

COMMUNE DE LA CHAPELLE-NEUVE

DEPARTEMENT DU MORBIHAN (56)

PLAN LOCAL D'URBANISME 4. REGLEMENT ECRIT

Vu pour être annexé à la délibération municipale du
Le Maire,

SOMMAIRE

PARTIE 1 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	p. 3
PARTIE 2 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES URBANISEES	p. 23
• Dispositions particulières aux zones Ua	p. 24
• Dispositions particulières aux zones Ub	p. 29
• Dispositions particulières aux zones Uc	p. 34
• Dispositions particulières aux zones Ue	p. 39
• Dispositions particulières aux zones UL	p. 43
PARTIE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES A URBANISER	p. 47
• Dispositions particulières aux zones 2AU	p. 48
PARTIE 4 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES AGRICOLES	p. 50
• Dispositions particulières aux zones A	p. 51
PARTIE 5 : DISPOSTIONS PARTICULIERES AUX ZONES NATURELLES	p. 59
• Dispositions particulières aux zones N	p. 60
• Dispositions particulières aux zones Ne	p. 67
ANNEXES	p. 70
• Risque de retrait/gonflement des argiles	
• Les bâtiments préservés au titre des éléments du paysage	

PARTIE 1 : LES DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

TITRE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de La Chapelle- Neuve.

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

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19 et R 111-28 à R 111-30 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4 et R 111-20 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme.

S'ajoutent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- **Les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe «tableau et plan des servitudes d'utilité publique» du présent PLU, notamment
- Les dispositions des articles L 104-1 à L 104-3 du code de l'Urbanisme.
- Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite «Loi d'orientation pour la ville» et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite «Loi sur l'eau» et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové,
- Les dispositions de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt,
- Les dispositions des articles L 113-8 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.
- Les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur.
- Les règles d'urbanisme des lotissements approuvé depuis moins de 10 ans,
- Les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1.12.2003 et de l'arrêté ministériel du 30.05.1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.
- Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et suivants du Code de l'Urbanisme,

D'autres informations utiles sont mentionnées ci-après :

- Les zones du Droit de Préemption Urbain dans les zones U et AU, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, par délibération du conseil municipal du 17 décembre 2020.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire communal en application des articles L 421-3 et R 421-26 du Code de l'Urbanisme, par délibération du conseil municipal

du 17 décembre 2020.

- L'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable en application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, par délibération du conseil municipal du 17 décembre 2020.
- En vertu de l'article R421-23 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié par le PLU au Titre de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.
- En vertu de l'article R421-17 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement

TITRE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

a. Les zones urbaines dites « zones U »

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

b. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

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

c. Les zones agricoles dites « zones A »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives de matériel agricole agréées, les installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, et certains changements de destinations et aménagements prévus à l'article R 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions existantes présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural situées dans les zones agricoles, peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition d'avoir été identifiées au règlement graphique.

NB : Le fait qu'un bâtiment soit repéré au PLU ne garantit pas la possibilité de lui changer sa destination : L'autorisation d'urbanisme pour permettre le changement de destination doit recueillir l'avis conforme de la CDPENAF.

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

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansion des crues.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives de matériel agricole agréées, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, et certains changements de destinations et aménagements prévus à l'article R 151-25 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions existantes présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural situées dans les zones naturelles, peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition d'avoir été identifiées au règlement graphique.

NB : Le fait qu'un bâtiment soit repéré au PLU ne garantit pas la possibilité de lui changer sa destination : L'autorisation d'urbanisme pour permettre le changement de destination doit recueillir l'avis conforme de la CDNPS.

TITRE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. De telles adaptations peuvent donc être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

TITRE 5 - DEROGATION

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

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre survenu depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles,
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- L'accessibilité des personnes handicapées.
- Favoriser la performance énergétique des bâtiments, conformément aux dispositions prévues à l'article L 152-5 du Code de l'Urbanisme.

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

TITRE 6 - OUVRAGES SPECIFIQUES

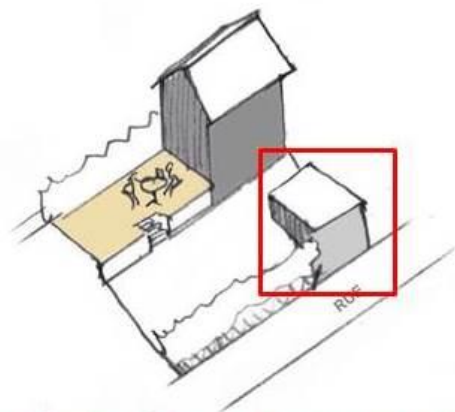
Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, pour la réalisation :

- D'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, ouvrages de réception des eaux pluviales, panneaux solaires, clôtures présentant un caractère fonctionnel en rapport avec une mission d'intérêt collectif...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages.
- De certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans la section 1 des différents règlements de zones et qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages.

TITRE 7 - DEFINITIONS

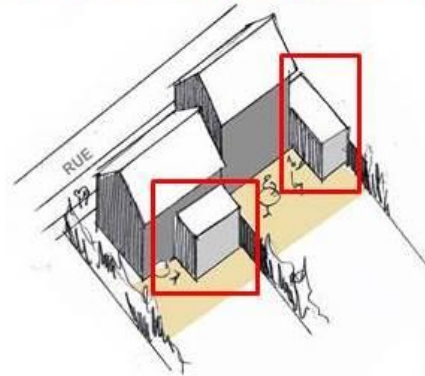
- **Acrotère** : désigne les éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou des garde-corps.
- **Annexe** : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin

de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.



Annexe : détachée de la construction principale

Extension : accolée à la construction principale



- **Attique** : correspond à l'étage supérieur d'un édifice, en toit-terrasse, construit avec un retrait significatif par rapport au plan de façade.
- **Bardage** : le bardage est entendu ici comme un élément de revêtement de façade transformant l'aspect initial du bâtiment (bardage bois, ardoise, PVC...). Les revêtements composant la structure d'une construction neuve ne constituent pas un bardage au sens du présent règlement.
- **Construction, ou installation d'intérêt collectif** : construction ou installation accessible au public, exploitée par une autorité publique ou une personne privée, qui est affectée à l'accomplissement d'une activité d'intérêt général ou public, notamment les services des pouvoirs locaux, les équipements culturels, scolaires, sportifs, sociaux, de santé, de culte, etc.
- **Construction de 2nd rang** : construction se situant à l'arrière d'une construction de 1^{er} rang, et ne présentant pas de façade ou de pignon sur la rue. De ce fait, les constructions de 2nd rang ne sont pas concernées par les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
- **Emprise au sol** : Conformément à l'article R 420-1 du code de l'Urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

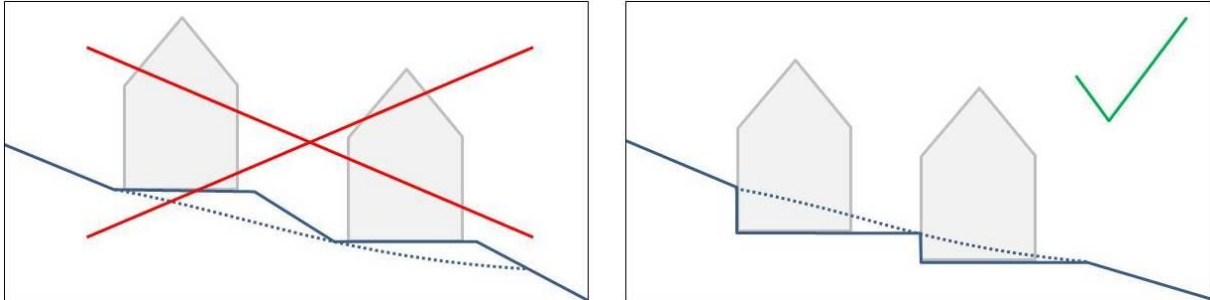
La globalisation du CES est autorisée pour les opérations d'aménagement d'ensemble.

- **Hauteur maximale**

La hauteur maximale d'une construction est la différence d'altitude maximale calculée à partir de points de référence définis comme suit :

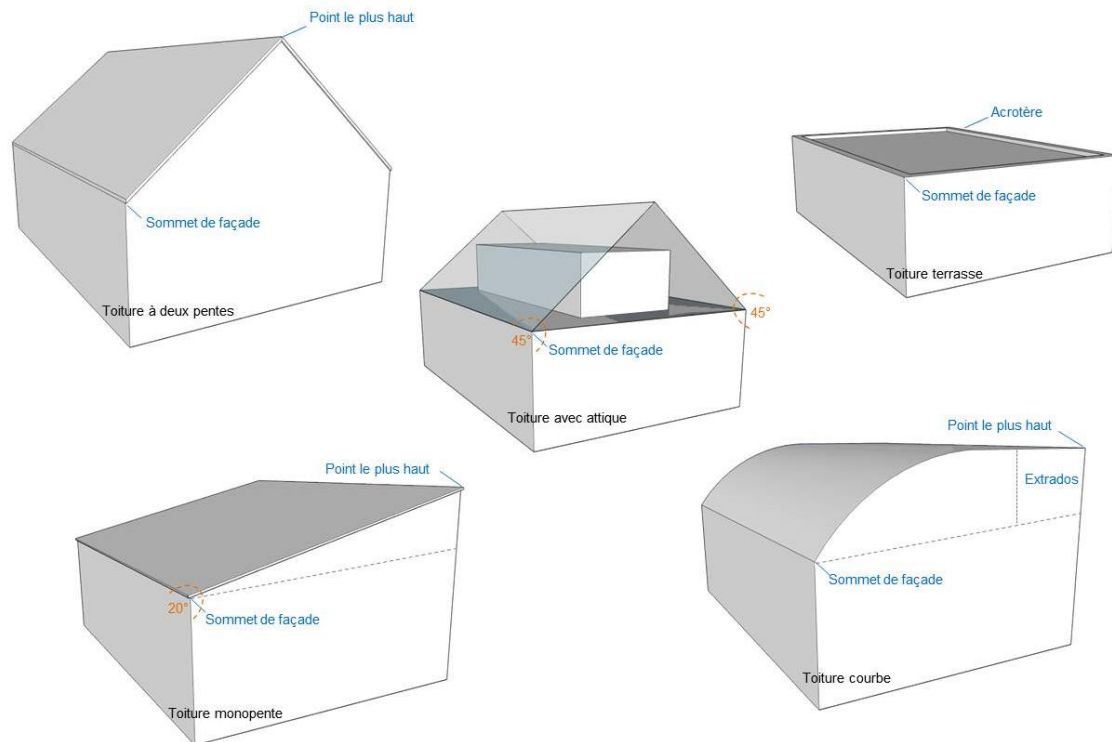
- Le niveau du sol, pris au fil d'eau de la voie, au droit de la construction pour les implantations à l'alignement de la voie ;
- Le terrain naturel en tous points de la construction, dans le cas d'un recul par rapport à la voie et pour les parties de la construction situées à plus de 12m de l'alignement ;
- L'égout de toit : correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et un plan incliné partant de ce point

- L'acrotère : muret situé en bordure de toit pour permettre le relevé d'étanchéité, prolongeant la façade. Les garde-corps ajourés ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.
- Le point le plus haut : point le plus haut de la couverture
Sur les terrains à forte déclivité, les constructions devront être implantées de manière à s'insérer dans le relief et limiter les modelés de terrain : les remblais pour réaliser les plateformes des constructions seront évités, ces dernières devront s'inscrire en décaissé par rapport à la pente.



Le calcul des hauteurs autorisées dépend du type de toiture souhaité :

- Toiture à pentes : les points de références sont l'égout de toit et le point le plus haut, dans ce cas le faîtage. Les pentes de toiture doivent être comprises entre 30 et 45°.
- Toiture avec attique : le point de référence principal est l'égout de toit. L'attique, qui correspond à un étage supérieur construit en retrait, doit s'insérer dans un volume défini par l'égout de toit et un plan à 45° partant de ce point
- Toiture-terrasse : le point de référence est l'acrotère. La pente de toit ne doit pas excéder 9° et être masquée par l'acrotère.
- Toiture monopente : le point de référence principal est le sommet de façade. La pente de toit doit être comprise entre 15 et 20°.
- Toiture courbe : le point de référence est le sommet de façade. La courbe de toit doit s'inscrire dans un gabarit formé par rapport au sommet de façade, sans pouvoir excéder 4m à l'extrados (point le plus haut de la face supérieure de la courbe) par rapport à l'aplomb des façades.



Ces points de référence éventuellement fixés à la section 2 des dispositions particulières à chaque zone, définissent :

- ✓ le plan de façade, entre le sol et l'égout de toit ou acrotère,
- ✓ le volume de toiture, entre l'égout de toit ou acrotère et le point le plus haut. Ce volume ainsi défini au-dessus de l'égout de toit, peut comprendre aussi bien des combles aménagés qu'un volume en attique. Il ne doit pas correspondre à plus d'un étage.

Peuvent excéder cette hauteur et ce volume ainsi définis précédemment, les chevronnières des pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments techniques.

