens large.

2.2. – Les affouillements et exhaussements de sol liés à des activités de sports et de loisirs en application des articles R421.23 f) et R 421.19 k) du Code de l'Urbanisme.

2.3. – La reconstruction des bâtiments après sinistre sous réserve de respecter les conditions de l'article 6 du Titre I.

2.4. – La reconstruction avec éventuelle extension mesurée des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, à condition que la destination et l'affectation du bâtiment ne soient pas changées, et soit compatible avec l'habitat.

2.5. – Les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique...), ainsi que les équipements publics, sont autorisés ; lorsque leurs caractéristiques

techniques l'imposent, et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

2.6. – Dans le sous-secteur U la uniquement :

- a) Les constructions, les activités, les établissements et les occupations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont liées aux activités aéronautiques
- b) Les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique...), ainsi que les équipements publics, sont autorisés ; lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U13 : Accès et voirie

3.1. – Accès

- 3.1.1.** – Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).
- 3.1.2.** – Les caractéristiques des accès doivent permettre :
 - a** - De satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères ;
 - b** – De ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.
- 3.1.3.** – Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- 3.1.4.** – Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

3.2. – Voirie

- 3.2.1.** – Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.2.** – Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale, et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- 3.2.3.** – Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 3.2.4.** – Les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément.
- 3.2.5.** – Pour les nouvelles voiries, il est vivement conseillé d'utiliser des matériaux non perméables afin de limiter le ruissellement des eaux

ARTICLE U14 : Desserte par les réseaux

4.1. – Eau

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

4.2. – Assainissement

4.2.1. – Eaux usées

a - Toute construction ou installation doit être raccordée sur un réseau public d'assainissement s'il existe. Si ce dernier n'existe pas, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

b - L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4.2.2. – Eaux pluviales

a - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

b - En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.3. – Electricité, téléphone, télédistribution, gaz

Chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, il est préférable d'installer les réseaux de lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ou de gaz, ainsi que les raccordements, en souterrain.

ARTICLE U15 : Caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'assainissement autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, et à la nature hydrogéologique du sol.

ARTICLE U16 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. – Les constructions doivent présenter une implantation en harmonie avec celle des constructions avoisinantes et s'intégrer dans leur environnement immédiat.

6.2. – Les constructions et installations devront respecter les principes liés à l'étude au titre du L. 111-1-4 à l'entrée Sud du bourg à savoir une zone de recul de 35 m pour toute installation et aménagement de type parking, et un recul de 75 m pour toute construction. Les constructions devront garder un faitage ou une implantation dominante globalement parallèle à la RD 137.

6.3. – Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).

6.4. L'implantation est libre pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ; et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité de la circulation (visibilité...), et à la qualité du site et des monuments.

6.5. – Des implantations différentes peuvent être autorisées, dans le cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension de bâtiments existants, et de reconstruction après sinistre ne respectant pas les prescriptions du P.L.U, sans diminuer le retrait existant.

ARTICLE U17 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. – A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ mètres).

7.2. – L'implantation est libre pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ; et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité de la circulation (visibilité...), et à la qualité du site et des monuments.

7.3. – Des implantations différentes peuvent être autorisées, dans le cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension de bâtiments existants, et de reconstruction après sinistre ne respectant pas les prescriptions du P.L.U, sans diminuer le retrait existant.

ARTICLE U18 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

8.1. – Une distance de 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus pour éviter la propagation du feu en cas d'incendie.

8.2. – Ces dispositions ne s'appliquent pas :
Aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services.

ARTICLE U19 : EMPRISE DU SOL

Non réglementé

ARTICLE U110 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

En zone U **la**, la hauteur maximale des constructions est de 8 mètres à l'acrotère ou au faîtage.

ARTICLE U11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. – Expression architecturale

11.1.1. – Les constructions ou interventions sur les bâtiments existants, peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1.2. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

11.1.3. – Tout ouvrage ou bâtiment technique (transformateurs électriques...) sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans le domaine bâti.

11.2. – Les matériaux

11.2.1. – L'emploi à nu de matériaux de remplissage destinés à être enduits est interdit.

11.2.2. – Le choix des couleurs, pour les matériaux utilisés en façade et en couverture ainsi que pour les enseignes, se fera dans un souci d'harmonie et d'intégration dans le site.

11.2.3. – Il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant d'une architecture bio-climatique ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

11.3. – Clôtures

11.3.1. – La clôture est facultative. Si elle existe, le caractère végétal sera privilégié.

11.3.2. – Les clôtures tant à l'alignement qu'en limites séparatives seront constituées soit par des haies vives, soit par un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie. Les clôtures minérales sont interdites.

11.4. – Toitures / Couvertures

11.4.1. – L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables est autorisée à condition de prévoir une insertion optimale et dans la mesure où la qualité architecturale n'est pas remise en cause.

ARTICLE U12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE U13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, les aires de retrait définies à l'article 6, ainsi que les aires de stationnement et leurs abords, doivent être aménagés en espaces verts plantés, comportant notamment des arbres à haute tige.

La bande de 35 m, définie dans l'étude au titre du L. 111-1-4, devra recevoir une végétation locale et éviter une trop forte artificialisation du site. Ainsi le long de la RD 137 et le long du canal de l'église, le site recevra des arbres et graminées adaptées aux conditions du marais, conformément à l'étude paysagère réalisée au titre du L. 111.1.4. du Code de l'Urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE CHAILLE LES MARAIS**



TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU (1 AU^h, 1 AUE et 2 AU)

CARACTÈRE DE LA ZONE:

Les zones à urbaniser AU sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être urbanisés, pour l'implantation de constructions à caractère résidentiel ou d'activités.

On distingue :

- **1 AU^h** : secteur d'urbanisation future à court terme, destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation principalement.

- **1 AUE** : zone réservée à l'extension des zones d'activités

- **2 AU** : secteur d'urbanisation future à moyen et long terme destiné, à recevoir des constructions à usage d'habitation principalement. L'ouverture de ce secteur est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels:

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable
- Tout aménagement des zones AU doit être conforme aux Orientations Spécifiques (document 4).
- Les haies et les espaces boisés repérés sur le document graphique par la symbolique suivante
 (haie),  (espace boisé) sont des éléments du paysage à

préserver en application de l'article L. 123.1 7^e du Code de l'Urbanisme.

