

Commune de
LA CHAPELLE DES POTS

Révision du
P.O.S en
Plan Local
d'Urbanisme

P.L.U.

3a

REGLEMENT

Projet arrêté par délibération du Conseil Municipal du 28 juillet 2010
Enquête publique du 10 janvier au 11 février 2011

**Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération
du Conseil municipal du 11 juillet 2011**



ECP Urbanisme
Christine Guérif urbaniste

ARTLINE
Architecture du Paysage

VII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU


Affectation dominante de la zone et principales caractéristiques de l'occupation des sols (Extrait du rapport de présentation)

Les zones AU sont des zones qui ne sont pas ou peu urbanisées. Elles correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ce sont des territoires d'extension urbaine future.

Elles ont pour vocation principale l'accueil d'habitat, même si la mixité des fonctions y est de rigueur : équipements publics, activités économiques compatibles.

Article AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites :

1.1 - Sont interdits :

- toutes constructions, extensions de constructions existantes et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, serait incompatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants
- les opérations d'ensemble telles que lotissements, opérations groupées qui ne sont pas compatibles avec les «Orientations d'aménagement» définies dans le PLU.
- toute construction isolée
- les zones d'activités à usage artisanal
- les dépôts de ferraille, de véhicules usagés, de matériaux, de déchets de toute nature.
- le stationnement des caravanes isolées, excepté pour le stationnement d'hivernage des caravanes des particuliers
- les nouveaux bâtiments d'activités agricoles et forestières
- dans le secteur délimité par le symbole  en application de l'article L.123-2 a) du code de l'urbanisme et pendant 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU, toute construction ou installation, en l'absence d'un projet d'aménagement global approuvé par la commune.
- Dans les secteurs concernés par le risque lié au passage de la canalisation de gaz» localisés sur le plan de zonage, sont interdits :
 - à moins de 10 m des canalisations : tout logement ou local susceptible d'occupation humaine permanente
 - dans le périmètre des premiers effets létaux : les établissements recevant du public de première à troisième catégorie, les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.
 - dans le périmètre des effets létaux significatifs : les établissements recevant du public de plus de 100 personnes, les immeubles de grande hauteur, les installations nucléaires de base, ainsi que toute occupation humaine de densité supérieure à huit personnes par hectare.

Article AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :

2.1 - Les affouillements et les exhaussements du sol peuvent être permis, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.2 - Les installations classées soumises au régime de déclaration sous réserve du respect de la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement

2.3 - les opérations d'ensemble sous réserve que l'opération soit un lotissement de 4 lots au moins ou un ensemble de constructions sous forme de permis groupé comprenant 4 logements au moins ;

2.4 - les opérations d'ensemble sous réserve que le programme et l'organisation de l'opération s'organisent au tour d'un schéma d'aménagement qui doit être suffisamment cohérent avec l'aménagement de l'ensemble de la zone pour ne pas rendre impossible ou plus onéreux la poursuite de l'urbanisation de la zone ;

2.5 - les opérations d'ensemble sous réserve que les réseaux d'infrastructures nécessaires au branchement des équipements propres à l'opération existent ou soient programmés avec une capacité suffisante au droit du terrain sur lequel ces derniers sont implantés.

Article AU3 : Accès et voirie

Accès

3.1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suffisantes et adaptée à la nature de la construction instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

3.3 - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 4.00m (4 mètres), et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation automobile pour les nouvelles constructions.

Voirie

3.5 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc.) et doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, etc.). Les voies nouvelles devront avoir une largeur d'emprise minimum de 5.00 m (cinq mètres), de 4.00 m (quatre mètres) pour les voies en sens unique et dont cette disposition est garantie.

3.6 - Les voies en impasses sont interdites pour la desserte des voies primaires de chaque zone. En cas d'impossibilité technique ou dans le cas de voies secondaires, les voies nouvelles d'une longueur supérieure à 40 m (quarante mètres) se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles

permettent aux véhicules de faire demi-tour et ce, par une aire de retournement d'un rayon mini de 10 m (voir modèles schématiques en annexe).