• Limite de voies et emprises publiques

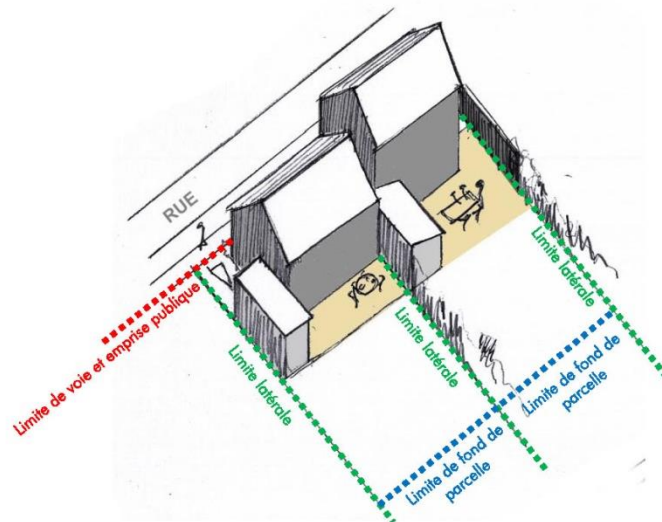
- ✓ **Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique, y compris les voies des lotissements privés. Les chemins d'exploitation, les chemins ruraux ainsi que les sentiers piétons, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions spécifiques aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.
- ✓ **Emprises publiques** : aires de stationnement, places, emplacements réservés dédiés aux voies.

• **Limites séparatives** : il s'agit des limites d'un terrain qui ne sont pas une limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique. Il peut s'agir de limite séparative latérale ou de limite séparative de fond de parcelle.

• **Limite latérale** : il s'agit des limites du terrain qui sont en contact avec la voie ouverte à la circulation ou une emprise publique. Elles sont généralement perpendiculaires à ces voies ou emprises.

- **Locaux accessoires** : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.
- **Fond de parcelle** : il s'agit des limites du terrain qui n'ont aucun contact avec la voie ouverte à la circulation générale ou une emprise publique et qui sont situées à l'opposé de celles-ci ou présentant un angle inférieur ou égal à 45° par rapport à la voie ou l'emprise publique. Dans le cas d'une parcelle située à l'angle de voies, il n'existe pas de fond de parcelle.

L'illustration ci-après représente ces types de limites :



- **Logement ou habitat individuel** : immeuble à usage d'habitation ne comportant pas plus de 2 logements. Il se décline en plusieurs types :
 - ✓ Le type pavillonnaire : maison individuelle construite sur un jardin privé clos, implantée librement sur la parcelle. Ce type comprend également les maisons mitoyennes d'un côté (maisons jumelées). Le stationnement des véhicules correspondant au logement est géré sur la parcelle.
 - ✓ Les maisons de ville : également appelées maisons en bande. Maisons individuelles alignées et mitoyennes. Ces ensembles de maisons peuvent être le résultat d'une opération d'ensemble (toutes construites en même temps) ou de la somme de maisons particulières soumises à des dispositions réglementaires (obligations de s'implanter de limite séparative à limite séparative). Le stationnement des véhicules correspondant au logement est géré sur la parcelle ou bien de manière commune.
- **Logement ou habitat intermédiaire** : l'adjectif « intermédiaire » désigne ici un moyen terme entre l'habitat collectif et l'habitat individuel. Les logements sont superposés comme dans l'habitat collectif, mais les entrées, directement accessibles depuis l'extérieur, sont individuelles.
- **Logement ou habitat collectif** : immeuble à usage d'habitation dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. (Article R*111-18 du Code de la construction et de l'habitation).
- **Opération d'aménagement d'ensemble** : l'autorisation d'urbanisme sur les secteurs soumis à opérations d'aménagement d'ensemble doit porter sur la totalité du foncier identifié, sauf disposition contraire donnée par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- **Surface de plancher** : Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions des surfaces définies à l'article R 111-22 du Code de l'Urbanisme.

TITRE 8 - PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET URBAIN, ARCHEOLOGIQUE.

ELEMENTS DE PATRIMOINE PROTEGE au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :

- En vertu de l'article R421-23 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié par le PLU au Titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique. Les dispositions s'appliquant à ces éléments sont détaillées ci-après.

Ces éléments sont cartographiés sur les planches du règlement graphique. Les éléments ci-dessous définissent les possibilités d'aménagement liés à ces éléments, préservés au titre des éléments du paysage (L151-23 du code de l'urbanisme).

- **Les haies :**

L'Intérêt des haies : une haie est une association végétale de plusieurs espèces adaptées au sol et au climat qui offrent de multiples avantages :

- Une protection contre les vents ;
- Un intérêt pour l'eau pluviale ;
- Un lieu de vie ;
- Un paysage ;

Principes de préservation à respecter : si l'arbre ou la haie est cartographiée sur les planches du règlement écrit, c'est qu'ils doivent être protégés pour les différents intérêts qu'ils présentent. Par conséquent :

- L'arbre ou la haie doivent être entretenus et si des sujets sont malades, ils doivent être remplacés.
- Tous travaux (coupe, abattage, ...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (replantation, ...).

Cependant, la création d'un accès à travers les haies, d'une largeur de 3,50m maximum pour les particuliers et pouvant aller jusqu'à 7,00m maximum pour les exploitants agricoles et forestiers (dans le cadre de leur activité) pourra être autorisée. La compensation liée à d'éventuelles destructions sera recherchée, elle devra permettre de reconstituer des mailles bocagères permettant d'assurer les mêmes fonctions de continuités écologiques, de tenue des sols et de gestion des eaux pluviales qu'avant aménagement ou réorganisation.

Par ailleurs, on ne peut qu'encourager la replantation de haie bocagère afin de renforcer et densifier le linéaire sur la commune.

LES BOISEMENTS PROTEGES au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme :

- **Le classement des terrains en Espace Boisé Classé** au titre de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme figurant comme tel aux documents graphiques du PLU 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. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article R 421-23-2 du Code de l'Urbanisme).

Des coupes et abattages sont possibles uniquement en faveur du Service Régional de l'Archéologie afin d'assurer la protection du patrimoine mégalithique et/ou archéologique.

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

ELEMENTS DE PATRIMOINE PROTEGE au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :

En vertu de l'article R421-23 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié par le PLU au Titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Ces éléments sont cartographiés sur les planches du règlement graphique. Les éléments ci-dessous définissent les possibilités d'aménagement liés à ces éléments, préservés au titre des éléments du paysage (L151-19 du code de l'urbanisme).

- **Le petit patrimoine rural**

Définition : on appelle petit patrimoine rural et maritime « tous les objets des sites bâtis et du paysage qui possèdent une valeur historique et culturelle mais qui sont modestes dans leur aspect et leurs dimensions ». Ces édifices ne sont pas protégés en étant classés comme Monuments Historiques.

Peuvent être concernés :

- tout aménagement lié aux activités quotidiennes (puits, four, lavoir...)

- toute construction relevant d'une activité professionnelle (moulin...)
- tout édification motivée par les croyances, rites ou commémorations (chapelle, calvaire...)

Principes de préservation à respecter : ce petit patrimoine sera entretenu et ne pourra être démoli sauf si son état ou son emplacement constitue un risque pour la sécurité.

Les aménagements des abords devront être entretenus et mettre en valeur l'édifice. Les travaux de restauration ou de réhabilitation de ce petit patrimoine (matériaux et mises en œuvre) devront préserver son caractère originel.

Tous travaux sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril le caractère patrimonial de l'élément.

- **Le patrimoine architectural**

Certains bâtiments présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial sont repérés sur les planches graphiques du présent règlement.

Dans le cas de rénovation ou de réhabilitation de ces bâtiments, les prescriptions suivantes doivent être respectées :

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, selon, les conditions définies au R421-28 du CU.
- La rénovation / restauration de bâtiments anciens doit respecter le caractère du bâtiment existant et prendre en compte le caractère du bâti environnant.
- Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, doivent être respectés les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, ...).
- On doit veiller à réutiliser les percements existants et à n'en rajouter que ceux nécessaires à la bonne économie du projet.
- Des adaptations peuvent, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales respectueuses du patrimoine local, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-avant.
- Dans le cas d'une extension, les dispositions suivantes doivent être respectées :
 - o L'extension devra être réalisée en harmonie avec le site bâti ;
 - o Les toitures seront à deux pentes, en ardoises ou en chaume ;
 - o Les lucarnes devront être en continuité de la façade, à cheval sur le plan vertical de façade, et s'harmoniser avec les lucarnes observées sur le bâti traditionnel environnant.
 - o Les dispositifs de production d'énergie solaire sont autorisés, sous réserve d'être de couleur sombre et intégrés à la toiture.

LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE :

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- Articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du Code du Patrimoine,
- Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme,
- Article L 122-1 du Code de l'Environnement,
- Article L 322-2, 3ème du Code Pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

Les informations archéologiques présentent l'état actuel des données issues de la carte

archéologique nationale. Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune. En cas d'informations nouvelles, le service régional de l'archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L 522-4 et 522-5 du code du patrimoine.

TITRE 9 – RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

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

TITRE 10 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- La règle concernant les secteurs d'implantation des constructions ne s'applique qu'aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et non aux parcelles ou constructions de « second rang ».
- En application de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
- En application de l'article L 111-7 du Code de l'Urbanisme, elle ne s'applique pas :
 - ✓ aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - ✓ aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - ✓ aux bâtiments d'exploitation agricole,
 - ✓ aux réseaux d'intérêt public.
- En application de l'article L 111-8 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

TITRE 11 – CHANGEMENT DE DESTINATION

Un changement de destination consiste au passage d'une destination à une autre. Généralement issu d'un changement d'usage, il entraîne un changement de réglementation.

Les articles R 151-27 à R 151-29 du Code de l'Urbanisme fixent les cinq destinations et leurs sous-destinations qui peuvent être retenues pour une construction :

1° Exploitation agricole et forestière : exploitation agricole ; exploitation forestière.

2° Habitation : logements ; hébergements

3° Commerce et activités de service : artisanat et commerce de détail ; restauration ; commerce de gros ; activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; hébergement hôtelier et touristique ; cinéma.

4° Équipements d'intérêt collectif et service public : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ; locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale ; salle d'art et de spectacles.

5° Autres activités du secteur secondaire et tertiaire : industrie ; entrepôt ; bureau ; centre de congrès et d'exposition.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Afin d'apprécier s'il y a ou non un changement de destination il convient d'abord d'examiner la destination de la construction puis de qualifier la destination du projet. Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des cinq catégories définies par les articles R 151-27 à R 151-29 du Code de l'Urbanisme à une autre de ces catégories.

Suite au changement de destination, dans le cas de rénovation ou de réhabilitation, les prescriptions données au titre 8 des présentes dispositions générales au sujet du patrimoine architectural s'appliquent.

NB : Le fait qu'un bâtiment soit repéré au PLU ne garantit pas la possibilité de lui changer sa destination : Le permis de construire pour permettre le changement de destination doit recueillir l'avis conforme de la CDPENAF en zone A et de la CDNPS en zone N.

TITRE 12– GESTION DES EAUX PLUVIALES

Gestion des eaux pluviales à la parcelle

Pour tout projet de construction nouvelle y compris annexe et extension, inclus ou non dans une opération d'aménagement d'ensemble, le porteur de projet doit se reporter au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU pour connaître les modalités relatives à l'imperméabilisation des sols. Les dispositions du zonage d'assainissement pluvial sont également reportées dans les OAP thématiques.

TITRE 13– PERIMETRE DE CAPTAGE D'EAU POTABLE

Deux périmètres de protection de captage d'eau potable s'appliquent sur la commune : le captage de « Kerjosse » et de « La Lande ».

Dans ces périmètres sont interdits :

- La création ou l'extension d'installations classées de toutes natures.
- L'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature, à l'exception des ouvrages destinés à l'alimentation publique en eau potable et des ouvrages de dimension individuelle liés à des habitations, qui devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et sous le contrôle de la Délégation Territoriale du Morbihan de l'Agence Régionale de Santé de Bretagne.
- La réalisation de puits ou de forages, à l'exception des ouvrages destinés à l'alimentation publique en eau potable du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de la région de Locminé-Sud ; les puits et forages existants peuvent être maintenus.
- Le dépôt d'ordures ménagères et autres produits fermentescibles, d'immondices, de détritiques, de déchets communément désignés « inertes », de produits radioactifs et de tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux par infiltration ou par ruissellement.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou mines à ciel ouvert ou en galeries souterraines, l'ouverture et le remblaiement sans précaution d'excavations de tout type.
- La création de plans d'eau, mares ou étangs.
- L'assainissement hydraulique (drainage).
- La suppression de l'état boisé des parcelles, ainsi que la suppression des taillis, des haies et des talus. L'exploitation normale du bois est autorisée.
- Le stockage non aménagé de produits fertilisants et de produits phytosanitaires
- Les silos non aménagés destinés à la conservation par voie humide des aliments pour animaux, et notamment des « silos taupinières » pour ensilage d'herbe.
- Le dépôt prolongé du fumier au champ.
- L'affouragement permanent des animaux.
- L'abreuvement direct (non aménagé) des animaux sur les ruisseaux et aux points d'émergence des sources ; les points d'abreuvement et les points d'affouragement

temporaires devront être distants de plus de cinquante mètres des ruisseaux, permanents ou temporaires et de plus de cent mètres des ouvrages de captage.

- L'élevage porcin et avicole de type « plein air ».
- L'épandage d'effluents liquides (lisiers, purins, boues de stations d'épuration, effluents d'industries agroalimentaires, eaux résiduaires des établissements renfermant des animaux, matières de vidange, eaux résiduaires d'origine domestiques, jus d'ensilage) et de déjections solides (fumiers autres que de bovins).
- L'épandage de déjections avicoles et cunicoles (fientes et fumier).
- L'utilisation de produits phytosanitaires classés très toxiques ou nocifs (tel que mentionné sur l'étiquetage des spécialités commerciales).
- L'utilisation de produits phytosanitaires pour l'entretien des chemins, de leurs bas-côtés, des fossés et talus des chaussées et des parcelles agricoles.
- Le camping et le stationnement des caravanes ou d'autres moyens mobiles d'hébergement.