La suppression totale ou partielle des haies ou secteurs boisés repérés sur le document graphique est autorisée sous les conditions édictées à l'article 13 du règlement.

ARTICLE AUh 1 : Types d'occupations et d'utilisations du sol interdits

1.1. – Les constructions isolées

1.2. – Les établissements installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

1.3. – Les affouillements et exhaussements des sols soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application des articles R421 .23 f) et R 421.19 k) du Code de l'Urbanisme, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.

1.4. – Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application des articles R421 .23 f) et R 421.19 k) du Code de l'Urbanisme.

1.5. – Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'Urbanisme.

1.6. – Les Habitations Légères de Loisirs

1.7. – Les aires d'accueil des gens du voyage.

1.8. – L'exploitation et l'ouverture des carrières, ou de gravières.

1.9. – Les constructions à usage agricole et les élevages.

1.10. – Le stationnement des caravanes

1.11. – Les garages collectifs de caravanes

ARTICLE AUh 2 : Types d'occupations et d'utilisations du sol admis ou soumis à des conditions spéciales

Dans les secteurs 1 AU h

2.1. – Les opérations d'ensemble, les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, de commerces et de services compatibles avec l'habitat, s'intégrant dans un schéma d'organisation de la zone. Les charges d'équipement et de réseau devant être supportées par l'aménageur.

Les opérations doivent concerner un terrain d'une superficie minimale de 1 hectare, ou la totalité de la zone si celle-ci est de superficie inférieure.

Toutefois, des surfaces inférieures pourront être admises si cette zone constitue un îlot déjà délimité par des voies existantes.

2.2.– Les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique...), ainsi que les équipements publics, sont autorisés ; lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

2.3. – Les constructions, les activités, les établissements et les occupations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier à usage d'habitation.

2.4 – Les activités soumises ou non à la réglementation des installations classées et leurs extensions à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant, et :

- a** – Elles ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...).
- b** – Elles ne doivent pas être susceptibles de provoquer des inconvénients avec la vocation de la zone (odeurs, pollution, bruit...).
- c** – Les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- d** – Leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant.

Dans les secteurs 2 AU

Les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique...) sont autorisés ; lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), et à condition de ne pas compromettre l'urbanisation rationnelle ultérieure de la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU h 3 : Accès et voirie

Dans les secteurs 1 AU h

3.1 – Accès

a - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

b - Les caractéristiques des accès doivent permettre :

- De satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères
- De ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

c - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

3.2. – Voirie

a - Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent pouvoir quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble des zones 1 AUh, en respectant les orientations spécifiques d'aménagement définies dans le document 4 du dossier de PLU.

Les principales voies à caractère public doivent répondre à toutes les conditions minimales exigées pour leur classement ultérieur dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

b – La longueur des impasses pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

c .Pour les nouvelles voiries, il est vivement conseillé d'utiliser des matériaux non perméables afin de limiter le ruissellement des eaux

3.3. – Allées piétonnes

Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise d'au moins 2 m et il est conseillé d'utiliser des matériaux perméables.

3.2. – Dans les secteurs 2 AU

Non réglementé.

ARTICLE AUh 4 : Desserte par les réseaux

Dans le secteur 1 AUh

4.1. – Eau

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

4.2. – Assainissement

4.2.1. *Eaux usées*

a - Toute construction ou installation doit être raccordée sur un réseau public d'assainissement s'il existe. Si ce dernier n'existe pas, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

b - L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4.2.2. *Eaux pluviales*

a - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

b - En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.3. – Electricité, téléphone, télédistribution, gaz

Chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, il est préférable d'installer les réseaux de lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ou de gaz, ainsi que les raccordements, en souterrain.

Dans le secteur 2 AU

Non réglementé.

ARTICLE AUh 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE AUh 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. – Les constructions doivent présenter une implantation en harmonie avec celle des constructions avoisinantes et s'intégrer dans leur environnement immédiat, notamment en ce qui concerne position de la construction vis-à-vis de la rue ou de l'espace public.

6.2. – Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement total ou partiel des voies
- soit avec un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées déjà réalisées.

6.3. – Dans le secteur 2 AU, les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique...) sont autorisés ; lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), et à condition de ne pas compromettre l'urbanisation rationnelle ultérieure de la zone.

ARTICLE AUh 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs 1 AUh,

7.1. – A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ mètres).

7.2. – Des implantations autres que celles mentionnées ci-dessus sont possibles, pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ; et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité de la circulation (visibilité...), et à la qualité du site et des monuments.

Dans le secteur 2 AU,

7.3. Les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique...) sont autorisés ; lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), et à condition de ne pas compromettre l'urbanisation rationnelle ultérieure de la zone.

ARTICLE AUh 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'emprise des constructions principales sera limitée à 40 % de l'unité foncière.

ARTICLE AUh 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions projetées est limitée à 40 % de chaque parcelle issue d'une opération d'aménagement. Le reste de la parcelle devra conserver une partie en pleine terre ou engazonnée afin de limiter le ruissellement.

ARTICLE AUh 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs 1 AUh

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel AVANT exécution des fouilles et remblais.

10.1. La hauteur maximale des constructions principales et des bâtiments annexes qui jouxtent celle-ci, mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures sera
: - 7 m (R+1 + combles) ;
- 9 m (équipements publics)

10.2. – Lorsque le bâtiment est implanté en limite séparative, la hauteur maximale au droit de la limite séparative est de 6 m

10.3. – Les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique...) sont exemptés de la règle précédente ; lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), et à condition de ne pas compromettre l'urbanisation rationnelle ultérieure de la zone.

Dans les secteurs 2 AU

Les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique...) sont exemptés de la règle précédente ; lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), et à condition de ne pas compromettre l'urbanisation rationnelle ultérieure de la zone.