Article AU4 : Desserte par les réseaux

Eau potable

4.1. - Toute construction d'habitation de bâtiment industriel ou artisanal et d'une manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimentée en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Assainissement – Eaux usées

4.2. - Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

4.3 - Si celui-ci n'existe pas ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

4.4. - Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif.

4.5. - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet d'eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit, sauf, pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute solution.

4.6. - Les rejets d'effluents autres que domestiques dans le réseau public doivent faire l'objet d'une convention entre le propriétaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ces effluents. Si leur nature l'exige des prétraitements peuvent être exigés.

Assainissement : Eaux pluviales

4.7 - Le mode de gestion des eaux pluviales devra favoriser les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception du projet.

4.8. - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

4.9. - Dans le cas où la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber totalement les eaux pluviales sur le terrain d'assiette des projets, un rejet est autorisé au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et si celui-ci le permet, avec un débit autorisé par le gestionnaire de l'exutoire du projet.

Lorsque l'aménagement de la zone est prévu par tranches, le dispositif de gestion de chacune d'elle devra permettre d'en résorber les eaux pluviales.

4.10. - Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

Réseaux souples :

4.11. - Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée au réseau d'électricité, selon les normes en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

4.12. - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, éclairage public, téléphone et télédistribution éventuelle...) dans la partie privative doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire.

Article AU5 : Caractéristique des terrains

Les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement des eaux usées.

Pour toute opération de construction, la taille moyenne des lots à bâtir sera de 800 m² maximum.

Article AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. - Les constructions et leurs extensions doivent être implantées à cinq mètres (5.00m) au moins de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue dans le cas de voies existantes.

Dans le cas de voies nouvelles l'implantation est libre. Les annexes pourront être implantées à l'alignement à condition que leurs matériaux permettent une bonne insertion dans le bâti environnant.

L'implantation des constructions tiendra compte de la topographie et de l'ensoleillement afin d'atteindre des objectifs environnementaux, d'économie d'énergie et d'insertion urbaine et paysagère.

6.2 - Dans le cas de voies existantes, lorsque le bâti existant au voisinage du terrain concerné est réalisé à l'alignement ou avec un retrait inférieur à 5.00m, une implantation identique pourra être acceptée.

6.3. - Dans le cas de voies existantes, l'implantation des constructions est libre par rapport à l'alignement des voies existantes:

- dans le cas où la limite de recul figure dans les pièces graphiques
- dans le cas où une construction située sur une parcelle limitrophe est implantée suivant une autre marge de recul, la construction pourra être implantée suivant la même marge de recul.
- Dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées présentant un apport significatif sur le plan architectural pour permettre une meilleure composition urbaine
- Pour des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics.

Un retrait de 5.00m (5 mètres) devant l'entrée d'un garage pourra être exigé pour tout accès présentant une gêne ou un danger pour la circulation

6.4 - Les dispositions de l'alinéa 6.1. ne s'appliquent pas également dans les cas suivants :

- aux terrasses non couvertes,
- aux piscines

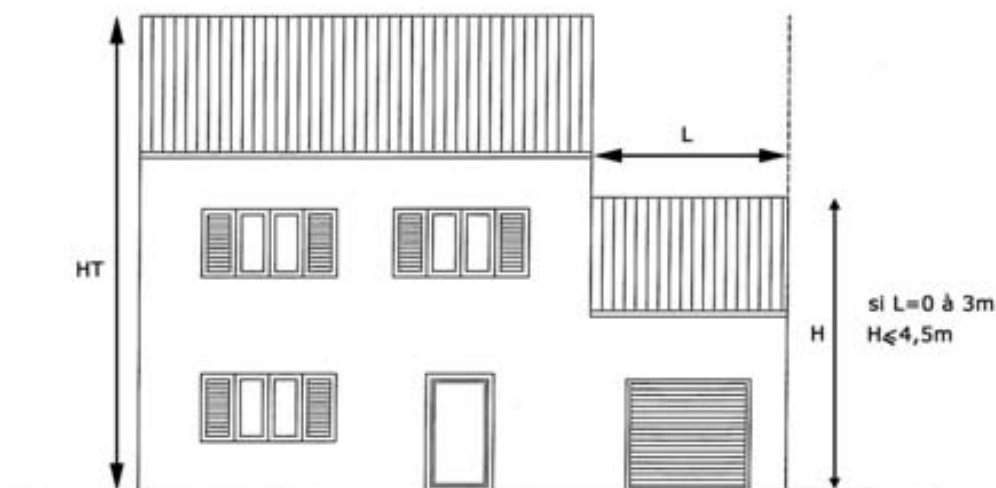
Ces règles s'appliqueront à chacune des parcelles issues d'une autorisation de lotir, qu'elle soit sous la forme de déclaration préalable ou de permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division. Il ne sera pas fait application de l'article R 123.10.1 du Code de l'Urbanisme.