Tous faits susceptibles de porter atteinte, directement ou indirectement, à la qualité des eaux, souterraines ou superficielles, pourront être interdits ou réglementés.

Un arrêté préfectoral datant du 28 décembre 1998 fixe les modalités particulières au territoire de La Chapelle-Neuve. Il figure dans les annexes sanitaires du présent PLU.

TITRE 14 – GONFLEMENT/RETRAIT D'ARGILES

Dans les secteurs identifiés sur la carte d'aléas dans les catégories « aléa faible » ou « aléa moyen », la construction est possible et autorisée si elle respecte les dispositions constructives préconisées par le BRGM. La carte d'aléa sur la commune et les préconisations du BRGM figurent à l'annexe 1 du présent règlement.

TITRE 15 – DECHETS

Les opérations de lotissement et opérations groupées devront comporter un espace suffisant pour assurer la collecte sélective des déchets, conformément au règlement de l'établissement en charge de la collecte des déchets, qui devront figurer au plan de masse des opérations.

De la même façon, les locaux commerciaux et destinés à la restauration devront prévoir les espaces nécessaires à la collecte sélective des déchets.

TITRE 16 – LISTE DES PLANTES INVASIVES INTERDITES

La liste de plantes indiquées ci-dessous reprend les plantes invasives avérées et invasives potentielles telles qu'elles sont définies par Conseil scientifique régional du patrimoine naturel de Bretagne. Dans le cadre d'une opération de construction ou d'aménagement, les plantations invasives avérées sont interdites.

Invasives avérées :

- *Allium triquetrum* L. - Ail triquètre
- *Ambrosia artemisiifolia* L. - Ambrosie à feuilles d'Armoise
- *Azolla filiculoides* Lam. - Azolle fausse-fougère
- *Baccharis halimifolia* L. - Sénéçon en arbre
- *Bidens frondosa* L. - Bident à fruits noirs
- *Carpobrotus acinaciformis* (L.) L. Bolus - Griffes de sorcière à feuilles en sabre, Ficoïde à feuilles en sabre
- *Carpobrotus acinaciformis* / *edulis* - Griffes de sorcière sensu lato
- *Carpobrotus acinaciformis* x *edulis* - Griffes de sorcière hybride
- *Carpobrotus edulis* (L.) N.E.Br - Griffes de sorcière
- *Cortaderia seloana* (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn. - Herbe de la Pampa
- *Crassula helmsii* (Kirk) Cockayne - Crassule de Helms

- *Egeriadsen* Planch. - Egérie dense
- *Heracleum mantegazzianum* Sommier & Levier - Berce du Caucase
- *Hydrocotyle ranunculoides* L.f. - Hydrocotyle à feuilles de renoncule
- *Impatiens glandulifera* Royle - Balsamine de l'Himalaya
- *Lagarosiphon major* (Ridl.) Moss - Grand lagarosiphon
- *Lathyrus latifolius* L. - Gesse à larges feuilles
- *Laurus nobilis* L. - Laurier-sauce
- *Lemna minuta* Kunth - Lentille d'eau minuscule
- *Ludwigia peploides* (Kunth) P.H. Raven - Jussie faux-pourpier, Jussie rampante
- *Ludwigia auruguayensis* (Cambess.) H. Har ;, *Ludwigia grandiflora* (Michx.) Greuter & Burdet - Jussie à grandes fleurs
- *Myriophyllum aquaticum* (Vell.) Verdc. – Myriophylle aquatique, Myriophylle du Brésil
- *Paspalum distichum* L. - Paspale à deux épis
- *Polygonum polystachyum* C.F.W. Meissn. ; *Rubrivinapolystachya* (C.F.W. Meissn.) M. Král - Renouée à nombreux épis
- *Prunus laurocerasus* L. - Laurier-cerise, Laurier-palme
- *Reynoutria japonica* Houtt. - Renouée du Japon
- *Reynoutria x bohemica* Chrtek & Chrtková - Renouée de Bohême
- *Rhododendron ponticum* L. - Rhododendron pontique
- *Senecio cineraria* DC. ; *Jacobaea maritima* (L.) P. & Meijden Cinéraire maritime
- *Spartina alterniflora* Loisel. - Spartine à feuilles alternes
- *Spartina x townsendii* H. Groves & J. Groves var. *anglica* (C.E. Hubb.)
- *Lambinon* & Maquet ; *Spartina anglica* C.E. Hubb. - Spartine anglaise

Invasives potentielles :

- *Acacia dealbata* Link - Mimosa d'hiver
- *Acer pseudoplatanus* L. - Erable sycomore
- *Ailanthus altissima* (Mill.) Swingle - Ailante glanduleux, Faux vernis du Japon
- *Anthemis maritima* L. - Anthémis maritime
- *Buddleja davidii* Franch. - Arbre à papillon
- *Claytonia perfoliata* Donn ex Willd. - Claytonie de Cuba, Claytonie perfoliée,
- *Cornus sericea* L. - Cornouiller soyeux
- *Cotoneaster franchetii* D. Bois - Cotoneaster de Franchet
- *Cotoneaster rhorizentalis* Decne. - Cotonéaster horizontale
- *Cotoneaster simonsii* Baker - Cotonéaster de Simons
- *Cotoneaster x watereri* Exell
- *Cotula coronopifolia* L. - Cotule pied-de-corbeau
- *Crocodymia x crocosmiiflora* (Lemoine) N.E. Br., - Montbretia
- *Cuscuta australis* R.Br. ; *Cuscuta scandens* Brot. - Cuscute australe
- *Cyperus esculentus* L. - Souchet comestible
- *Datura stramonium* L. subsp. *Stramonium* - Stramoine, *Datura officinalis*, Pomme-épineuse
- *Elaeagnus angustifolia* L. - Olivier de Bohême
- *Elaeagnus x submacrophylla* Servett - Chalef de Ebbing
- *Elodea nuttallii* (Planch.) H. St. John - Elodée de Nuttall, Elodée à feuilles étroites
- *Epilobium adenocaulon* Hausskn. ; *Epilobium ciliatum* Raf. - Epilobecilié
- *Impatiens balfourii* Hook. f. - Balsamine de Balfour, Balsamine rose
- *Lindernia dubia* (L.) Pennell - Lindernie fausse-gratiolle
- *Lobularia maritima* (L.) Desv. - Alysson maritime
- *Parthenocissus inserta* (A. Kern.) Fritsch - Vigne-vierge commune
- *Petasites fragrans* (Vill.) C. Presl *Petasites pyrenaicus* (L.) G. López - Pétasite odorant
- *Petasites hybridus* (L.) P. Gaertn. ; B. Mey. & Scherb. subsp. *Hybridus* - Pétasite officinal
- *Pyracantha coccinea* M. Roem. - Buisson ardent
- *Robinia pseudoacacia* L. - Robinier faux-acacia

- Rosa rugosa Thunb. - Rosier rugueux
- Senecio inaequidens DC. - Sénéçon du Cap
- Yucca gloriosa L. - Yucca glorieux.

TITRE 17 – STATIONNEMENTS

1- généralités

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions neuves et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être réalisées :

- soit sur le terrain d'assiette concerné par le projet.
- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200m situé en zone U ou AU ;
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

2- Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les véhicules motorisés :

	Destination et sous destination de la construction	Aire de stationnement à prévoir
Habitat	Habitat collectif	1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement + 1 place banalisée par tranche même incomplète de 250m ² de surface de plancher Pour les deux-roues motorisés, 2m ² par logement réalisé dans le bâtiment
	Habitat individuel	2 places de stationnement en aérien par logement + 1 place banalisée pour 4 lots dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble Le stationnement sur lot est obligatoire
	Structures d'hébergement : Foyers, EPHAD ; résidences services, habitat communautaire	1 place pour 5 logements ou chambres + stationnement du personnel à prévoir
	Résidence de tourisme	1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements + stationnement du personnel à prévoir Pour les deux-roues motorisés, 2m ² par logement réalisé dans le bâtiment ou sous forme d'abri dans les espaces extérieurs communs
	Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L151-35 du CU)	1 place par logement maximum
Commerces et activités de services*	Commerces de détail	Sans objet
	Commerces de gros	30% de la surface de plancher
	Restauration	1 place pour 10m ² de salle de restaurant
	Hébergement touristique et hôteliers	1 place par chambre
	Cinéma	1 place pour 5 places assises

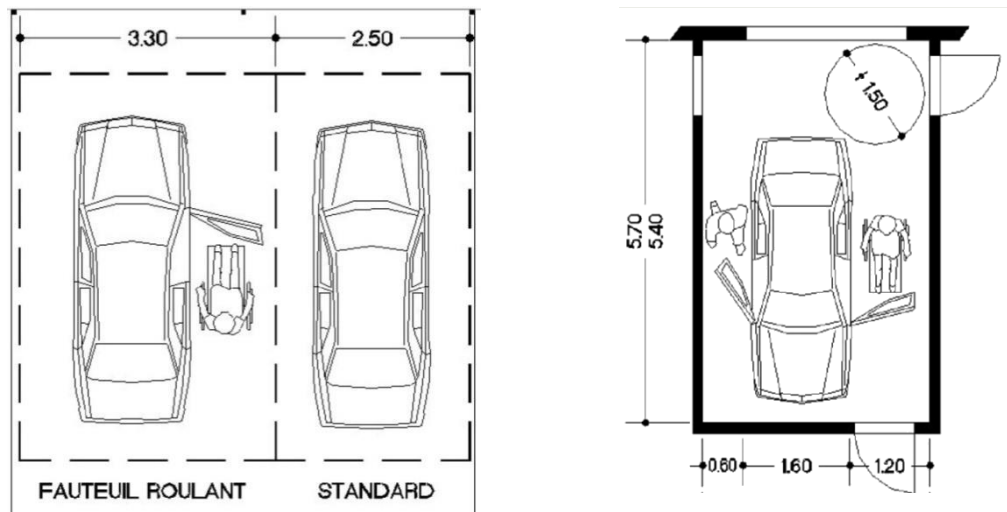
	Activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle	1 place de stationnement par tranche de 20m ² de surface de plancher pour les constructions destinées aux bureaux 60% de la surface de plancher pour les autres types de construction
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire*	Etablissement industriel ou artisanal	1 place de stationnement par tranche de 100m ² de surface de plancher pour les constructions destinées à l'artisanat 1 place de stationnement par tranche de 150m ² de surface de plancher pour les constructions destinées à l'industrie
	Entrepôts	1 place de stationnement par tranche de 200m ² de surface de plancher pour les constructions destinées à l'entrepôt
Equipement d'intérêt collectif et service public	Equipements sportifs <i>Stade, terrains de sports, salle de sports</i>	10% de la surface du terrain ou de la surface de plancher de l'édifice. Il pourra être accepté un nombre de places moindre à condition que le nombre de place proposé soit adapté à la nature de l'équipement et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Etablissement du 1 ^{er} degré : 1 place par classe Etablissement du 2 nd degré : 2 places par classe Etablissement hospitalier et clinique (court séjour) : 50% de la surface de plancher
	Salle d'art et de spectacle	1 place pour 5 places assises
	Lieu de culte	1 place pour 15 places assises
	Autres lieux recevant du public	50% de la surface de plancher

*Il appartiendra à l'entreprise de justifier lors du dépôt de sa demande d'autorisation d'urbanisme de ses besoins de stationnement, au regard de son personnel actuel et à venir et de la clientèle amenée à fréquenter le site.

3- Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0.80 m, libre de tout obstacle, protégée de la circulation, sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30 m.

Les emplacements réservés sont signalés et situés au plus près de l'établissement qu'ils desservent.



4- Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos :

L'article R 111-14-4 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose :

Lorsque les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, ce terme désignant, pour l'application du présent article et du suivant, les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R 311-1 du Code de la Route.

Tout collectif doit prévoir des espaces dédiés aux cycles, poussettes selon les règles prévues aux articles R 111-14- et 111-14-5 du code de la construction, présentant les caractéristiques minimales suivantes:

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0.75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m².
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.
- Pour les autres constructions, chaque projet devra prévoir également un espace dédié aux cycles, proportionnel à la fréquentation et à l'activité de l'établissement.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R 111-14-4 et R 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

5- Recours à la mutualisation

Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives (bureaux d'entreprise, activités de loisirs ou équipements, logements, activités diurnes ou nocturnes, etc.).

Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie ; un complément peut toutefois être exigé.

Le pétitionnaire devra justifier, au moment de sa demande, les conditions extérieures qui justifient un recours à la mutualisation, notamment :

- Conditions de circulation ;
- Transports publics ;
- Parcs de stationnements existants ;
- Complémentarité avec une structure existante (diurne/nocturne, etc.).
- Dans le cas d'une opération d'ensemble, d'une opération groupée ou d'un lotissement, dont le parti d'aménagement le justifie, il est possible de réaliser des parcs de stationnement communs à l'ensemble ou à une partie de l'opération (gestion à l'îlot, parc de stationnement commun, etc.).

6- Etablissements Recevant du Public :

Pour tout Établissement Recevant du Public, il pourra être exigé ou accepté un nombre de places différent des normes fixées ci-dessus, selon leur situation géographique, leur groupement, les fréquences d'utilisation simultanées ou non, les conditions de sécurité des voies qui les desservent directement ou indirectement, appréciées à travers la nature et l'intensité du trafic ainsi que les possibilités et conditions de stationnement public et de desserte par les transports en commun. La convergence de ces critères peut dispenser certains établissements de création de places de stationnement.