ARTICLE AUh 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. – Expression architecturale

11.1.1. Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1.2. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

11.1.3. – Les pastiches d'architecture étrangère à la région (par ex maisons de rondins de bois...) sont interdits.

11.1.4. Dans un même îlot, l'architecture pourra être imposée pour s'harmoniser avec les architectures déjà existantes.

11.1.5. – Tout ouvrage ou bâtiment technique (transformateurs électriques...) sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans le domaine bâti.

11.2. – Implantation - Aspect des constructions – matériaux

Dans tous les cas, l'implantation des constructions doit s'adapter au terrain naturel, et non l'inverse. Il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant d'une architecture bio-climatique ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

11.2.1. – Architecture contemporaine

a - L'architecture proposée devra s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant, avec le souci d'une bonne composition des façades : les percements importants (baies coulissantes par exemple), devront notamment bien s'intégrer dans le dessin de la façade.

b - Des matériaux modernes pourront être employés si le projet de construction les justifie.

11.2.2. – Architecture traditionnelle

a - Maçonnerie

- o Sont interdites les imitations de matériaux peints
- o Les matériaux destinés à être enduits tels que parpaings, briques creuses... seront enduits.
- o Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment, ainsi que les façades secondaires doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.
- o Les encadrements en pierre des ouvertures doivent de préférence rester apparents : ils ne doivent ni être enduits, ni peints.
- o Les constructions ossature et bardage bois sont autorisées.
- o Les annexes (y compris les abris de jardins) d'une superficie supérieure à 20 m² devront être obligatoirement réalisées avec les mêmes matériaux que la construction principale. En deçà, les couvertures et matériaux sont libres.

b - Les façades

- o Les couleurs trop vives (rouge, bleu vif, mauve, jaune citron...) et brillantes sont interdites sur de grandes surfaces.
- o Les enduits seront de couleur Blanc Cassé, Tons Pierre / Ton sable, afin de reprendre les couleurs dominantes des constructions du marais.

c - Toitures / couvertures

- o Les toitures devront s'harmoniser avec le bâti existant et les constructions traditionnelles.
- o Les toitures terrasses sont admises.
- o Les couvertures seront en tuile terre cuite, dite tuile de pays ou tuile mécanique d'aspect similaire ou de teinte naturelle.
- o Cependant l'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables est autorisée à condition de prévoir une insertion optimale et dans la mesure où la qualité architecturale n'est pas remise en cause.

11.3. – Clôtures

11.3.1 – Principes

a - La clôture n'est pas obligatoire.

b - Les murs constitués d'agglomérés de ciments bruts ou de panneaux de béton préfabriqués sont interdits.

c - Les hauteurs maximales citées ci-dessous peuvent être réduites pour des raisons de sécurité. En particulier, les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, en diminuant la visibilité notamment.

11.3.2. – La clôture (s'il y en a une) en alignement de la voirie pourra être composée :

- a** – Soit d'un mur minéral enduit des deux faces dont la hauteur sera de 1.50 m de hauteur maximum ;
- b** – Soit d'une haie végétale, d'une hauteur maximale de 2.00 m de hauteur éventuellement doublée d'un grillage
- c** – soit d'un mur bahut enduit des deux faces de 0.80 à 1 m de hauteur maximum, surmonté ou non d'une grille ou de tout autre dispositif à claire voie, l'ensemble ne dépassant pas 1.80 m de hauteur.

11.3.3. – La clôture (s'il y en a une) en limites séparatives

- a** – sera composée en harmonie avec la clôture en alignement de la voirie et des espaces publics.
- b** – sera constituée soit d'un mur minéral enduit des deux faces, dont la hauteur sera de 1.80 m maximum
- c** – soit d'une haie végétale d'une hauteur de 2.00 m maximum

ARTICLE AUh 12 : STATIONNEMENT

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

12.2. – Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins 2 places de stationnement extérieures au logement, sauf dans le cas de projets collectifs, de logements groupés ou de logements sociaux où le nombre de places proposées fera l'objet d'une autorisation de l'autorité compétente.

12.3. – Dans le cas de projets collectifs, le nombre de places de stationnement fera l'objet d'une autorisation de l'autorité compétente.

ARTICLE AUh 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. – Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres de haute tige.

13.2. – Les lotissements devront comprendre une superficie de l'ordre de 10 % d'espaces publics (hors voirie) en respectant les indications portées dans les Orientations d'Aménagement.

13.3. – Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L. 123.1.7 du Code de l'Urbanisme. Ils devront être conservés. La suppression de l'état boisé est soumise à déclaration préalable. En cas de suppression manifestement volontaire d'ensembles boisés repérés au titre du L. 123 1-7° du Code de l'urbanisme, la collectivité pourra exiger la replantation d'une superficie équivalente ou d'un linéaire de haie équivalent.

13.4. – Les 60 % d'emprise au sol définis à l'article 9 qui doivent rester libres (en pleine terre ou engazonnés) peuvent être réduits (à 50 %) si la toiture de la construction est engazonnée.

SECTION III – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUh 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
Non réglementé.

**PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE CHAILLE LES MARAIS**



TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE III : REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AUe

CARACTÈRE DE LA ZONE:

La zone AUe est une zone réservée pour l'implantation de constructions à caractère industriel, artisanal, commercial, de bureaux, ou d'entrepôts, sous forme d'un schéma global d'aménagement.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable
- Tout aménagement des zones AUE doit être conforme aux Orientations Spécifiques (document 4).

ARTICLE AUE 1 : Types d'occupations et d'utilisations du sol interdits

1.1. – Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article AUE 2. 2.

1.2. – Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis à autorisation d'installations et travaux divers en application des articles R421 .23 f) et R 421.19 k) du Code de l'Urbanisme.

1.3. – Les carrières, les étangs et plans d'eau, à l'exception des bassins d'orage nécessaires aux opérations ou constructions mentionnées à l'article 2 des zones AUE.

1.4. – Les campings et les caravanings.

1.5. – L'implantation de bâtiments agricoles et les élevages.

1.6. – Stationnement de caravanes.

ARTICLE AUE 2 : Types d'occupations et d'utilisations du sol admis ou soumis à des conditions spéciales

Principe général :

Les opérations devront pouvoir s'intégrer dans **un schéma d'organisation de l'ensemble de la zone**, les charges d'équipement et de réseaux devant être supportées par l'aménageur.