Article AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles du présent article s'appliqueront à chacune des parcelles issues d'une autorisation de lotir, qu'elle soit sous la forme de déclaration préalable ou de permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division. Il ne sera pas fait application de l'article R 123.10.1 du Code de l'Urbanisme.

- ❑ Soit la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3m00).
- ❑ Soit les constructions sont édifiées en limite séparative. Dans ce cas, les constructions n'excéderont pas quatre mètres cinquante (4.50m) de hauteur totale au faîtage par rapport au terrain naturel ou auront une hauteur inférieure ou sensiblement équivalente à la construction mitoyenne si celle-ci excède 4.50m, et ceci dans une bande de 3.00 m comptée depuis la limite séparative.

Dans ce dernier cas, toute demande d'AUTORISATION DU DROIT DES SOLS sera accompagnée des informations et pièces justifiant le dépassement de la hauteur prescrite.

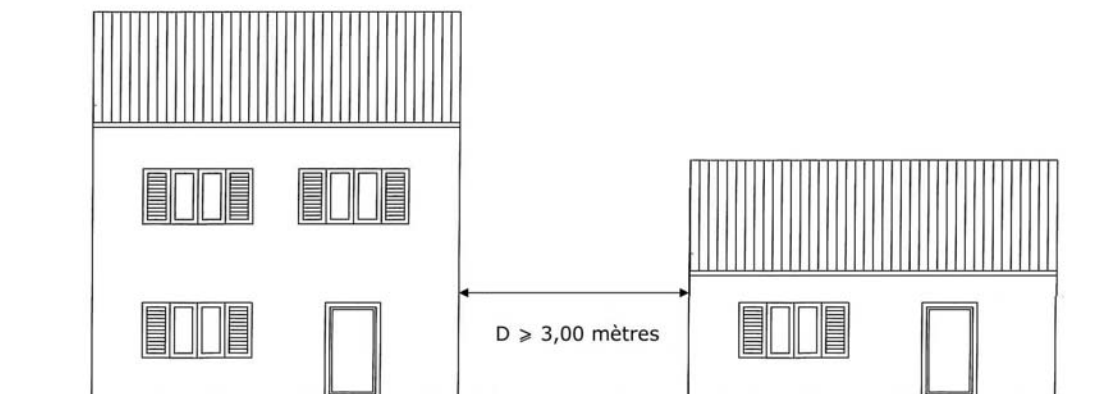


Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas

- aux terrasses non couvertes,
- aux piscines

Article AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Si des constructions à usage d'habitation - à l'exception de leurs locaux accessoires - ne sont pas jointives, elles doivent être implantées à une distance de 3.00m (3 mètres) au moins les unes des autres.



Article AU9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne peut excéder 60% de la superficie de la parcelle.

Article AU10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit. Des adaptations peuvent être autorisées dans le cas de certaines configurations de terrain en pente

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- un étage sur rez-de-chaussée simple pour les constructions à usage d'habitation
- 6 mètres à l'égout pour les autres constructions

Article AU11 : Aspect extérieur des constructions

11.1. – Généralités

Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant et avoir une qualité architecturale adaptée, une simplicité de volume, ils devront respecter les couleurs, toitures, et formes de l'architecture traditionnelle de la commune. De ce fait toute architecture typique étrangère à la région est interdite, de même tout pastiche néo-rural (comme des fausses pierres à moins qu'il ne s'agisse d'une reproduction de pierres du pays avec un appareillage se référant à la typologie locale) est proscrit.