Des aires spécifiques sont à prévoir pour les deux roues.

TITRE 18– MIXITE SOCIALE

Dans les secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation, des prescriptions en matière de production de logements aidés peuvent être données, elles prévalent sur les dispositions du règlement écrit.

TITRE 19– ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Contrairement au règlement (voir art. L. 421-6 du Code de l'Urbanisme), il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

Les périmètres concernés par les OAP sont cartographiés sur les planches graphiques du règlement.

Il peut s'agir de secteurs se trouvant à l'intérieur du tissu urbain existant (zones U) ou de secteurs situés en extension d'urbanisation (zones AU). La vocation principale des secteurs est donnée par le règlement écrit et graphique et précisée dans les dispositions particulières présentées ci-après.

TITRE 20– SERVITUDE D'ATTENTE DE PROJET

L'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme autorise dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces

servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Secteur concerné : Les parcelles situées derrière l'église sont concernées par un périmètre de servitude d'attente de projet, figurant aux planches du règlement graphique.

PARTIE 2 : LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Ua

Urbanisation correspondant au tissu urbain du centre bourg de la Chapelle-Neuve.

Certains terrains peuvent être concernés par le périmètre de captage d'eau potable de Kerjosse. Se référer au titre 13 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article zone Ua - 1 : Destinations et sous-destinations

La zone Ua est une zone de mixité fonctionnelle pouvant comprendre de l'habitat, des équipements et des activités compatibles avec l'habitat.

Article zone Ua – 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec le voisinage des zones d'habitat, en raison de leur nuisance, de leur destination, de leur nature, de leur importance ou de leur aspect, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes et camping-cars, sauf dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur ;
- La construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale ;

2.2. Sont autorisés sous réserve

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisance existantes, ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation ;

Article zone Ua – 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

- Les constructions et installations dont la vocation est compatible avec l'habitat sont autorisées ;

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article zone Ua – 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en limite de voies et emprises publiques. Une implantation dans le prolongement des constructions existantes pourra être autorisée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité urbaine.

L'implantation des annexes de moins de 3,00m de hauteur au point le plus haut n'est pas autorisée en limite de voies et emprises publiques.

L'implantation des équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.

L'implantation de la construction ne devra pas compromettre le désenclavement futur des parcelles contiguës au terrain d'assiette du projet.

4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite latérale.

L'implantation des annexes de moins de 3,00m de hauteur au point le plus haut doit se faire en fond de parcelle.

L'implantation des équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.

L'implantation de la construction ne devra pas compromettre le désenclavement futur des parcelles contigües au terrain d'assiette du projet.

4.3. Coefficient d'emprise au sol

Sous réserve de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1998 portant déclaration d'utilité publique des prélèvements d'eau pour l'alimentation en eau potable et de respecter les dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales, annexés au présent PLU, l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

4.4. Hauteurs maximales autorisées

La hauteur maximale des constructions est fixée à :
7,00m à l'égout de toiture / 11,00m au point le plus haut

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être autorisée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout de toiture ou au point le plus haut avec celles des constructions voisines.

4.5. Densités de construction

Les densités de construction résultent de l'application des précédentes dispositions réglementaire de la zone, ainsi que des dispositions du zonage d'assainissement pluvial.

Article zone Ua – 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Performances environnementales et énergétiques des bâtiments

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

5.2. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

- **Aspect extérieur des constructions**
 - Les démolitions sont soumises à un permis de démolir selon les conditions définies à l'article R421-28 du code de l'urbanisme.
 - Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Au titre du R111-27 du code d'urbanisme, les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
 - Le volume principal des constructions devra avoir une toiture à deux pentes, couvertes d'ardoises ou de matériaux de tenue et d'aspect identique.
 - Les façades ou pignons sur rue seront en maçonnerie de pierres ou enduites de couleur blanche.
 - L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdite.
 - Les châssis de toit devront être encastrés dans la toiture.
 - Les dispositifs pour capter l'énergie solaire devront être de couleur sombre.

- **Aspect des clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales, qu'il est obligé de maintenir et d'entretenir. Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierres doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux :

- En évitant la multiplicité des matériaux (homogénéité avec les parcelles voisines et avec la construction).
- En cherchant la simplicité des formes et des structures.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix des matériaux.

Constitution des clôtures :

En limite de voie et emprise publique :

Les clôtures participent à la qualité des voiries qu'elles bordent (voie urbaine, voie routière, voie périphérique, voie de desserte, chemin). Elles constituent la trame paysagère qui s'impose à tous et doivent être intégrées au permis de construire ou faire l'objet d'une déclaration préalable.

Elles doivent consister en l'un des types suivants :

- Murs maçonnés de pierres ou en enduit blanc d'une hauteur maximum d'1,00m.
- Murs bahuts surmontés de lisses, grillage, doublé ou non de végétation, d'une hauteur maximum de 1,00 m.

Le recours aux matériaux suivants est interdit : les plaques de béton d'une hauteur supérieure à 50 cm par rapport au terrain naturel, les matériaux employés à nu destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.).

En limite séparative :

Les clôtures pourront atteindre une hauteur maximale de 2,00m.

Le recours aux matériaux suivants est interdit : les plaques de béton d'une hauteur supérieure à 50 cm par rapport au terrain naturel, les matériaux employés à nu destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.).

Article zone Ua - 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- Les terrains classés aux plans de zonage comme espace boisé classé à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.
- Les haies et les arbres à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme identifiés aux plans de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tout travaux (coupe, abattage, ...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées.
- la création d'un accès à travers les haies, d'une largeur de 3,50m maximum pour les particuliers et pouvant aller jusqu'à 7,00m maximum pour les exploitants agricoles et forestiers (dans le cadre de leur activité) pourra être autorisée. La compensation liée à d'éventuelles destructions sera recherchée, elle devra permettre de reconstituer des mailles bocagères permettant d'assurer les mêmes fonctions de continuités écologiques, de tenue des sols et de gestion des eaux

pluviales qu'avant aménagement ou réorganisation.

- Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des espèces végétales d'essences locales. La conservation des éléments végétaux ayant un impact paysager (en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations ayant un impact paysager à court ou moyen terme, pourra être exigé.
- La plantation d'espèces invasives (voir titre 16 des dispositions générales du présent règlement) est interdites.

Article zone Ua - 7 : Stationnement

Se reporter au titre 17 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article zone Ua - 8 : Desserte par les voies publiques et privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement obtenu par l'article 682 du code civil.
- La desserte d'une propriété subdivisée doit être assurée par l'entrée existante. Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'intérêt collectif, une entrée supplémentaire pourra être autorisée.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, et comporter une chaussée carrossable d'au moins 3,50m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, pour leur accès, leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.
- Les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes ou des parcelles arrières.
- Les voies à créer tant publiques que privées devront, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour le classement dans la voirie communale.

Article zone Ua – 9 : Desserte par les réseaux

9.1. Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement

- **Réseaux électriques** : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- **Eau potable** : toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- **Eaux pluviales** : les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au titre 12 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.
- **Eaux usées** : sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome. Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

NB : une partie de la zone est concernée par le périmètre de captage d'eau potable de Kerjosse, dans lequel les dispositifs d'assainissement autonome ne sont pas autorisés. L'arrêté préfectoral relatif à ce sujet figure dans les annexes sanitaires du présent PLU.

9.2. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambres mutualisées en limite du Domaine Public), qui devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L332-15 du code de l'urbanisme.

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Ub

Urbanisation correspondant tissu urbain pavillonnaire à intensifier.

Certains terrains peuvent être concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques ou sectorielles. Se référer au titre 19 des dispositions générales du présent règlement, ainsi qu'au document des OAP, pièce 3 du présent PLU, pour connaître les modalités d'application de ces dispositions.

Certains terrains peuvent être concernés par une servitude d'attente de projet. Se référer au titre 20 des dispositions générales du présent règlement

Certains terrains peuvent être concernés par un périmètre de captage d'eau potable. Se référer au titre 13 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article zone Ub - 1 : Destinations et sous-destinations

La zone Ub est une zone de mixité fonctionnelle pouvant comprendre de l'habitat, des équipements et des activités compatibles avec l'habitat.

Article zone Ub – 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec le voisinage des zones d'habitat, en raison de leur nuisance, de leur destination, de leur nature, de leur importance ou de leur aspect, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes et camping-cars, sauf dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur ;
- La construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale ;

2.2. Sont autorisés sous réserve

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisance existantes, ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation ;

Article zone Ub – 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

- Les constructions et installations dont la vocation est compatible avec l'habitat sont autorisées ;

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article zone Ub – 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en limite de voies et emprises publiques ou en recul d'au-moins 3,00m.

L'implantation des équipements d'intérêt public n'est pas réglementée.

L'implantation des annexes de moins de 3,00m de hauteur au point le plus haut n'est pas règlementée.

L'implantation de la construction ne devra pas compromettre le désenclavement futur des parcelles contigües au terrain d'assiette du projet.

4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite latérale ou en recul d'au-moins 3,00m.

Toutefois, l'implantation des constructions dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'intégration au contexte urbain environnant.

L'implantation des équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas règlementée.

L'implantation des annexes de moins de 3,00 m de hauteur au point le plus haut n'est pas règlementée.

L'implantation de la construction ne devra pas compromettre le désenclavement futur des parcelles contigües au terrain d'assiette du projet.

4.3. Coefficient d'emprise au sol

Sous réserve de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1998 portant déclaration d'utilité publique des prélèvements d'eau pour l'alimentation en eau potable et de respecter les dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales, annexés au présent PLU, l'emprise au sol maximale des constructions est définie comme suit :

- Equipements publics d'intérêt collectif : non limité.
- Autres constructions : 50% de la surface du terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, le CES pourra être calculé sur l'emprise foncière totale de l'opération et réparti librement entre les lots.

4.4. Hauteurs maximales autorisées

La hauteur maximale des constructions est fixée à :
6,00m à l'égout de toiture ou à l'acrotère / 9,00m au point le plus haut

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être autorisée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout de toiture ou au point le plus haut avec celles des constructions voisines.

4.5. Densités de construction

Les densités de construction résultent de l'application des précédentes dispositions réglementaire de la zone, ainsi que des dispositions du zonage d'assainissement pluvial.

Article zone Ub – 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Performances environnementales et énergétiques des bâtiments

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

5.2. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

- **Aspect extérieur des constructions**

- Les démolitions sont soumises à un permis de démolir selon les conditions définies aux articles R421-28 du code de l'urbanisme.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Au titre du R111-27 du code d'urbanisme, les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des

bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdite.
- Les châssis de toit devront être encastrés dans la toiture.
- Les dispositifs pour capter l'énergie solaire devront être de couleur sombre.

- **Aspect des clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales, qu'il est obligé de maintenir et d'entretenir. Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierres doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux :

- En évitant la multiplicité des matériaux (homogénéité avec les parcelles voisines et avec la construction).
- En cherchant la simplicité des formes et des structures.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix des matériaux.

Constitution des clôtures :

En limite de voie et emprise publique :

Les clôtures participent à la qualité des voiries qu'elles bordent (voie urbaine, voie routière, voie périphérique, voie de desserte, chemin). Elles constituent la trame paysagère qui s'impose à tous et doivent être intégrées au permis de construire ou faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures doivent consister en l'un des types suivants :

- Murs maçonnés ou en enduit blanc d'une hauteur maximum d'1,00m.
- Murs bahuts surmontés de lisses, grillage, doublé ou non de végétation, d'une hauteur maximum de 1,00 m.

Le recours aux matériaux suivants est interdit : les plaques de béton d'une hauteur supérieure à 50 cm par rapport au terrain naturel, les matériaux employés à nu destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.).

En limite séparative :

Les clôtures pourront atteindre une hauteur maximale de 2,00m.

Le recours aux matériaux suivants est interdit : les plaques de béton d'une hauteur supérieure à 50 cm par rapport au terrain naturel, les matériaux employés à nu destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.).

Article zone Ub - 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- Les terrains classés aux plans de zonage comme espace boisé classé à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.
- Les haies et les arbres à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme identifiés aux plans de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tout travaux (coupe, abattage, ...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés

s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées.

- Sauf disposition contraire données par les orientations d'aménagement et de programmation, la création d'un accès à travers les haies, d'une largeur de 3,50m maximum pour les particuliers et pouvant aller jusqu'à 7,00m maximum pour les exploitants agricoles et forestiers (dans le cadre de leur activité) pourra être autorisée. La compensation liée à d'éventuelles destructions sera recherchée, elle devra permettre de reconstituer des mailles bocagères permettant d'assurer les mêmes fonctions de continuités écologiques, de tenue des sols et de gestion des eaux pluviales qu'avant aménagement ou réorganisation.
- Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des espèces végétales d'essences locales. La conservation des éléments végétaux ayant un impact paysager (en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations ayant un impact paysager à court ou moyen terme, pourra être exigé.
- La plantation d'espèces invasives (voir titre 16 des dispositions générales du présent règlement) est interdites.

Article zone Ub - 7 : Stationnement

Se reporter au titre 17 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article zone Ub - 8 : Desserte par les voies publiques et privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement obtenu par l'article 682 du code civil.
- La desserte d'une propriété subdivisée doit être assurée par l'entrée existante. Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'intérêt collectif, une entrée supplémentaire pourra être autorisée.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, et comporter une chaussée carrossable d'au moins 3,50m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, pour leur accès, leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.
- Les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes ou des parcelles arrières.
- Les voies à créer tant publiques que privées devront, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour le classement dans la voirie communale.