2.1. – Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux ou de service, et les entrepôts.

2.2. – Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes nécessaires uniquement pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement ou le gardiennage de l'activité ; à condition qu'elles soient intégrées dans le **même volume** que le bâtiment à usage d'activités.

2.3. – Les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires à la viabilisation de la zone et notamment les bassins d'orage.

2.4. – La création des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que :

- il n'en résulte pour le voisinage aucune incommodité,
- le volume et l'aspect des constructions soient compatibles avec le milieu environnant

2.5. – La présentation de matériel à condition que cette présentation soit liée à l'activité exercée, et ne nuise pas à l'environnement paysager.

2.6. – Les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique, bassin d'orage...), ainsi que les équipements publics sont autorisés lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve :

- Qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).
- Qu'ils ne soient pas implantés dans la zone non aedificandi identifiées sur le plan de zonage.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUe 3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.1. – Accès

3.1.1 – Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

3.1.2. – Les accès doivent être adaptés à l'opération, et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile

3.1.3. – Les voies à créer doivent présenter des caractéristiques répondant à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale, respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes et répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

3.2. – Voirie

3.2.1 – Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds, et l'approche du matériel de défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2.2. – Les voies en impasse à créer doivent être aménagées à leur extrémité de telle manière qu'elles permettent le demi-tour aisé des poids lourds. L'aire de retournement devra être aménagée en espace public.

3.2.3. – Pour les nouvelles voiries, il est vivement conseillé d'utiliser des matériaux non perméables afin de limiter le ruissellement des eaux

ARTICLE AUe 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. – Eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, à la charge de l'acquéreur.

4.2. – Assainissement

4.2.1. *Eaux usées*

a - Toute construction ou installation doit être raccordée sur un réseau public d'assainissement s'il existe. Si ce dernier n'existe pas, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

b - L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

c – Les eaux usées industrielles pourront être subordonnées à certaines conditions en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

d - Aucun produit toxique ne sera admis dans les réseaux.

4.2.2. *Eaux pluviales*

a - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Le raccordement est à la charge de l'acquéreur.

b - En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

c - Toute nouvelle installation qui, pour des raisons techniques n'est pas raccordée au réseau public, doit être munie d'un séparateur à hydrocarbure conforme aux normes en vigueur ; dans ce cas son coût est la charge de l'entreprise.

4.3. – Electricité, téléphone, télédistribution, gaz

Chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, il est préférable d'installer les réseaux de lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ou de gaz, ainsi que les raccordements, en souterrain.

ARTICLE AUe 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'assainissement autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, et à la nature hydrogéologique du sol.

ARTICLE AUe 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. - Principes

Les constructions doivent être implantées :

- A 5 m minimum de l'alignement des voies existantes ou à créer ;
- La hauteur des constructions doit être inférieure à la largeur de la voie augmentée éventuellement des retraits supplémentaires.

6.2. – Exceptions

Les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique...) sont exemptés de la règle précédente ; lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. – Principe

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives ou en limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...).

7.2. – Exceptions

Les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique...) sont exemptés de la règle précédente ; lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE AUe 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

8.1. – Une distance de 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus pour éviter la propagation du feu en cas d'incendie.

8.2. – Ces dispositions ne s'appliquent pas :

Aux ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique...) qui sont exemptés de la règle précédente ; lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE AUe 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AUe 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale mais :

- la hauteur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.
- Les règles de prospect édictées à l'article AUe6 du présent règlement devront être respectées.

ARTICLE AUe 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. – Expression architecturale

11.1.1. Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1.2. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

11.2. – Tenue des parcelles

11.2.1. Les déblais provenant des terrassements généraux et des excavations pour fondations des constructions, devront être évacués dans les décharges publiques à moins d'être utilisés sur place à l'aménagement de la parcelle acquise, sans toutefois créer des modifications importantes à l'aspect naturel du secteur. L'implantation doit tenir compte de l'organisation de l'activité et en particulier de ses accès, des bâtiments annexes et des lieux de stockage, limitant au minimum les surfaces aplanies, les remblais et déblais.

11.2.2. – Les bâtiments et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.2.3. Les dépôts liés aux activités industrielles, artisanales ou commerciales devront être masqués, à l'exception de ceux destinés à la commercialisation ou à la mise en valeur de l'entreprise.

11.3. – Les constructions

11.3.1. – Les constructions devront être aménagées et entretenues de telle sorte que l'aspect qualitatif et la propreté de la zone d'activité ne soient altérés ; et qu'elles s'intègrent dans le paysage.

11.3.2. – Les principes suivants devront être respectés :

- Simplicité des formes,
- Harmonie des volumes,
- Harmonie des couleurs.

11.4. – Les matériaux

11.4.1. – L'emploi à nu de matériaux de remplissage destinés à être enduits est interdit.

11.4.2. – Le choix des couleurs, pour les matériaux utilisés en façade et en couverture ainsi que pour les enseignes, se fera dans un souci d'harmonie et d'intégration dans le site. Pour une meilleure intégration au site, il est vivement conseillé d'utiliser couleurs tons sombres (dégradés de verts, bruns...)

11.4.3. – Il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant d'une architecture bio-climatique ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

11.5. – Les clôtures

La mise en place de clôture ne sera réalisée que pour des impératifs nécessaires à la sécurité, les clôtures sont donc facultatives

Les clôtures minérales sur les limites séparatives Nord de la zone AUe (limite avec la zone Ai) sont interdites.

Les clôtures devront s'inspirer des recommandations portées en Annexe du PLU

11.6. – Toitures / Couvertures

11.6.1. Cependant l'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables est autorisée à condition de prévoir une insertion optimale et dans la mesure où la qualité architecturale n'est pas remise en cause.

ARTICLE AUe 12 : STATIONNEMENT

12.1. – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite. Les aires de stationnement doivent être adaptées à l'usage et à l'importance de l'activité prévue ainsi qu'aux effectifs.