L'architecture contemporaine et bioclimatique est autorisée à condition de prévoir une bonne intégration paysagère dans l'environnement bâti qu'elle rappelle quelques éléments de l'architecture traditionnelle (par sa volumétrie, ses types de matériaux, sa couleur, ...).

Ces dispositions dérogent aux dispositions suivantes.

11.2. – Pour toutes constructions y compris les extensions

☐ Implantation du bâti :

- L'adaptation de la construction au terrain se fera de façon à ce qu'elle épouse au mieux la pente du terrain, en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain.
- La façade la plus longue des bâtiments devra être perpendiculaire à la pente, sauf dans le cas d'architecture contemporaine intégrée à l'environnement
- Dans le cas où une adaptation au sol nécessite inévitablement des terrassements, les talus périphériques seront remodelés avec des pentes en harmonie avec le terrain naturel et recouverts en terre végétale et revégétalisés

☐ Toitures :

- Pour les constructions constituées par un seul volume, la toiture sera à deux pans, les pentes seront d'inclinaison identique variant de 25 à 35 %. Les toitures des constructions comportant plusieurs volumes pourront comporter plus de deux pans. Les toitures des bâtiments à étage pourront être à quatre pans (croupes latérales). Tout effet de tour sera interdit. Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les extensions (vérandas) et annexes accolées au bâtiment principal à condition de conserver la même pente que le bâti existant.
- Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.
- Les puits de lumière à structure tubulaire ou fibre optique sont autorisés.
- Les couvertures seront réalisées avec des tuiles en terre cuite, canal ou romane, d'aspect similaire aux tuiles traditionnelles locales, sauf dans le cas d'architecture résolument contemporaine et intégrée à l'environnement, de vérandas ou de parties de la toiture principale... Les toitures terrasses, et l'utilisation d'autres matériaux sont alors autorisés.
- La couleur des couvertures des constructions nouvelles doit s'harmoniser avec les couleurs traditionnelles locales du bâti et en particulier du bâti environnant
- les panneaux photovoltaïques encastrés ou accolés sont autorisés à condition qu'ils respectent la pente de la toiture.

☐ Matériaux - couleurs - revêtements extérieurs - ouvertures

- Le parement extérieur des murs sera soit de pierres du pays avec un appareillage se référant à la typologie locale, soit enduit de la couleur locale ton pierre de pays, le blanc pur étant strictement interdit. L'aspect de l'enduit devra présenter une granulométrie fine. Les effets de relief et zébrures sont interdits.
- Les constructions bois sont autorisées sous réserve que leur coloris soit naturel, blanc cassés ou de couleur claire et laissant apparaître la nature du bois si l'ensemble de la construction est en bois. Le ton bois naturel est autorisé s'il s'intègre à l'environnement bâti.
- Certains matériaux ou détails architecturaux incompatibles avec le caractère du bourg et des villages sont interdits (tôle ondulée, tuiles vernissées, bardage plastique, ...).
- les éléments d'ornement étrangers à la région sont interdits.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit

- Les ouvertures seront plus hautes que larges (proportion 2/3 x 1/3) excepté pour les grandes ouvertures (baies vitrées, portes de garage, vitrines de bâtiments d'activités).
- L'emploi de volets roulants est autorisé sous réserve que les coffres soient invisibles depuis l'extérieur.
- Les persiennes en façades rue sont interdites sauf en cas de remplacement de l'existant.

11.3. - Bâtiments annexes au bâtiment principal

- L'aspect des bâtiments annexes aux habitations devra être soigné, et sera réalisé soit en pierre locale soit en maçonnerie revêtue d'un enduit. La couleur de l'enduit sera identique à celle de l'habitation. L'aspect de l'enduit devra présenter une granulométrie fine. Les effets de relief et zébrures sont interdits.
- Les toitures des annexes devront être d'aspect identique à celles du bâtiment principal.
- La pente des toitures devra être inférieure à 35%
- Les annexes et abris de jardin pourront toutefois être constitués de matériaux naturels (parois et toitures), tel que le bois. Dans ce cas le bois sera laissé naturel ou peint de ton sombre et neutre.
- Les annexes rappelant l'architecture traditionnelle (four à pain, pigeonier...) dérogent aux dispositions précédentes.
- Les matériaux précaires de types tôle ondulés ou plaques métalliques sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

11.4. - Bâtiments d'activités

Les bâtiments d'activités respecteront les mêmes dispositions que les constructions à usage d'habitation.