Article zone Ub – 9 : Desserte par les réseaux

9.1. Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement

- **Réseaux électriques** : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- **Eau potable** : toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- **Eaux pluviales** : les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements

nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au titre 12 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

- **Eaux usées** : sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome. Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

NB : une partie de la zone est concernée par le périmètre de captage d'eau potable de Kerjosse, dans lequel les dispositifs d'assainissement autonome ne sont pas autorisés. L'arrêté préfectoral relatif à ce sujet figure dans les annexes sanitaires du présent PLU.

9.2. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambres mutualisées en limite du Domaine Public), qui devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L332-15 du code de l'urbanisme.

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE U_c

Urbanisation correspondant au cœur d'îlot à densifier.

Les terrains sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques ou sectorielles. Se référer au titre 19 des dispositions générales du présent règlement, ainsi qu'au document des OAP, pièce 3 du présent PLU, pour connaître les modalités d'application de ces dispositions.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article zone U_c - 1 : Destinations et sous-destinations

La zone U_c est une zone de mixité fonctionnelle pouvant comprendre de l'habitat, des équipements et des activités compatibles avec l'habitat.

Article zone U_c – 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec le voisinage des zones d'habitat, en raison de leur nuisance, de leur destination, de leur nature, de leur importance ou de leur aspect, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes et camping-cars, sauf dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur ;
- La construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale ;

2.2. Sont autorisés sous réserve

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisance existantes, ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation ;

Article zone U_c – 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

- Les constructions et installations dont la vocation est compatible avec l'habitat sont autorisées.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article zone U_c – 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en limite de voies et emprises publiques ou en recul d'au-moins 3,00m.

L'implantation des annexes de moins de 3,00m de hauteur au point le plus haut n'est pas autorisée en limite de voies et emprises publiques.

L'implantation des équipements d'intérêt public n'est pas réglementée.

L'implantation de la construction ne devra pas compromettre le désenclavement futur des parcelles contiguës au terrain d'assiette du projet.

4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en recul d'au-moins 3,00m par rapport aux limites latérales.

L'implantation des annexes de moins de 3,00m de hauteur au point le plus haut doit se faire en limite de fond de parcelle.

L'implantation des équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.

L'implantation de la construction ne devra pas compromettre le désenclavement futur des parcelles contiguës au terrain d'assiette du projet.

4.3. Coefficient d'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface du terrain d'assiette du projet, sous réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

4.4. Hauteurs maximales autorisées

La hauteur maximale des constructions est fixée à :
7,00m à l'égout de toit / 7,00m à l'acrotère / 11,00m au point le plus haut

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs au plan vertical ou au point le plus haut avec celles des constructions voisines.

4.5. Densités de construction

Les densités de construction résultent de l'application des précédentes dispositions réglementaire de la zone, ainsi que des dispositions du zonage d'assainissement pluvial.

Article zone Uc – 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Performances environnementales et énergétiques des bâtiments

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

5.2. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

- Les démolitions sont soumises à un permis de démolir selon les conditions définies aux articles R421-28 du code de l'urbanisme.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Au titre du R111-27 du code d'urbanisme, les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdite.
- Les châssis de toit devront être encastrés dans la toiture.
- Les dispositifs pour capter l'énergie solaire devront être de couleur sombre.
- **Aspect des clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales, qu'il est obligé de maintenir et d'entretenir. Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierres doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux :

- En évitant la multiplicité des matériaux (homogénéité avec les parcelles voisines et avec la construction).
- En cherchant la simplicité des formes et des structures.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix des matériaux.

Constitution des clôtures :

En limite de voie et emprise publique :

Les clôtures participent à la qualité des voiries qu'elles bordent (voie urbaine, voie routière, voie périphérique, voie de desserte, chemin). Elles constituent la trame paysagère qui s'impose à tous et doivent être intégrées au permis de construire ou faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures doivent consister en l'un des types suivants :

- Murs maçonnés ou en enduit blanc d'une hauteur maximum d'1,00m.
- Murs bahuts surmontés de lisses, grillage, doublé ou non de végétation, d'une hauteur maximum de 1,00 m.

Le recours aux matériaux suivants est interdit : les plaques de béton d'une hauteur supérieure à 50 cm par rapport au terrain naturel, les matériaux employés à nu destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.).

En limite séparative :

Les clôtures pourront atteindre une hauteur maximale de 2,00m.

Le recours aux matériaux suivants est interdit : les plaques de béton d'une hauteur supérieure à 50 cm par rapport au terrain naturel, les matériaux employés à nu destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.).

Article zone Uc - 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- Les terrains classés aux plans de zonage comme espace boisé classé à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.
- Les haies et les arbres à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme identifiés aux plans de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tout travaux (coupe, abattage, ...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées.
- la création d'un accès à travers les haies, d'une largeur de 3,50m maximum pour les particuliers et pouvant aller jusqu'à 7,00m maximum pour les exploitants agricoles et forestiers (dans le cadre de leur activité) pourra être autorisée. La compensation liée à d'éventuelles destructions sera recherchée, elle devra permettre de reconstituer des mailles bocagères permettant d'assurer les mêmes fonctions de continuités écologiques, de tenue des sols et de gestion des eaux pluviales qu'avant aménagement ou réorganisation.
- Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des espèces végétales d'essences locales. La conservation des éléments végétaux ayant un impact paysager (en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations ayant un impact paysager à court ou moyen terme, pourra être exigé.

- La plantation d'espèces invasives (voir titre 16 des dispositions générales du présent règlement) est interdites.

Article Article zone Uc - 7 : Stationnement

Se reporter au titre 17 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article zone Uc - 8 : Desserte par les voies publiques et privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement obtenu par l'article 682 du code civil.
- La desserte d'une propriété subdivisée doit être assurée par l'entrée existante. Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'intérêt collectif, une entrée supplémentaire pourra être autorisée.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, et comporter une chaussée carrossable d'au moins 3,50m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, pour leur accès, leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.
- Les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes ou des parcelles arrières.
- Les voies à créer tant publiques que privées devront, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour le classement dans la voirie communale.

Article zone Uc – 9 : Desserte par les réseaux

9.1. Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement

- **Réseaux électriques** : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- **Eau potable** : toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- **Eaux pluviales** : les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au titre 12 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.
- **Eaux usées** : sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.
En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome. Il conviendra

que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

9.2. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambres mutualisées en limite du Domaine Public), qui devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L332-15 du code de l'urbanisme.

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Ue

Urbanisation correspondant aux secteurs à vocation d'équipement public d'intérêt collectif du bourg de La Chapelle-Neuve.

Certains terrains peuvent être concernés par le périmètre de captage d'eau potable de Kerjosse. Se référer au titre 13 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article zone Ue - 1 : Destination et sous-destination

La zone Ue est destinée aux équipements publics d'intérêt collectif.

Article zone Ue - 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section.

2.2. Sont autorisés sous réserve

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;
- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées aux équipements publics d'intérêt collectif ;

Article zone Ue - 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

Non réglementé

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article zone Ue - 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des équipements publics d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des équipements publics d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

4.3. Coefficient d'emprise au sol

Sous réserve de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1998 portant déclaration d'utilité publique des prélèvements d'eau pour l'alimentation en eau potable et de respecter les dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales, annexés au présent PLU, l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

4.4. Hauteurs maximales autorisées

La hauteur des équipements publics d'intérêt collectif n'est pas réglementée ;

4.5. Densités de construction

Les densités de construction résultent de l'application des précédentes dispositions réglementaire de la zone, ainsi que des dispositions du zonage d'assainissement pluvial.

Article zone Ue - 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Performances environnementales et énergétiques des bâtiments

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

5.2. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

- **Aspect extérieur des constructions**

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

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdite.

Les châssis de toit devront être encastrés dans la toiture.

Les dispositifs pour capter l'énergie solaire devront être de couleur sombre.

- **Aspect des clôtures**

Non réglementé

Article zone Ue - 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

6.1. Espaces à planter

- Les aménagements tiendront compte de l'imperméabilisation des sols, dans le respect du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU

6.2. Plantations existantes

- Les terrains classés aux plans de zonage comme espace boisé classé à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.
- Les haies et les arbres à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme identifiés aux plans de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tout travaux (coupe, abattage, ...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées.
- la création d'un accès à travers les haies, d'une largeur de 3,50m maximum pour les particuliers et pouvant aller jusqu'à 7,00m maximum pour les exploitants agricoles et forestiers (dans le cadre de leur activité) pourra être autorisée. La compensation liée à d'éventuelles destructions sera recherchée, elle devra permettre de reconstituer des mailles bocagères permettant d'assurer les mêmes fonctions de continuités écologiques, de tenue des sols et de gestion des eaux pluviales qu'avant aménagement ou réorganisation.
- Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des espèces végétales d'essences locales. La conservation des éléments végétaux ayant un impact paysager (en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations ayant un impact paysager à court ou moyen terme, pourra être exigé.
- La plantation d'espèces invasives (voir titre 16 des dispositions générales du présent règlement) est interdites.

Article Article zone Ue - 7 : Stationnement

Se reporter au titre 17 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article zone Ue - 8 : Desserte par les voies publiques et privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement obtenu par l'article 682 du code civil.
- La desserte d'une propriété subdivisée doit être assurée par l'entrée existante. Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'intérêt collectif, une entrée supplémentaire pourra être autorisée.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, et comporter une chaussée carrossable d'au moins 3,50m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, pour leur accès, leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.
- Les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes ou des parcelles arrières.
- Les voies à créer tant publiques que privées devront, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour le classement dans la voirie communale.

Article zone Ue - 9 : Desserte par les réseaux

9.1. Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement

- **Réseaux électriques** : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- **Eau potable** : toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- **Eaux pluviales** : les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au titre 12 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.
- **Eaux usées** : sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement. En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome. Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.

NB : une partie de la zone est concernée par le périmètre de captage d'eau potable de Kerjosse, dans lequel les dispositifs d'assainissement autonome ne sont pas autorisés. L'arrêté préfectoral relatif à ce sujet figure dans les annexes sanitaires du présent PLU.

9.2. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambres mutualisées en limite du Domaine Public), qui devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L332-15 du code de l'urbanisme.

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE UL

Urbanisation correspondant aux secteurs à vocation d'équipement d'intérêt collectif et terrains de sports et de loisirs de La Chapelle-Neuve.

Certains terrains peuvent être concernés par le périmètre de captage d'eau potable de Kerjosse. Se référer au titre 13 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

La zone UL correspond à la salle multifonctions de la commune ainsi qu'aux différents terrains de sport.

Article zone UL - 1 : Destination et sous-destination

La zone UL correspond à la salle multifonctions de la commune ainsi qu'aux différents terrains de sport.

Article zone UL - 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section.

2.2. Sont autorisés sous réserve

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;
- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées aux équipements publics d'intérêt collectif ;
- Les terrains de sports et de loisirs ;
- Une aire de stationnement des camping-cars ;

Article zone UL - 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

Non réglementé

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article zone UL - 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des équipements publics d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des équipements publics d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

4.3 Coefficient d'emprise au sol

L'emprise au sol des équipements publics d'intérêt collectif n'est pas réglementée, sous réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

Hauteurs maximales autorisées

La hauteur des équipements publics d'intérêt collectif n'est pas réglementée ;

4.4 Densités de construction

Les densités de construction résultent de l'application des précédentes dispositions réglementaire de la zone, ainsi que des dispositions du zonage d'assainissement pluvial.

Article zone UL - 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Performances environnementales et énergétiques des bâtiments

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

5.2. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

- **Aspect extérieur des constructions**

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

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdite.

Les châssis de toit devront être encastrés dans la toiture.

Les dispositifs pour capter l'énergie solaire devront être de couleur sombre.

- **Aspect des clôtures**

Non réglementé

Article zone UL - 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

6.1. Espaces à planter

- Les aménagements tiendront compte de l'imperméabilisation des sols, dans le respect du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU

6.2. Plantations existantes

- Les terrains classés aux plans de zonage comme espace boisé classé à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.
- Les haies et les arbres à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme identifiés aux plans de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tout travaux (coupe, abattage, ...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées.
- la création d'un accès à travers les haies, d'une largeur de 3,50m maximum pour les particuliers et pouvant aller jusqu'à 7,00m maximum pour les exploitants agricoles et forestiers (dans le cadre de leur activité) pourra être autorisée. La compensation liée à d'éventuelles destructions sera recherchée, elle devra permettre de reconstituer des mailles bocagères permettant d'assurer les mêmes fonctions de continuités écologiques, de tenue des sols et de gestion des eaux pluviales qu'avant aménagement ou réorganisation.
- Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des espèces végétales d'essences locales. La conservation des éléments végétaux ayant un impact paysager (en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations ayant un impact paysager à court ou moyen terme, pourra être exigé.
- La plantation d'espèces invasives (voir titre 16 des dispositions générales du présent règlement) est interdites.

Article zone UL - 7 : Stationnement

Se reporter au titre 17 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article zone UL - 8 : Desserte par les voies publiques et privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement obtenu par l'article 682 du code civil.
- La desserte d'une propriété subdivisée doit être assurée par l'entrée existante. Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'intérêt collectif, une entrée supplémentaire pourra être autorisée.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, et comporter une chaussée carrossable d'au moins 3,50m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, pour leur accès, leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.
- Les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes ou des parcelles arrières.
- Les voies à créer tant publiques que privées devront, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour le classement dans la voirie communale.

Article zone UL - 9 : Desserte par les réseaux

9.1. Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement

- **Réseaux électriques** : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- **Eau potable** : toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- **Eaux pluviales** : les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au titre 12 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.
- **Eaux usées** : sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement. En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome. Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.