12.2. – Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 2 places. Les essences utilisées seront choisies parmi : le chêne pédonculé, l'érable sycomore ou champêtre, le frêne commun et le tilleul commun.

ARTICLE AUe 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. – Les surfaces libres de toute construction ou d'équipement doivent être aménagées en espace vert dont les caractéristiques seront définies dans le volet paysager du permis de construire.

Pour l'aménagement de ces espaces libres, les essences rustiques locales doivent être privilégiées :

- En arbre de haute tige : chêne pédonculé, frêne commun, châtaignier, érable sycomore, sorbier ;
- En haie bocagère : chêne pédonculé, châtaignier, frêne, saule marsault, troène des bois, noisetier ;
- En haie basse : troène, charme, chèvrefeuille-arbustifs.

13.2. – Les zones de stockages et de dépôts non destinés à la commercialisation ou à la mise en valeur de l'entreprise, doivent être masquées ou entourées d'une haie bocagère.

13.3. – Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L. 123.1.7 du Code de l'Urbanisme.

Ils devront être conservés. La suppression de l'état boisé est soumise à déclaration préalable. En cas de suppression manifestement volontaire d'ensembles boisés repérés au titre du L. 123 1-7° du Code de l'urbanisme, la collectivité pourra exiger la replantation d'une superficie équivalente ou d'un linéaire de haie équivalent.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE CHAILLE LES MARAIS**



TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTÈRE DE LA ZONE:

Les zones agricoles A sont des secteurs de la commune, équipés ou non, réservés aux sièges d'exploitation agricole et à leurs projets à court terme. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et à l'exploitation agricole sont seules autorisées.

On distingue un sous-secteur :

- **Aï** : secteur agricole inconstructible, où toutes constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont interdites, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Il s'agit pour l'essentiel des zones de marais

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable

- Les haies et les espaces boisés repérés sur le document graphique par la symbolique suivante



(haie),



(espace boisé) sont des éléments du paysage à

préserver en application de l'article L. 123.1 7^e du Code de l'Urbanisme. La suppression totale ou partielle des haies ou secteurs boisés repérés sur le document graphique est autorisée sous les conditions édictées à l'article A 13 du règlement.

ARTICLE A 1 : TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

1.1. - Dans le secteur A :

1.1.1. – Les constructions et installations de toute nature non liées ou non nécessaire à l'activité agricole

1.1.2. – Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules, etc...

1.1.3. – Les carrières, affouillements et exhaussements de sol en zone humide ou inondable, sauf ceux rendus nécessaires à l'activité agricole sous réserve de respecter les clauses de l'article 2.6

1.1.4. – Les constructions et installations non mentionnées à l'article 2 et en particulier les nouveaux logements.

1.2. - Dans le secteur Ai

Toute construction non mentionnée aux articles 2.10 et 2.11 de la présente zone est interdite.

ARTICLE A 2 : TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS OU SOUMIS À DES CONDITIONS SPÉCIALES.

Dans le secteur A :

2.1. – Les logements de fonction des exploitants agricoles et leurs extensions.

2.2. – Les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles.

Les logements de fonctions seront autorisés sous réserve :

- Qu'ils soient implantés sur une parcelle contiguë à un ensemble déjà bâti parmi les plus proches du siège d'exploitation pour favoriser l'intégration, soit, à défaut contiguë aux bâtiments constituant le siège d'exploitation pour favoriser l'intégration du bâti à venir. Il pourra être dérogé à cette règle dans le cas d'impossibilité liée à la configuration des lieux (topographie, nature des sols, ...)
- Que la pérennité de l'exploitation agricole soit justifiée, et qu'il s'agisse de l'activité agricole principale de l'exploitation agricole
- En cas de création ou de transfert de siège d'exploitation, le logement de fonction ne pourra être autorisé qu'après réalisation des bâtiments d'exploitation.

- Les constructions qui pourraient être autorisées au titre du présent paragraphe (a) et notamment celles qui pourraient être autorisées en tant que logement de fonction peuvent être limitées en nombre et/ou en surface pour éviter une densification excessive des zones agricole.

2.3. – Les créations des activités agritouristiques (ferme auberge, ferme pédagogique, chambre d'hôtes, ...) sont autorisées si elles sont liées et nécessaires à une activité agricole principale et permanente et ce, par transformation et extension des bâtiments existants ayant un intérêt architectural et patrimonial reconnu.

2.4. – Les locaux de transformation et de vente, situés dans le prolongement de l'exploitation agricole sont autorisés.

2.5. – La pratique du camping à la ferme soumis à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes au maximum), conformément à l'article R. 443-6 du code de l'urbanisme à condition qu'elle soit liée à « une exploitation agricole permanente et principale » est autorisée.

2.6. – Les affouillements et exhaussement de sol sont autorisés s'ils sont liés et nécessaires à l'activité agricole.

2.7. – Les travaux et aménagements d'intérêt collectif, nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment à l'entretien du réseau hydrographique sont autorisés.

2.8. – La reconstruction des bâtiments ayant été détruits par un sinistre depuis moins de 2 ans.

2.9. – Les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique, bassin d'orage...), ainsi que les équipements publics (dont déchetterie) sont autorisés lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Dans le secteur A_I :

2.10. – Dans le secteur A_I sont autorisés uniquement les constructions et installations nécessaires aux services publics n'ayant pas d'impact notable sur l'environnement.

2.11 – Les travaux et aménagements d'intérêt collectif, nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment à l'entretien du réseau hydrographique et les canaux sont autorisés.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.1. – Accès

3.1.1. – Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile et de brancardage, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

3.1.2. – Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique et prendre un minimum d'accès sur les voies publiques.

3.2. – Voirie

3.2.1. – Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.2. – Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.3. – Les nouvelles voiries devront être conçues pour ne pas augmenter l'imperméabilisation des sols ou le ruissellement des eaux (privilégier chemins de terre).

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES EAUX

4.1. – Eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, s'il existe à proximité.

4.2. – Assainissement

4.2.1. Eaux usées

a - Toute construction ou installation doit être raccordée sur un réseau public d'assainissement s'il existe. Si ce dernier n'existe pas, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

b - L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4.2.2. Eaux pluviales

a - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

b - En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

ARTICLE A 5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'assainissement autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, et à la nature hydrogéologique du sol.

