DEPARTEMENT DE LA MAYENNE

# COMMUNE DE CONGRIER

# Plan Local d'Urbanisme

## Document n° 4 : Règlement

**Dossier d'approbation**
Vu pour être annexé à la délibération
du 15 janvier 2015

ARCHITOUR Architectes Associés
Rémi HERSANT, architecte dplg, Thomas CLAVREUL, urbaniste qualifié o.p.q.u.

# MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

———

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en cinq titres :

| | | |
|---|---|---|
| TITRE I | : | Dispositions générales |
| TITRE II | : | Dispositions applicables aux zones urbaines |
| TITRE III | : | Dispositions applicables aux zones à urbaniser |
| TITRE IV | : | Dispositions applicables aux zones agricoles |
| TITRE V | : | Dispositions applicables aux zones naturelles |

Pour utiliser ce règlement, effectuez les opérations suivantes :

- lecture des dispositions générales,
- lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle se situe votre terrain : vous y trouvez le corps de règlement qui s'applique à votre terrain.

N'oubliez pas que d'autres documents de ce dossier peuvent avoir une influence sur les règles applicables sur votre terrain :

- ➲ Les servitudes d'utilité publique, dont la notice et la carte sont jointes au dossier de PLU (document n°5)
- ➲ Les schémas d'orientations d'aménagement et de programmation qui présentent un caractère opposable. Ils déterminent les conditions d'aménagement de certains secteurs (document n°3 du PLU)

**TITRE I**

# DISPOSITIONS GENERALES

# DISPOSITIONS GENERALES

_____

## ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Congrier.

Les constructions dites existantes dans le présent règlement s'entendent existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sous-sol, du sol et du sur- sol. (Ces servitudes d'utilité publique sont indiquées sur un document graphique et font l'objet de fiches de renseignements, document n°5 du présent dossier).

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1-9 du Code de l'Urbanisme).

Les dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas sur le territoire de Congrier.

## ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement graphique indique :

- la division en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme ;

Le règlement graphique fait apparaître en outre :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1, R.123-11, R.123-12 du Code de l'Urbanisme ;
- les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, et les règles définies aux articles 11 et 13 du présent règlement,
- les espaces boisés classés où les défrichements sont interdits et où les coupes sont réglementées,
- les itinéraires de randonnée à protéger,
- les sites, non exhaustifs, susceptibles d'avoir été pollués (données BASIAS),
- les zones de sensibilité archéologique, soumises aux dispositions du code du patrimoine,
- les sites d'exploitation agricole en activité,
- le contour des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorisées »
- une zone soumise au risque d'inondation, définie par l'Atlas des Zones Inondables de l'Oudon et de ses affluents, et où s'appliquent des règles d'urbanisme particulières définies au présent règlement
- des secteurs soumis à des risques de mouvement de terrain liés à des activités minières
- les marges de recul définies en application des dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme au voisinage des axes classés à grande circulation (RD 771).

**1) Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II sont les suivantes :

- UA : zone urbaine de centre bourg
- UB : zone urbaine d'habitat récent
- UH : zone urbaine de hameau
- UE : zone urbaine d'activités et d'équipements

  *Elle comprend :*
  - *un secteur UEa : activités artisanales*
  - *un secteur UEe : équipements*
  - *un secteur UEi : activités industrielles*
  - *un secteur UEie : activités industrielles ou équipements*

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

**2) Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE III sont les suivantes :

- 1AU : zone à urbaniser, ouverture immédiate
- 2AU : zone à urbaniser, ouverture ultérieure

*Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

**3) La zone agricole à laquelle** s'appliquent les dispositions du TITRE IV.

*Elle comprend :*
- *un secteur Ah : agricole d'habitat diffus*
- *un secteur Aa : agricole comprenant des bâtiments d'activité*
- *un secteur AP : agricole de protection des paysages*

*Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

**4) La zone naturelle et forestière** à laquelle s'appliquent les dispositions du TITRE V.

Elle comprend :
- *un secteur NP : naturel protégé*
- *un secteur Nh : naturel d'habitat diffus*
- *un secteur NL : naturel de loisirs et de tourisme*

*Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

*a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*

*b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*

*c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.*

## ARTICLE 3 : PERMIS DE DEMOLIR

Conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal, le permis de démolir est institué sur l'ensemble des zones UA, A et N, ainsi que sur les éléments de patrimoine bâti remarquable (L123-1-5 7°) pour tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, en application de l'article R 421-27 du Code de l'urbanisme.

## ARTICLE 4 : CLOTURES

Conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-12-d du Code de l'urbanisme. Les clôtures agricoles et forestières sont dispensées de déclaration.

## ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## ARTICLE 6 : EMPLACEMENT RESERVÉ

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts bien que situés dans des zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan.
Le document graphique fait apparaitre l'emplacement réservé, sa destination, sa superficie et son bénéficiaire.
Le propriétaire d'un terrain concernée par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 123-17 du Code de l'urbanisme (droit de délaissement).