NB : une partie de la zone est concernée par le périmètre de captage d'eau potable de Kerjosse, dans lequel les dispositifs d'assainissement autonome ne sont pas autorisés. L'arrêté préfectoral relatif à ce sujet figure dans les annexes sanitaires du présent PLU.

9.2. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambres mutualisées en limite du Domaine Public), qui devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L332-15 du code de l'urbanisme.

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

PARTIE 2 : LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE 2AU

Secteur de la commune à caractère naturel, situés en extension du tissu urbain, destiné à être ouvert à l'urbanisation à long terme, sous réserve d'une modification, d'une révision ou d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité du présent PLU.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article Zone 2AU - 1 : Destinations et sous-destinations autorisées

La zone 2AU est une zone de mixité fonctionnelle, située en extension du bourg de La Chapelle-Neuve, pouvant comprendre les occupations du sol correspondant aux destinations suivantes telles que définies aux articles R151-27, R151-28 et R151-29 du code de l'urbanisme :

- Habitat
- L'ensemble des destinations et sous-destinations compatibles avec l'habitat

Article Zone 2AU - 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section.

2.2. Sont autorisés sous réserve

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence des futurs aménagements.
- La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs, ainsi que l'édification d'annexes d'une construction principale située dans la zone, sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence des futurs aménagements. L'extension ou l'annexe ne devra pas excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

Article Zone 2AU – 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

Les dispositions en matière de mixité fonctionnelle et de mixité sociale seront données par les orientations d'aménagement et de programmation lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article Zone 2AU – 4 : Volumétrie et implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions réglementaires seront données lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les dispositions réglementaires seront données lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

- **Coefficient d'emprise au sol**

L'emprise au sol maximum autorisée pour les extensions et les annexes est donnée dans la section 1 de

la présente partie.

Les dispositions réglementaires des futures constructions seront données lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

- **Hauteurs maximales autorisées**

Les extensions et annexes autorisées dans la section 1 de la présente partie ne peuvent excéder au sommet de façade, à l'acrotère et au point le plus haut la hauteur de la construction qu'elles viendraient juxter.

Les dispositions réglementaires des futures constructions seront données lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

- **Densités de construction**

Les dispositions en matière de densité de construction seront données par les orientations d'aménagement et de programmation lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

Article Zone 2AU – 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Performances environnementales et énergétiques des bâtiments

Les dispositions réglementaires des futures constructions seront données lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

2.2. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les dispositions réglementaires des futures constructions seront données lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

Article Zone 2AU – 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Les dispositions réglementaires des futures constructions seront données lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

Article Zone 2AU – 7 : Stationnement

Les dispositions réglementaires des futures constructions seront données lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Les dispositions réglementaires des futures constructions seront données lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

PARTIE 2 : LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE A

Secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, économique et biologique des terres agricoles et forestières.

Aa : Parties du territoire affectées aux activités des exploitations agricoles, forestières.

Ab : Parties du territoire affectées aux activités des exploitations agricoles et forestières et à la protection des cours d'eaux. Toute construction ou installation y est interdite à l'exception des cas expressément prévus.

Azh : Parties du territoire destinées à la préservation des zones humides

Certains bâtiments présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial peuvent être concernés par des prescriptions architecturales spécifiques, dont les dispositions sont données au titre 8 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article zone A - 1 : Destination et sous-destination

Les zones A sont dédiées aux exploitations agricoles et forestières. Interdiction de toute urbanisation, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section.

Article zone A - 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

En tous secteurs :

- Toute construction ou installation non nécessaire à l'exploitation agricole, forestière. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à l'activité de la zone ;
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur ;
- L'implantation d'éoliennes ou de champs photovoltaïques ;
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section ;

En secteur Azh :

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section ;
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - ✓ comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - ✓ création de plans d'eau,

- ✓ travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés au chapitre 2.2 de la présente section ;

Les articles visés au paragraphe 2.2. de la présente section ne sauraient être autorisés dans des zones humides dont l'intérêt écologique est reconnu comme exceptionnel.

2.2. Sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement, tant paysagère qu'écologique

En secteurs Aa :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :
 - ✓ qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation
 - ✓ que l'implantation de la construction se fasse prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas 50m d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation. En cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas 50m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires) ;
 - ✓ que l'implantation de la construction ne favorise, en aucun cas, la dispersion de l'urbanisation ni apporte pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.
 - ✓ En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.
 - ✓ Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole aux mêmes conditions d'exploitation agricole et forestière que celles citées ci-dessus.
- Les locaux de permanence (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas 35 m².
- Les installations et changements de destination de bâtiments existants présentant un intérêt architectural et repérés aux planches graphiques du présent règlement, nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole et forestière, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles et forestière de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastoral ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés.

En secteur Ab :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;
- Les canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publiques (eaux usées – eaux pluviales), ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, ainsi que la réalisation d'aménagements liés au déploiement du réseau numérique, lorsque leur localisation répond à une

nécessité technique impérative à démontrer ;

- Les retenues d'irrigation permises dans le cadre de la loi sur l'eau.

En secteur Aa et Ab, sous réserve d'une bonne insertion dans le site et à condition de ne pas apporter de contraintes nouvelles aux activités principales de la zone :

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone :

- Sans changement de destination, la restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement ;
- Le changement de destination de bâtiments présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural, sous réserve qu'ils soient identifiés comme tels au plan de zonage du présent PLU, dans le respect de l'article L111-3 du code rural. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF. *NB : Le fait qu'un bâtiment soit repéré au PLU ne garantit pas la possibilité de lui changer sa destination : l'autorisation d'urbanisme pour permettre le changement de destination doit recueillir l'avis conforme de la CDPENAF.*
- Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions, à condition que l'emprise au sol n'excède pas 50 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU et sans pouvoir dépasser 50m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'unité foncière. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L111-3 du code rural.

En zone Aa uniquement :

- A l'intérieur des limites d'emprise au sol ci-dessus indiquées les annexes peuvent être autorisées aux conditions suivantes :
 - ✓ que ces annexes ne compromettent pas la qualité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ✓ que l'emprise totale au sol (extensions + annexes) reste inférieure ou égale à la surface indiquée ci-dessus ;
 - ✓ qu'elles soient édifées sur le même îlot de propriété que la construction principale et à une distance n'excédant pas 20m de la construction principale ;
 - ✓ qu'elles ne créent pas de nouveau logement ;
- La réalisation de piscine dans la limite de 30m² d'emprise au sol maximum et sous réserve qu'elle soit implantée à moins de 20m de la construction principale.

En secteur Azh :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale, à la sécurité civile, aux mise aux normes environnementales et ce notamment en agriculture, à la salubrité publique (eau usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer ;
- Les aménagements légers nécessaires à la création de chemins de passage pour le bétail. Dans le cas où les chemins franchiraient des cours d'eau, les aménagements sont réalisés de façon à maintenir la continuité écologique ;
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - ✓ Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux, les

chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et flore,

- ✓ Les mesures nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Article zone A - 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

Non réglementé

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article zone A - 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Dans les marges de recul des routes départementales figurant sur les planches du règlement graphique, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.
- A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.
- Sauf interdiction liée aux marges de recul des constructions figurant sur les planches du règlement graphique, l'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée ;
- Il n'est pas fixé de disposition particulière pour les ouvrages techniques ou exceptionnels autorisés ;
- Les constructions à usage d'activités autorisées dans la zone doivent respecter un recul de 5,00m par rapport aux voies et emprises publiques, sauf marges de recul plus importantes figurant sur les planches graphiques du présent règlement.
- Sous réserve de respecter les marges de recul des routes départementale figurant sur les planches graphiques du présent règlement, les extensions des habitations existantes doivent s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.
- Sous réserve de respecter les marges de recul des routes départementale figurant sur les planches graphiques du présent règlement, les annexes aux habitations existantes peuvent être implantées en limite ou en recul d'au-moins 3,00m par rapport aux voies et emprises publiques.

4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique (sauf dérogation préfectorale).
- La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U et AU proches.
- L'implantation des équipements publics d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- L'implantation des constructions et installations à usage d'activité n'est pas réglementée, sous réserve de respecter les normes en vigueur.
- Les autres constructions, peuvent être implantées en limite séparative ou en recul d'au moins 3,00m
- L'implantation des annexes de moins de 3,00 m de hauteur au point le plus haut n'est pas

réglementée.

4.3. Coefficient d'emprise au sol

Non règlementé

4.4. Hauteurs maximales autorisées

- La hauteur des bâtiments d'exploitation n'est pas limitée
- Les extensions des habitations existantes ne peuvent excéder la hauteur à l'égout de toiture au point le plus haut de la construction qu'elles viendraient jouter.
- La hauteur des annexes est limitée à 3,00m au point le plus haut.

4.5. Densités de construction

Le foncier doit être optimisé dans une logique d'amélioration du fonctionnement de l'existant et d'une gestion économe de l'espace.

Article zone A - 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Performances environnementales et énergétiques des bâtiments

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

5.2. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

- **Aspect extérieur des constructions**

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation avec l'existant.

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdite.

Les châssis de toit devront être encastrés dans la toiture.

Les dispositifs pour capter l'énergie solaire devront être de couleur sombre.

Pour les bâtiments d'exploitation autorisés :

L'aspect extérieur des bâtiments d'exploitation devra s'adapter tout particulièrement au site et à l'environnement dans lequel il s'inscrit, aussi bien par les volumes que par les matériaux utilisés et les couleurs retenues. Elles auront un volume simple dont la base sera le rectangle allongé.

Pour les constructions à vocation d'habitat :

Pour les constructions situées à proximité de bâtis traditionnels, on doit veiller à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimension en plan, ...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toiture, cheminées, percements, ...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise naturelle, éventuellement granite, enduits, bois ou matériaux naturels d'aspect similaire).

Sont autorisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans le projet architectural de construction ou de rénovation.

- **Aspect des clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

En limite d'espace naturel ou agricole :

Les clôtures peuvent être constituées :

- Murs maçonnés ou enduit d'une hauteur de 1 mètre au-dessus du sol naturel
- de haies vives bocagères d'essences locales d'une hauteur maximum de 2,00m
- de grillage simple sur poteaux, doublé ou non de végétation, d'une hauteur maximum de 2,00m.

Le recours aux matériaux suivants est interdit : les plaques de béton d'une hauteur supérieure à 50 cm par rapport au terrain naturel, les matériaux employés à nu destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.).

En limite de voie et emprise publique :

Les clôtures sur rue ou voie doivent participer à la qualité des voiries qu'elles bordent (voie urbaine, voie routière, voie périphérique, voie de desserte, chemin). Elles constituent la trame paysagère qui s'impose à tous et doivent être intégrées au permis de construire ou faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sur rue doivent consister en l'un des types suivants :

- Murs maçonnés ou enduit d'une hauteur de 1 mètre au-dessus du sol naturel
- Grillages sur poteaux métalliques d'une hauteur limite de 2,00 m doublé d'une haie vive côté rue
- Haies végétales ou talus qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- La plantation d'espèces invasives est interdite (voir titre 16 des dispositions générales du présent règlement).

Lorsqu'elles sont liées à des activités artisanales, industrielles ou de loisirs, des clôtures de type et de hauteur différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour permettre une meilleure intégration et/ou pour des questions de sécurité.

Le recours aux matériaux suivants est interdit : les plaques de béton d'une hauteur supérieure à 50 cm par rapport au terrain naturel, les matériaux employés à nu destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.).

En limite séparative :

Les clôtures pourront atteindre une hauteur maximale de 2,00m.

Le recours aux matériaux suivants est interdit : les plaques de béton d'une hauteur supérieure à 50 cm par rapport au terrain naturel, les matériaux employés à nu destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.).

Article zone A - 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

- Les terrains classés aux plans de zonage comme espace boisé classé à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.
- Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des espèces préconisées (voir titre 8 des dispositions générales du présent règlement).
- Les haies et les arbres à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme identifiés aux plans de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tout travaux (coupe, abattage, ...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées.
- la création d'un accès à travers les haies, d'une largeur de 3,50m maximum pour les particuliers

et pouvant aller jusqu'à 7,00m maximum pour les exploitants agricoles et forestiers (dans le cadre de leur activité) pourra être autorisée. La compensation liée à d'éventuelles destructions sera recherchée, elle devra permettre de reconstituer des mailles bocagères permettant d'assurer les mêmes fonctions de continuités écologiques, de tenue des sols et de gestion des eaux pluviales qu'avant aménagement ou réorganisation.

- La conservation des éléments végétaux ayant un impact paysager (en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations ayant un impact paysager à court ou moyen terme, pourra être exigé.
- La plantation d'espèces invasives (voir titre 16 des dispositions générales du présent règlement) est interdites.

Article zone A - 7 : Stationnement

Se reporter au titre 17 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article zone A - 8 : Desserte par les voies publiques et privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement obtenu par l'article 682 du code civil.
- La desserte d'une propriété subdivisée doit être assurée par l'entrée existante. Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'intérêt collectif, une entrée supplémentaire pourra être autorisée.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, et comporter une chaussée carrossable d'au moins 3,50m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, pour leur accès, leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.
- Les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes ou des parcelles arrières.
- Les voies à créer tant publiques que privées devront, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour le classement dans la voirie communale.

Article zone A - 9 : Desserte par les réseaux

9.1. Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement

- **Réseaux électriques** : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- **Eau potable** : toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- **Eaux pluviales** : les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au titre 12 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial annexé

au présent PLU.