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

6.1. – Les constructions doivent présenter une implantation en harmonie avec celle des constructions avoisinantes et s'intégrer dans leur environnement immédiat, notamment en ce qui concerne position de la construction vis-à-vis de la rue ou de l'espace public.

Pour les constructions à usage agricole :

6.2. - Elles doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées. Toutefois, les extensions de constructions existantes pourront suivre l'alignement, d'une construction mitoyenne ou voisine.

Pour tout autre type de construction :

6.3. – Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points ($L > H$).

6.4. – Les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité ...).

6.5. – Des règles différentes peuvent être autorisées dans le cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension de bâtiments existants, et de reconstruction après sinistre ne respectant pas les prescriptions du P.L.U, sans diminuer le retrait existant.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.

Pour les constructions agricoles la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres ($L \geq H/2 \geq 5$ mètres).

Pour les constructions à usage d'habitation, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ mètres).

Des règles différentes peuvent être autorisées dans le cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension de bâtiments existants, et de reconstruction après sinistre ne respectant pas les prescriptions du P.L.U, sans diminuer le retrait existant.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées à la construction principale : les annexes isolées sont interdites. Seules les annexes isolées inférieures à 12 m² sont autorisées.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des extensions des constructions à usage d'habitation, mesurée du niveau du sol naturel, est de 7 mètres à l'égout de toiture (R+1 plus combles).

Des règles différentes peuvent être autorisées dans le cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension de bâtiments existants, et de reconstruction après sinistre ne respectant pas les prescriptions du P.L.U, sans excéder la hauteur existante.

La hauteur n'est pas réglementée pour les bâtiments agricoles ainsi que pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.
- Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes isolées des constructions à usage d'habitation d'une superficie inférieure à 12 m² seront obligatoirement en bois.
- Les clôtures minérales sont interdites.
- Les bâtiments d'activités agricoles ou liés à l'agriculture pourront être réalisés en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage devra s'intégrer parfaitement aux bâtiments existant et au site. Pour une meilleure intégration au site, il est vivement conseillé d'utiliser couleurs tons moyens ou sombres (dégradés de verts, bruns...) et éviter les couleurs vives.
- Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement. Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.
- Les bâtiments d'activités agricoles ou liés à l'agriculture pourront être réalisés en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage devra s'intégrer parfaitement aux bâtiments existant et au site. Pour une meilleure intégration au site, il est vivement conseillé d'utiliser couleurs tons moyens ou sombres (dégradés de verts, bruns...) et éviter les couleurs vives.
- L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables est autorisée à condition de prévoir une insertion optimale et dans la mesure où la qualité architecturale n'est pas remise en cause.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. – Les bâtiments d'exploitation ainsi que les dépôts et décharges devront bénéficier d'une **intégration paysagère particulièrement soignée. Une haie d'aspect bocager peut être exigée sur les cotés du bâtiment à construire.**

13.2. – Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L. 123.1.7 du Code de l'Urbanisme.

Ils devront être conservés. La suppression de l'état boisé est soumise à déclaration préalable. En cas de suppression manifestement volontaire d'ensembles boisés repérés au titre du L. 123 1-7° du Code de l'urbanisme, la collectivité pourra exiger la replantation d'une superficie équivalente ou d'un linéaire de haie équivalent.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CARACTERE DE LA ZONE :

Les zones naturelles et forestières N sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend 6 sous-secteurs spécifiques :

- Nh : zone naturelle où l'urbanisation ponctuelle à usage d'habitation peut être autorisée.
- Nh 1 : zone naturelle urbanisée où sont acceptées les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes, avec changement de destination des constructions existantes sous condition, sans permettre la création de nouveaux logements.
- Nh 2 : Zone naturelle où sont acceptées les extensions des constructions existantes, les transformations, sous condition d'être complètement autonome sur le plan énergétique ou à l'accès à l'eau potable - Secteur où la commune ne souhaite pas créer de réseaux
- N : zone naturelle stricte, dont une partie est concernée par le secteur Natura 2000 du Marais Poitevin
- Nlt, Pôle Touristique, pédagogique et culturel des marais desséchés
- Nlp. Ce secteur est à vocation naturelle réservé aux constructions et installations liées directement à l'activité de l'eau (embarcation, pontons, passe-bâteau,...) ainsi que les petits édifices de service à usage public, ayant une fonction liée à l'animation, la sécurité, la salubrité dans la mesure où leur volume bâti s'intègre harmonieusement dans le site.
- Nlc : zone réservée au camping
- Nl : Zone de loisirs

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel :

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable

ARTICLE N 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1.1. - Toutes constructions à l'exception de celles autorisées aux articles N 2.
- 1.2. - Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- 1.3. - Les établissements et les dépôts industriels.
- 1.4. - L'ouverture de carrière et de gravières
- 1.5. - Les affouillements et exhaussements de sol dans les zones humides ou inondables sauf ceux nécessaires à la réalisation d'équipements autorisés dans la zone.
- 1.6. - Hormis en zone Nlc, les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que les terrains nécessitant pas

d'autorisation d'aménagement pour accueillir jusqu'à 20 campeurs ou jusqu'à 6 tentes ou caravanes.

1.7. - Hormis en zone Nlc, La pratique du camping et le stationnement des caravanes et camping-car non soumis à autorisation, quelle qu'en soit la durée.