11.5. - Clôtures

Les travaux de clôture feront l'objet d'une demande d'AUTORISATION DU DROIT DES SOLS.

- Les clôtures donnant sur l'emprise publique ou sur une voie privée devront être constituées :
 - soit d'un mur plein en pierre avec appareillage se référant à la typologie locale d'une hauteur maximale de 1,20 m
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'une grille, l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 2 m. Ce mur sera conçu en pierre de pays avec appareillage se référant à la typologie locale ou revêtu d'un enduit de couleur identique à la façade de la construction principale (ou du mur mitoyen si il existe).
 - soit d'une haie végétale doublée si nécessaire d'un grillage métallique de teinte foncée ou teinte métal naturel s'intégrant dans le paysage. Il est recommandé d'implanter le grillage côté privatif.
- Les clôtures en limite séparative n'excéderont pas 2.00 mètres et devront être constituées :
 - soit d'un mur plein
 - soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'une grille
 - soit d'une haie végétale doublée si nécessaire d'un grillage.

- Soit d'une clôture en bois de type traditionnel
 - Les matériaux précaires de types plaques de béton, panneaux de brandes, filets de plastique, canisse... sont interdits.
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit
 - Les clôtures avec poteaux béton et les palissades en béton sont interdites.
 - Les coffrets intégrant les réseaux (EDF, France télécom, ...) devront être intégrés aux clôtures, il est recommandé de les fixer dans des dispositifs maçonnés conçus à l'image des murs de clôtures traditionnels.

Article AU12 : Stationnement

12.1. - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf impossibilité technique.

Pour les lotissements et opérations groupées, en plus des places de stationnement sur les parcelles, au moins 1 place supplémentaire pour 3 logements devra être aménagée sur l'espace commun. Ces places seront aménagées sous la forme de petits parkings paysagers, par « poches » de 2 à 6 places.

12.2. - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- une place de stationnement par logement dont la SHON est inférieure ou égale à 40m²
- deux places par logements dont la SHON est supérieure à 40m²

12.3. - Pour les bâtiments à usage d'activités il est demandé une place de stationnement pour 60m² de SHON.

12.4. - Pour les locations à usage de tourisme, il est exigé une place de stationnement par chambre d'accueil (hôtel, gîte, meublé).

Article AU13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

13.1. - Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies naturelles constituées d'essences locales seront préservées au maximum.

13.2. - Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront faites d'essences locales. Les haies mélangées sont recommandées. Les haies de conifères constituées d'une seule espèce sont à proscrire. Les essences seront choisies en fonction de la nature du sol, de l'orientation et des caractéristiques du site. Une palette végétale indicative est jointe en annexe.

13.3. - Les parkings doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places à moins que d'autres dispositions paysagères soient plus adaptées à la composition d'ensemble de l'opération.

13.4. - Les opérations d'aménagement (lotissements et opérations groupées) comporteront des espaces verts communs d'une superficie minimum (hors voirie et dispositifs de rétention des eaux pluviales) de 5% de la surface totale. Ces espaces verts seront composés avec l'espace public, auront une fonction en matière de protection des vents, gestion des eaux pluviales, d'ombrage

d'espaces publics. Ils ne seront en aucun cas aménagés dans des espaces résiduels.

13.5. - Les principes d'aménagement se conformeront aux orientations du document «Orientations d'Aménagement» lorsqu'elles existent.

13.6. - Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

13.7. - Dans le cadre des demandes de Permis de Construire, au moins 25% des espaces non bâtis, y compris les aires de stationnement des véhicules, devront être enherbés ou plantés.

Article AU14 : Possibilités maximales d'occupation du sol (coefficient d'occupation du sol)

Non règlementé