- **Eaux usées** : sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
- La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome. Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.

9.2. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambres mutualisées en limite du Domaine Public), qui devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L332-15 du code de l'urbanisme.

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

PARTIE 2 : LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE N

Secteurs de la commune destinés à être protégés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétiques, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Na : Parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages.

Nzh : Parties du territoire destinées à la préservation des zones humides.

Certains bâtiments présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial peuvent être concernés par des prescriptions architecturales spécifiques, dont les dispositions sont données au titre 8 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article zone N - 1 : Destination et sous-destination

Les zones N ont pour vocation de préserver les éléments de la trame verte et bleue et les paysages du territoire. Interdiction de toute urbanisation, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section.

Article zone N - 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

En tous secteurs :

- Toute construction, installation ou travaux divers, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section ;
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI) ;
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- L'implantation d'éoliennes ou de champs photovoltaïques ;
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :
 - ✓ Tout remblaiement, comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - ✓ La destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels,

En secteurs Nzh ou Nzhr :

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section ;
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - ✓ comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - ✓ création de plans d'eau,
 - ✓ travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés au chapitre

2.2 de la présente section ;

En secteur Nzhr :

- Toute plantation d'arbres.

Les articles visés au paragraphe 2.2. de la présente section ne sauraient être autorisés dans des zones humides dont l'intérêt écologique est reconnu comme exceptionnel.

2.2. Sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement, tant paysagère qu'écologique

En secteurs Na :

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie, réseau d'assainissement...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.
- Les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général.
- Les constructions et installation nécessaires aux exploitations forestières.

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone :

- Sans changement de destination, la restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;
- Le changement de destination de bâtiments présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural, sous réserve qu'ils soient identifiés comme tels au plan de zonage du présent PLU, dans le respect de l'article L111-3 du code rural. *NB : Le fait qu'un bâtiment soit repéré au PLU ne garantit pas la possibilité de lui changer sa destination : l'autorisation d'urbanisme pour permettre le changement de destination doit recueillir l'avis conforme de la CDNPS.*
- Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions, à condition que l'emprise au sol n'excède pas 50 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU et sans pouvoir dépasser 50m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'unité foncière. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L111-3 du code rural.
- A l'intérieur des limites d'emprise au sol ci-dessus indiquées les annexes peuvent être autorisées aux conditions suivantes :
 - ✓ que ces annexes ne compromettent pas la qualité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ✓ que l'emprise totale au sol (extensions + annexes) reste inférieure ou égale à la surface indiquée ci-dessus ;
 - ✓ qu'elles soient édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et à une distance n'excédant pas 20m de la construction principale ;
 - ✓ qu'elles ne créent pas de nouveau logement ;
- La réalisation de piscine dans la limite de 30m² d'emprise au sol maximum et sous réserve qu'elle soit implantée à moins de 20m de la construction principale.

En secteur Nzh et Nzhr :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale, à la sécurité civile, aux mise aux normes environnementales et ce notamment en agriculture, à la salubrité publique (eau usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer ;
- Les aménagements légers nécessaires à la création de chemins de passage pour le bétail. Dans le cas où les chemins franchiraient des cours d'eau, les aménagements sont réalisés de façon à maintenir la continuité écologique ;
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - ✓ Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux, les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et flore,
 - ✓ Les mesures nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Article zone N - 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

Non réglementé

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article zone N - 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En tous secteurs :

- Dans les marges de recul des routes départementales figurant sur les planches du règlement graphique, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.
- A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.
- Sauf interdiction liée aux marges de recul des constructions figurant sur les planches du règlement graphique, l'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée ;
- Il n'est pas fixé de disposition particulière pour les ouvrages techniques ou exceptionnels autorisés ;
- Les constructions à usage d'activités autorisées dans la zone doivent respecter un recul de 5,00m par rapport aux voies et emprises publiques, sauf marges de recul plus importantes figurant sur les planches graphiques du présent règlement.
- Sous réserve de respecter les marges de recul des routes départementale figurant sur les planches graphiques du présent règlement, les extensions des habitations existantes doivent s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.
- Sous réserve de respecter les marges de recul des routes départementale figurant sur les planches graphiques du présent règlement, les annexes aux habitations existantes peuvent être implantées en limite ou en recul d'au-moins 3,00m par rapport aux voies et emprises publiques

4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des équipements publics d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

L'implantation des constructions et installations à usage d'activité n'est pas réglementée, sous réserve de respecter les normes en vigueur.

Les autres constructions, peuvent être implantées en limite séparative ou en recul d'au moins 3,00m

L'implantation des annexes de moins de 3,00 m de hauteur au point le plus haut n'est pas réglementée.

4.3. Coefficient d'emprise au sol

Non réglementé

4.4. Hauteurs maximales autorisées

Les extensions des habitations existantes ne peuvent excéder la hauteur à l'égout de toit au point le plus haut de la construction qu'elles viendraient joindre.

La hauteur des annexes est limitée à 3,00m au point le plus haut.

4.5. Densités de construction

Le foncier doit être optimisé dans une logique d'amélioration du fonctionnement de l'existant et d'une gestion économe de l'espace.

Article zone N - 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Performances environnementales et énergétiques des bâtiments

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

5.2. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

- **Aspect extérieur des constructions**

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation avec l'existant.

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdite.

Les châssis de toit devront être encastrés dans la toiture.

Les dispositifs pour capter l'énergie solaire devront être de couleur sombre.

Pour les bâtiments d'exploitation situés en zone Na autorisés à l'article 2.2 :

L'aspect extérieur des bâtiments d'exploitation devra s'adapter tout particulièrement au site et à l'environnement dans lequel il s'inscrit, aussi bien par les volumes que par les matériaux utilisés et les couleurs retenues. Elles auront un volume simple dont la base sera le rectangle allongé.

Pour les constructions à vocation d'habitat :

Pour les constructions situées à proximité de bâtis traditionnels, on doit veiller à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimension en plan, ...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toiture, cheminées, percements, ...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise naturelle, éventuellement granite, enduits, bois ou matériaux naturels d'aspect similaire).

Sont autorisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans le projet architectural de construction ou de rénovation.

- **Aspect des clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

En limite d'espace naturel ou agricole :

Les clôtures peuvent être constituées :

- Murs maçonnés ou enduit d'une hauteur de 1 mètre au-dessus du sol naturel
- de haies vives bocagères d'essences locales d'une hauteur maximum de 2,00m
- de grillage simple sur poteaux, doublé ou non de végétation, d'une hauteur maximum de 2,00m.

Le recours aux matériaux suivants est interdit : les plaques de béton d'une hauteur supérieure à 50 cm par rapport au terrain naturel, les matériaux employés à nu destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.).

En limite de voie et emprise publique :

Les clôtures sur rue ou voie doivent participer à la qualité des voiries qu'elles bordent (voie urbaine, voie routière, voie périphérique, voie de desserte, chemin). Elles constituent la trame paysagère qui s'impose à tous et doivent être intégrées au permis de construire ou faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sur rue doivent consister en l'un des types suivants :

- Murs maçonnés ou enduit d'une hauteur de 1 mètre au-dessus du sol naturel
- Grillages sur poteaux métalliques d'une hauteur limite de 2,00 m doublé d'une haie vive côté rue
- Haies végétales ou talus qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- La plantation d'espèces invasives est interdite (voir titre 16 des dispositions générales du présent règlement).

Le recours aux matériaux suivants est interdit : les plaques de béton d'une hauteur supérieure à 50 cm par rapport au terrain naturel, les matériaux employés à nu destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.).

En limite séparative :

Les clôtures pourront atteindre une hauteur maximale de 2,00m.

Le recours aux matériaux suivants est interdit : les plaques de béton d'une hauteur supérieure à 50 cm par rapport au terrain naturel, les matériaux employés à nu destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.).

Article zone N - 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

- Les terrains classés aux plans de zonage comme espace boisé classé à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.
- Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des espèces préconisées (voir titre 8 des dispositions générales du présent règlement).
- Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme identifiés aux plans de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tout travaux (coupe, abattage, ...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au

paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées.

- la création d'un accès à travers les haies, d'une largeur de 3,50m maximum pour les particuliers et pouvant aller jusqu'à 7,00m maximum pour les exploitants agricoles et forestiers (dans le cadre de leur activité) pourra être autorisée. La compensation liée à d'éventuelles destructions sera recherchée, elle devra permettre de reconstituer des mailles bocagères permettant d'assurer les mêmes fonctions de continuités écologiques, de tenue des sols et de gestion des eaux pluviales qu'avant aménagement ou réorganisation.
- La conservation des éléments végétaux ayant un impact paysager (en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations ayant un impact paysager à court ou moyen terme, pourra être exigé.
- La plantation d'espèces invasives (voir titre 16 des dispositions générales du présent règlement) est interdites.

Article zone N - 7 : Stationnement

Se reporter au titre 17 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article zone N - 8 : Desserte par les voies publiques et privées

- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, et comporter une chaussée carrossable d'au moins 3,50m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, pour leur accès, leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.
- Les voies à créer tant publiques que privées devront, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour le classement dans la voirie communale.

Article zone N - 9 : Desserte par les réseaux

9.1. Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement

- **Réseaux électriques** : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- **Eau potable** : toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- **Eaux pluviales** : les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au titre 12 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.
- **Eaux usées** : sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

9.2. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Non réglementé

DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Ne

Secteurs correspondant aux équipements destinés à la préservation des eaux situés à proximité du bourg.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article zone Ne - 1 : Destination et sous-destination

La zone est destinée aux équipements publics d'intérêt collectif en lien avec le captage d'eau potable et l'assainissement des eaux usées.

Article zone Ne - 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

Toute construction ou installation sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section.

2.2. Est autorisée sous réserve

La construction, l'installation et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

Article zone Ne - 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

Non réglementé

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article zone Ne - 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé

4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

4.3. Coefficient d'emprise au sol

Non réglementé

4.4. Hauteurs maximales autorisées

Non réglementé

4.5. Densités de construction

Le foncier doit être optimisé dans une logique d'amélioration du fonctionnement de l'existant et d'une gestion économe de l'espace.

Article zone Ne - 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Performances environnementales et énergétiques des bâtiments

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

5.2. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter des volumes simples et adaptés aux activités qu'elles hébergent. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la préservation des perspectives monumentales.

Aspect des clôtures

Non réglementé

Article zone Ne - 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

- Les terrains classés aux plans de zonage comme espace boisé classé à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.
- Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des espèces préconisées (voir titre 8 des dispositions générales du présent règlement).
- Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme identifiés aux plans de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tout travaux (coupe, abattage, ...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées.
- la création d'un accès à travers les haies, d'une largeur de 3,50m maximum pour les particuliers et pouvant aller jusqu'à 7,00m maximum pour les exploitants agricoles et forestiers (dans le cadre de leur activité) pourra être autorisée. La compensation liée à d'éventuelles destructions sera recherchée, elle devra permettre de reconstituer des mailles bocagères permettant d'assurer les mêmes fonctions de continuités écologiques, de tenue des sols et de gestion des eaux pluviales qu'avant aménagement ou réorganisation.
- La conservation des éléments végétaux ayant un impact paysager (en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations ayant un impact paysager à court ou moyen terme, pourra être exigé.
- La plantation d'espèces invasives (voir titre 16 des dispositions générales du présent règlement) est interdite.

Article zone Ne - 7 : Stationnement

Se reporter au titre 17 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article zone Ne – 8 : Desserte par les voies publiques et privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement obtenu par l'article 682 du code civil.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, et comporter une chaussée carrossable d'au moins 3,50m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve

de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.

- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, pour leur accès, leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.
- Les voies à créer tant publiques que privées devront, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour le classement dans la voirie communale.

Article zone Ne – 9 : Desserte par les réseaux

9.1. Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement

- **Réseaux électriques** : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- **Eau potable** : toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- **Eaux pluviales** : les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au titre 12 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.
- **Eaux usées** : sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.
En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

9.2. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Non réglementé.