ARTICLE N 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. - Dans le secteur N uniquement ;

Séuls sont autorisés les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif :

- A condition qu'ils n'aient pas un impact notable sur l'environnement
- A condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

2.2. - Dans le secteur Nh1 uniquement ;

a - Les extensions mesurées des logements existants, sans que cette extension n'entraîne la création de nouveaux logements. Les gîtes, locations saisonnières ou hébergement touristiques sont autorisés.

b - Les constructions nouvelles nécessaires pour le maintien et l'extension des activités artisanales existantes, pour la création de pensions canines et pour l'accueil de chevaux (box) sont autorisées, à la condition de ne pas dépasser 150 m² d'emprise au sol, de ne pas porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites et des milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements existants d'infrastructures (voirie, eau potable, électricité...).

c - La reconstruction avec une éventuelle extension mesurée des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, à condition que la destination et l'affectation du bâtiment ne soient pas changées, et soit compatible avec l'habitat.

d - Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaire à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques.

e - Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés identifiés au titre du L.123-1-7, après autorisation préalable du Maire.

f - Les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

2.3. - Dans le secteur Nh 2 uniquement :

a - Les rénovations, les extensions mesurées des constructions existantes avec éventuellement création de logement. Les gîtes, locations saisonnières ou hébergement touristiques sont autorisés.

b - La reconstruction avec une éventuelle extension mesurée des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, à condition que la destination et l'affectation du bâtiment ne soient pas changées, et soit compatible avec l'habitat.

c - Le changement de destination compatible avec l'habitat est possible pour les constructions existantes en pierre, présentant un intérêt architectural représentatif de

Modification n° 2 - Dossier d'approbation - Février 2013

l'architecture locale du passé (anciennes granges, étables, remises...).

d - Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaire à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques.

e - Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés identifiés au titre du L.123-1-7, après autorisation préalable du Maire,

f - Les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

2.4. - Dans le secteur Nlt uniquement :

a - Les rénovations, les transformations, les extensions mesurées des constructions existantes. Les gîtes, locations saisonnières ou hébergements touristiques sont autorisés.

b - Les constructions et installations liées et nécessaires au pôle Touristique, pédagogique et culturel des marais desséchés (équipements de loisirs, de tourisme, de services, équipements administratifs, de bureaux, sanitaires...).

c - Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaire à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques.

d - Les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif sont autorisés (à condition qu'ils n'aient pas d'impact notable sur l'environnement) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

2.5. - Dans le secteur Nlc uniquement :

a - Sont autorisés les constructions à vocation de loisirs de sports ou de développement du tourisme destinés à la pratique du camping-caravaning et à l'accueil des campeurs, des caravanes, des bungalows, des mobil-homes.

b - Les parcs résidentiels de loisirs de type locatif et de type PRL à cession d'emplacements, où seuls sont autorisées les habitations légères de loisirs et un seul local annexe à l'année, et sur un emplacement.

c - Les constructions et aménagements ayant un rapport avec les activités culturelles ou socioculturelles, sportives ou de loisirs.

d - Les plans d'eau à usage touristique

e - Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaire à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques.

f - Les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

2.6. - Dans le secteur Nlp uniquement :

a - Sont autorisées les constructions et installations liées directement à l'activité de l'eau (embarcation, pontons, passe-bâteau,...) ainsi que les petits édifices de service à usage public, ayant une fonction liée à l'animation, la sécurité, la salubrité dans la mesure où leur volume bâti s'intègre harmonieusement dans le site.

b - Les plans d'eau à usage touristique et à la pratique de la pêche

c - Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaire à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques.

d - Les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif sont autorisés (sous réserve qu'ils n'aient pas d'impact notable sur l'environnement) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de

la route (visibilité...).

2.7. - Dans le secteur NI uniquement :

a - Sont autorisées les constructions et installations liées directement aux activités de loisirs et petits équipements publics (sanitaires, transformateurs par exemple).

b - Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaire à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques.

c - Les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.1. - Accès

3.1.1. - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement :

Dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'accès existants de valeurs inférieures, les règles minimales d'accès pourront être inférieures à celles citées ci-dessus, sans aggraver l'existant.

3.1.2. - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

3.1.3. - L'accès direct des constructions sur les RD 137, RD 25, RD 25a, RD 30, RD 10, est réglementé notamment en application de l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

3.2. - Voirie

3.2.1. - Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

3.2.2. - Les voies en impasse pourront avoir une longueur limitée pour des raisons de sécurité. Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

3.2.3. - Les nouvelles voiries devront être conçues pour ne pas augmenter l'imperméabilisation des sols ou le ruissellement des eaux (privilégier chemins de terre).

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Eau

Hormis en zone Nh2, les constructions visées à l'article N 2 doivent être

obligatoirement raccordées à un réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes. En zone Nh2, les constructions pourront être alimentées par un puits ou un forage privé sous réserve qu'il puisse garantir une qualité d'eau potable. Conformément à la législation en vigueur, ils devront faire l'objet d'une déclaration. Concernant les projets destinés à l'accueil du public (gîte, hébergement touristique, location saisonnières), l'utilisation d'un puits ou d'un forage privé pour l'alimentation en eau potable est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préfectorale.

4.2. - Assainissement

4.2.1. - Eaux usées

a - Toute construction ou installation doit être raccordée sur un réseau public d'assainissement s'il existe. Si ce dernier n'existe pas, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

b - L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4.2.2. - Eaux pluviales

a - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

b - En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.3. - Electricité, téléphone, télédistribution, gaz

En zone Nh2, les constructions seront complètement autonomes sur le plan énergétique (éolienne privée, citerne gaz particulière par exemple...).

Dans les autres zones, les réseaux de lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ou de gaz, ainsi que les raccordements, doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'assainissement autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, et à la nature hydrogéologique du sol.

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

6.1. - Les constructions doivent présenter une implantation en harmonie avec celle des constructions avoisinantes et s'intégrer dans leur environnement immédiat, notamment en ce qui concerne position de la construction vis-à-vis de la rue ou de l'espace public.

6.2. - Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux

points ($L > H$).

6.3. - Des règles différentes peuvent être autorisées dans le cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension de bâtiments existants, et de reconstruction après sinistre ne respectant pas les prescriptions du P.L.U, sans diminuer le retrait existant.

6.4. - D'une manière générale, les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité ...).

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

7.1. - Les constructions visées à l'article N 2 doivent être édifiées en limite, ou en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L > H/2 > 3 \text{ m.}$).

7.2. - Les équipements d'infrastructures et les équipements publics peuvent être exemptés de la règle précédente, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

7.3. - Des règles différentes peuvent être autorisées dans le cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension de bâtiments existants, et de reconstruction après sinistre ne respectant pas les prescriptions du P.L.U, sans diminuer le retrait existant.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

En zone N, Nl, Nh1, Nh2

Pour les unités foncières inférieures à 1000 m², l'emprise au sol est limitée à 40 % de l'unité foncière.

Pour les unités foncières supérieures à 1000 m², l'emprise au sol est limitée à 30 % de l'unité foncière.

Dans le cas où l'existant dépasse déjà ce seuil, seule une extension de 30 m² est autorisée.

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées à la construction principale : les annexes isolées sont interdites. Seules les annexes isolées inférieures à 12 m² sont autorisées.

En zone Nlp

L'emprise au sol maximum sur chacune des 3 zones est fixée à 200 m²

En zones Nlc, Nlt

L'emprise au sol n'est pas réglementée

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées ci-dessous ne peuvent être construites que des toitures et des souches de cheminées.

L'ensemble des règles suivantes ne s'appliquent pas pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes, ainsi qu'à la reconstruction après sinistre ne respectant pas les prescriptions du PLU, sous réserve de ne pas excéder la hauteur de la construction existante.

En zone N, NI, Nlt, Nh1, Nh2

La hauteur des constructions principales est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 m à l'égout.

En zone Nlp

La hauteur des constructions est limitée à 3m50 à l'égout et 4 m au faîtage.

En zone Nlc

La hauteur des constructions publiques de type socioculturel, de sport ou de loisirs est limitée à 7 m à l'égout

Pour les autres bâtiments (garages, accueil camping, sanitaires ...), la hauteur maximale absolue est de 3.50 à l'égout et 4 m au faîtage.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. - Expression architecturale

11.1.1. - Les constructions ou interventions sur les bâtiments existants, peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1.2. - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

11.1.3. - Les pastiches d'architecture étrangère à la région (par ex maisons de rondins de bois...) sont interdits.

11.1.4. - Tout ouvrage ou bâtiment technique (transformateurs électriques...) sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans le domaine

bâti.

11.2. - Implantation - Aspect des constructions - matériaux

Dans tous les cas, l'implantation des constructions doit s'adapter au terrain naturel, et non l'inverse. Il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant d'une architecture bio climatique ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

En zone Nlc et Nlp, les matériaux et couleurs doivent être choisis de façon à s'intégrer au mieux au caractère « naturel » de la zone (éviter les matériaux trop brillants par exemple).

Une attention particulière sera portée à l'intégration des emplacements de tri collectif.

En zone Nlp, les constructions autorisées seront obligatoirement en bois sauf impossibilité technique dûment justifiée.

En zone Nh1 et Nh2 les annexes isolées autorisées (inférieures à 12 m²) seront obligatoirement en bois.

11.2.1. - Architecture contemporaine

a - L'architecture proposée devra s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant, avec le souci d'une bonne composition des façades : les percements importants (baies coulissantes par exemple), devront notamment bien s'intégrer dans le dessin de la façade.

b - Des matériaux modernes pourront être employés si le projet de construction les justifie.

11.2.2. - Architecture traditionnelle

a - Maçonnerie

Sont interdites les imitations de matériaux peints :

- Les matériaux destinés à être enduits tels que parpaings, briques creuses... seront enduits.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment, ainsi que les façades secondaires doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.
- Les encadrements en pierre des ouvertures doivent de préférence rester apparents : ils ne doivent ni être enduits, ni peints.

Sur les bâtiments traditionnels, on maintiendra de préférence le matériau existant.

Les constructions ossature et bardage bois sont autorisées.

b - Les façades

Les couleurs trop vives (rouge, bleu vif, mauve, jaune citron...) et brillantes sont interdites sur de grandes surfaces.

Les enduits seront de couleur Blanc Cassé, Tons Pierre / Ton sable, afin de reprendre les couleurs dominantes des constructions du marais.

c - Toitures / couvertures

Les toitures devront s'harmoniser avec le bâti existant et les constructions traditionnelles.

Modification n° 2 - Dossier d'approbation - Février 2013

Les toitures terrasses sont admises.

Les couvertures seront en tuile terre cuite, dite tuile de pays ou tuile mécanique d'aspect similaire ou de teinte naturelle.

11.3. - Clôtures

La clôture est facultative. Si elle existe elle devra être composée en harmonie avec les clôtures avoisinantes et mitoyennes et l'environnement en général.

En zone Nlp et en zone Nlc, les clôtures minérales sont interdites, seules les clôtures grillagées (maille rectangulaire rigide) ou entièrement végétales sont autorisées.

Dans les autres zones, les clôtures seront composées :

* En alignement des voies

- par un muret de hauteur maximum de 0,80 m pouvant être surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grille de fer forgé, grillage, ...) doublé ou non d'une haie.

L'ensemble ainsi constitué ne pouvant pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres (cette hauteur pouvant être réduite pour des raisons de sécurité, zone de visibilité,...)

- par une clôture végétale ou un grillage à mailles rigides

* En limites séparatives

- soit par une clôture végétale pouvant être doublée ou non d'un dispositif à claire-voie.

La hauteur maximale ne devant pas dépasser 2 mètres,

- soit par une clôture minérale constituée par un mur ou un dispositif à claire-voie (grille de fer forgé, grillage,...) ne pouvant pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres,

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - Le caractère naturel de la zone doit être préservé.

13.2. - Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L. 123.1.7 du Code de l'Urbanisme.

Ils devront être conservés. La suppression de l'état boisé est soumise à déclaration préalable.

En cas de suppression manifestement volontaire d'ensembles boisés repérés au titre du L.123 1-7° du Code de l'urbanisme, la collectivité pourra exiger la replantation d'une superficie équivalente ou d'un linéaire de haie équivalent. Les Espaces Boisés Classés ne relèvent pas de cette autorisation et sont soumis aux articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

13.3. - Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement

doivent être végétalisées.

13.4. - La bande de 35 m, définie dans l'étude au titre du L. 111-1-4 le long du canal de l'Eglise devra recevoir une végétation locale et éviter une trop forte artificialisation du site. Ce secteur recevra des arbres et graminées adaptées aux conditions du marais, en respectant les orientations spécifiques (document 4).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.