ANNEXES

ANNEXE 1 : RISQUE DE GONFLEMENTS/RETRAIT D'ARGILES



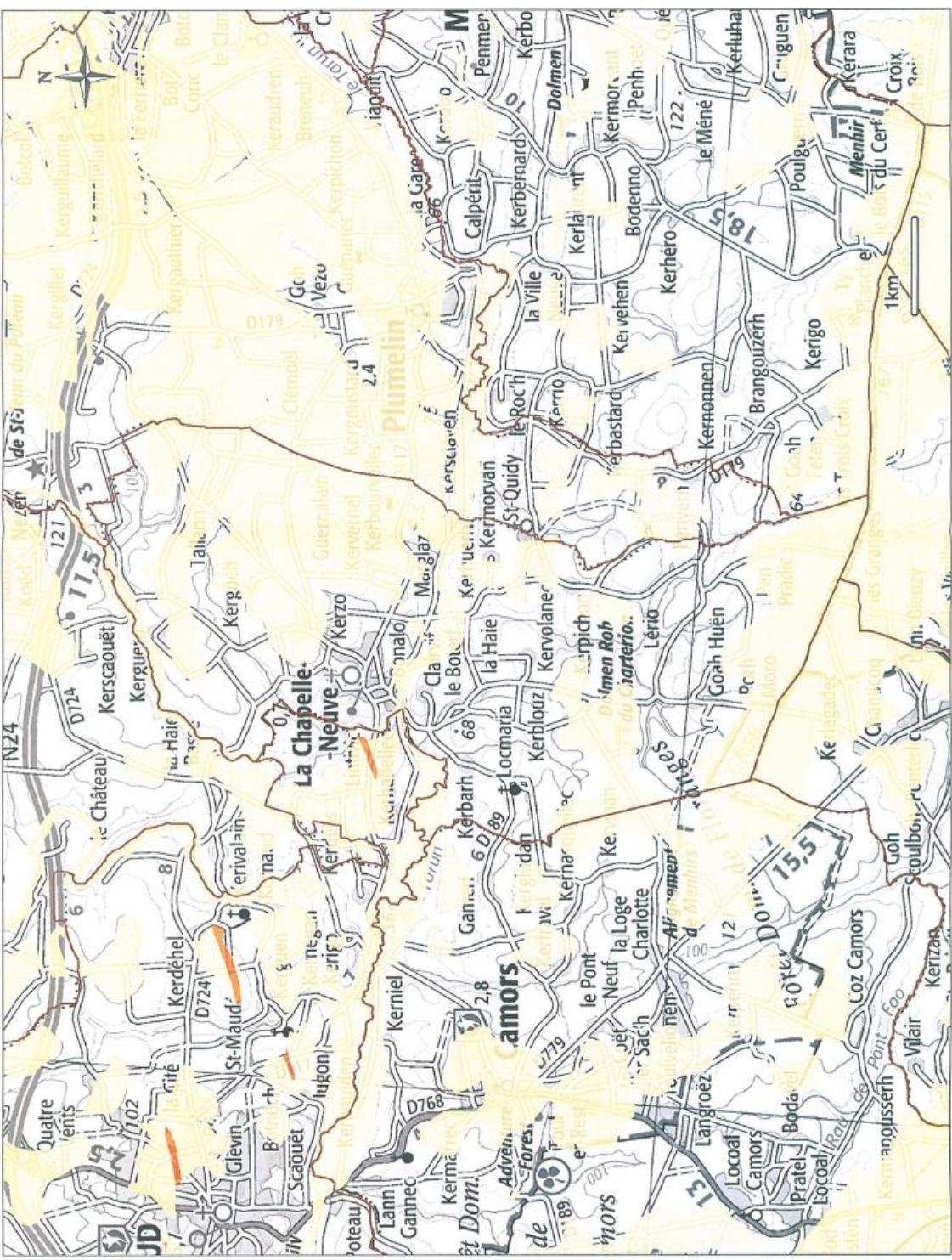
LEGENDE

- Limite communale
- Zone d'aléa retrait-gonflement des argiles
- Aléa faible
- Aléa moyen
- Aléa fort
- Zone a priori non argileuse, non sujette au phénomène de retrait-gonflement

AVERTISSEMENT
L'échelle de validité des cartes d'aléa est celle de la donnée de base utilisée pour leur réalisation, à savoir les cartes géologiques à l'échelle 1/50 000. Une visualisation adaptée au territoire ne peut en aucun cas prétendre refléter en tout point l'état exact de la nature des terrains.

Sources : BRGM, www.geoportique.gouv.fr
Scan2S / IGN, Scan 100 / IGN
Conception : DREAL Bretagne/DTN86
Février 2015

DEPARTEMENT DU MORBIHAN - Commune de La Chapelle Neuve
Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles



Retrait-gonflement des Argiles



Pour réduire et Construire sans fissures !

Identification des zones sensibles

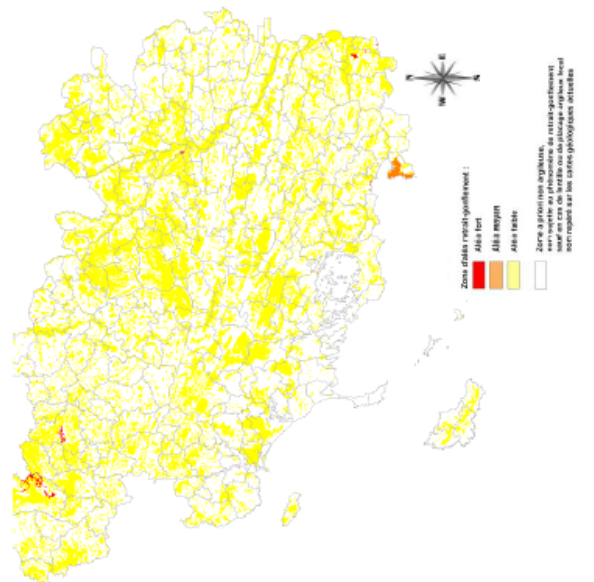
La carte départementale de l'aléa retrait-gonflement

La réalisation de cette carte départementale s'appuie sur l'analyse des cartes géologiques, des essais et des analyses des sols (susceptibilité) ainsi que sur l'examen des sinistres.

Son échelle de validité est le 1/50 000. Pour une identification du sol à l'échelle de la parcelle, une étude de sol s'impose ! De plus, dans les zones identifiées comme non argileuses (aléa nul), il n'est pas exclu de rencontrer localement des lentilles argileuses non cartographiées susceptibles de provoquer des sinistres.

Quelques chiffres clés :

- Seulement 33 sinistres dans le Morbihan dont 15 sur la commune de Pénestin ;
- A la date du 31 janvier 2010, seulement 3 communes sur les 261 que compte le département ont été reconnues au moins une fois en état de catastrophe naturelle pour ce phénomène, pour des périodes comprises entre mai 1989 et octobre 2007 ;
- Aléa fort : 0,01 % de la superficie du département ;
- Aléa moyen : 1,46 % de la superficie du département ;
- Aléa faible : 33,34 % de la superficie du département ;
- Aléa a priori nul : 64,19 % de la superficie du département.



Site internet dédié : www.argiles.fr

Argiles
Aléa retrait-gonflement des argiles

Vous avez un projet de construction ?
Des fissures sont apparues sur votre maison en période de sécheresse ?
Parlez au retrait-gonflement des sols argileux...

Aléa fort - Aléa moyen - Aléa faible - Aléa nul

www.argiles.fr

Date de mise à jour des données : 03/02/2011

Pour en savoir plus :

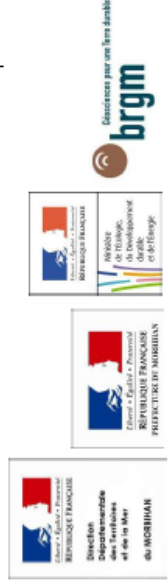
Téléchargez le guide « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel ? » sur le site du ministère en charge de l'écologie : www.prim.net.

Demandez conseil à votre architecte ou maître d'œuvre ou renseignez-vous auprès de votre maire, DDTM, Préfecture ou du BRGM ;

Trouvez les coordonnées d'un bureau d'étude géotechnique auprès de l'USG ou de Syntec-Ingénierie.

Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Morbihan
8 rue du Commerce – BP520
56019 VANNES Cedex
Téléphone : 02 97 68 12 00 – Télécopie : 02 97 68 12 01
<http://www.morbihan.equipement-agriculture.gouv.fr>

BRGM Direction Régionale Bretagne
Atalante Beaulieu - 2, rue de Jouanet - 35700 Rennes
Téléphone : 02 99 84 26 70 - Télécopie : 02 99 84 26 79
www.brgm.fr

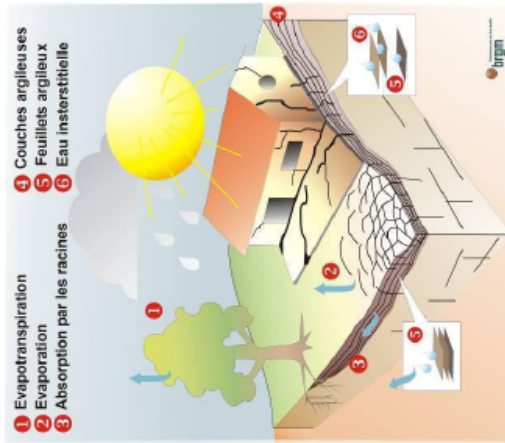


Comprendre le phénomène

Un phénomène naturel bien connu des géotechniciens

Un sol argileux change de volume selon son degré d'humidité comme le fait une éponge : il gonfle avec l'humidité et se rétracte avec la sécheresse.

En période de sécheresse, ces variations de volumes se manifestent par des fentes de retrait, mais surtout induisent des tassements du sol plus ou moins importants suivant la configuration et l'ampleur du phénomène. Ces tassements sont souvent hétérogènes à l'échelle des constructions, du fait des variations géologiques et de la présence du bâti.



Impact sur les constructions : des désordres importants et coûteux

Ils touchent principalement les constructions légères (habitations individuelles) de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes :

- Fissuration des structures
- Distorsion de portes et fenêtres
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture de canalisations enterrées
- Décollement des bâtiments annexes

Construire, aménager ou rénover

sur sol sensible

Maturité du sol et mesures constructives à mettre en œuvre

Avant de construire dans les zones identifiées sur la carte d'aléa comme sensibles aux phénomènes de retrait-gonflement (consultable sur www.argiles.fr), il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol qui doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes au droit de la parcelle (G11*). Le coût d'une telle étude est classiquement compris entre 2 000 et 3 500 €.

Pour un projet de maison individuelle sur sol sensible, il est recommandé :

- d'appliquer des mesures spécifiques préconisées par une étude de sol complémentaire (G12, G2 et G3*);
- A défaut, d'appliquer des mesures forçataires (illustrées ci-dessous) qui visent d'une part à limiter les mouvements auxquels est soumis le bâti, et d'autre part à améliorer sa résistance à ces mouvements (le coût de ces mesures est estimé à 10% du coût total de la construction).

*Norme AFNOR NF P 94-500 sur la classification des missions géotechniques

Adapter les fondations, rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

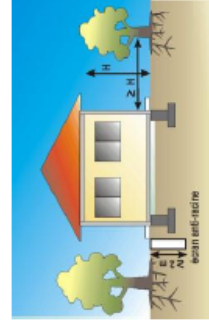
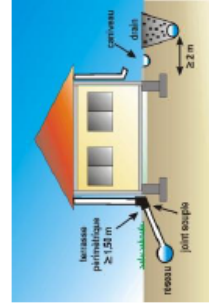
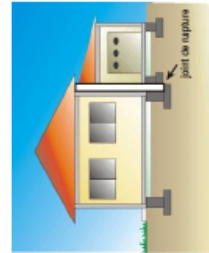
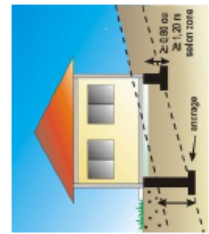
Veillez au respect des règles de l'art (D.T.U.)* !!!

- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage minimale de 0,8 m à 1,2 m selon la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Eviter les sous-sols partiels, préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers portés sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein ;
- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

*D.T.U. : Documents Techniques Unifiés (Règles de l'Art normalisées)

Eviter les variations localisées d'humidité et éloigner les arbres

- Eviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, terrasses, descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples) ;
- Eviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géo-membrane...);
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs ;
- Eviter de planter des arbres avides d'eau à proximité de l'habitation ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.



Retrait-gonflement des Argiles

ANNEXE 2 : LES BATIMENTS PROTEGES AU TITRE DES ELEMENTS DU PAYSAGE (Article L 151-19 du Code de l'urbanisme)

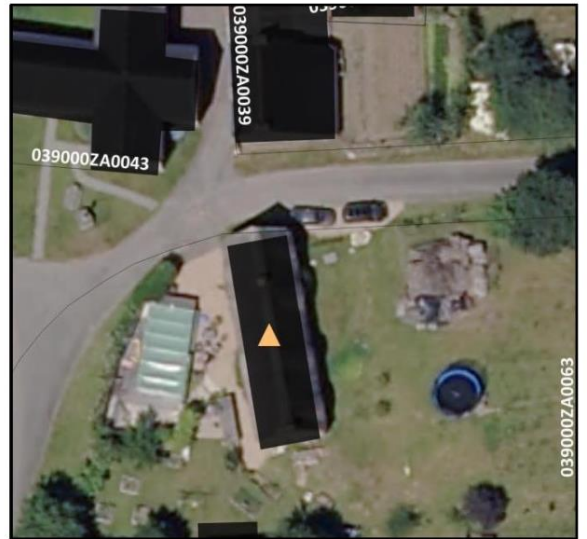
Ci-dessous figurent les bâtiments protégés au titre des éléments du paysage à préserver. Le titre 8 des dispositions générales du présent règlement fixe les règles à respecter dans le cas de travaux sur ces bâtiments.

 Bâtiment protégé au titre du patrimoine architectural

Parcelle ZA63



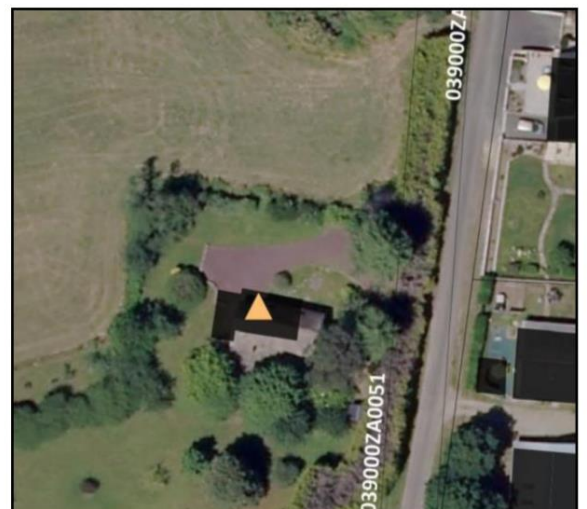
Locmaria



Parcelle ZA51



Locmaria



Parcelle ZB46



La Haie



Parcelle ZB42



La Haie



Parcelle AD19



Gouah Huen



Parcelle ZB91



Kerblouze