## ARTICLE 7 : ARCHÉOLOGIE

Tous travaux situés à l'intérieur des zonages feront l'objet d'une saisine du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie.
Le Préfet de Région - Service Régional de l'Archéologie – sera saisi systématiquement au titre de l'article 1, alinéa 2 à 6 du décret 2002-90, pour les créations de ZAC, les opérations de lotissements, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact au titre de l'article L.122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.
Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, (…) ou plus généralement des objets pouvant intéresser le préhistoire, l'histoire, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire.
La loi n°2003-707 du 1er août modifiant la loi du 17 janvier 2001relative à l'archéologie préventive a modifié certains aspects financiers concernant la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article 9-1 de cette même loi institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m², des travaux affectant le sous-sol qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donne lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.
Le non-respect de ces textes est notamment sanctionné par l'article 322-2 du Code Pénal, qui prévoit une punition de 7 500 € d'amende, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est « un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet habituellement conservé ou déposé dans des musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ». L'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.
Enfin, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant d'engager toute autre procédure, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

## ARTICLE 8 : RISQUES ET NUISANCES

**Mouvement de terrain consécutif au retrait-gonflement des argiles**
Il est rappelé que les différentes zones du PLU sont marquées par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles.
Par précaution, une étude géotechnique peut être engagée selon la norme NF P94-500 (et à minima de type G11 et G12) pour connaitre la nature du sol et adapter aux mieux les caractéristiques constructives et environnementales des projets, aux frais du propriétaire.

**Risque sismique**
Il est rappelé que le risque sismique a été réévalué en 2011 sur l'ensemble du territoire métropolitain. Le demandeur devra en conséquence intégrer la prise en compte de mesures parasismiques pour les constructions neuves, et particulièrement celles définies dans la norme Eurocode 8 (conception et dimensionnement des structures pour leur résistance aux séismes).
Les arrêtés du 29 mai 1997 et du 10 mai 1992 déterminent les règles applicables en matière de construction parasismiques

## ARTICLE 9 : MESURES DE PROTECTION DES BOIS ET ELEMENTS DE PAYSAGE

**Espaces boisés classés**
Le plan local d'urbanisme peut classer comme espace boisé classé, les bois, forêts ; parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement.
Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.
Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.
Les règles applicables sont précisées aux articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

**Eléments de paysage et de patrimoine**
Il est rappelé que des éléments de paysage et patrimoine et secteurs écologiques ont été inventoriés sur les plans de zonage pour leur intérêt paysager, historique, culturel, identitaire et architectural. Ces éléments à protéger font l'objet de prescriptions définies aux articles 11 et 13 du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

## ARTICLE 10 : AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tout affouillement ou exhaussement de sol doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

# DISPOSITIONS APPLICABLES

# AUX ZONES URBAINES

# ZONE URBAINE DE CENTRE BOURG

# UA

_____

## Caractère de la zone

La zone UA comprend les secteurs urbanisés de centre bourg développés autour de la place de l'église et étirés le long des voies d'accès principales (RD 110 notamment), où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Elle est marquée par la qualité et la sensibilité architecturale du bâti ancien. Elle se caractérise par une organisation dense et structurée du bâti et des espaces publics.
La zone UA présente une grande mixité de fonctions urbaines et est destinée à accueillir tous types de constructions (logements, activités, équipements) compatibles avec la proximité d'habitations.

## Dispositions particulières

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des emplacements réservés pour des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts, sur lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1, R.123-11, R.123-12 du Code de l'Urbanisme ;
- Des itinéraires de randonnée à préserver,
- Des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

Il est précisé que :

- La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr.
  Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Toute démolition doit faire l'objet d'une demande préalable d'un permis de démolir dans les conditions fixées à l'article 2.

## ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui ne correspondent pas aux besoins du centre bourg, notamment :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci ;
- les dépôts non couverts qui portent atteinte au paysage urbain et à la sécurité des riverains (ferrailles, matériaux, déchets solides, dépôts de véhicules désaffectés,…) ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- le stationnement extérieur des caravanes soumis à autorisation, en dehors du stationnement extérieur d'une caravane sur le terrain bâti de son propriétaire ;
- les constructions et installations industrielles ou agricoles.

## ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- A l'exception des occupations et utilisations du sol interdites à l'article 1, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- Toute destruction de tout ou partie de bâtiment existant devra faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de démolir, excepté pour les constructions annexes présentant une emprise au sol inférieure à 16 m², ne figurant pas sur la liste des éléments de patrimoine à protéger au titre des dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

## ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

UA 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage (ou servitude de passage) permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
  Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.

- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

UA 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

- Pour les voies en impasse, il peut être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,…), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.

- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.

- Les voies et chemins piétons doivent présenter des caractéristiques conformes à la réglementation portant sur l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

## ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

UA 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

- Le branchement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement.

- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

Dispositions générales :

- Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est obligatoire.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la règlementation en vigueur.

Dispositions particulières :

- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

UA 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

- Les réseaux publics et les branchements privés doivent être entièrement souterrains.
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

UA 4 - 4 : Défense incendie

- La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions règlementaires en vigueur.

## ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

Dispositions générales :

- Le mode d'implantation des constructions doit respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU le cas échéant.
- Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement de la voie qui dessert la parcelle.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée, à condition de respecter un retrait de 1 m minimum par rapport à l'alignement de la voie :
  - ➲ lorsqu'une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,50 mètre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que : portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.
  - ➲ lorsqu'elle permet une meilleure continuité de volumes avec un bâtiment contigu existant,
  - ➲ lorsque le terrain est bordé par des voies publiques sur plusieurs côtés, dans ce cas on retient comme référence la rue principale desservant la parcelle,
  - ➲ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,…),
  - ➲ pour les constructions annexes, dissociées des habitations,
  - ➲ pour la réfection, la transformation et l'extension de constructions à usage d'habitation qui ne sont pas implantées à l'alignement de la voie,
  - ➲ lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité,…) le justifie,
  - ➲ pour les opérations groupées (groupe d'habitations, lotissements,…) lorsque le parti architectural le justifie,

- ➲ pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (protection contre des ombres portées de bâtiments voisins, captation des apports solaires, etc.). Dans ce cas, un mur de clôture doit être réalisé au ras de l'alignement d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,50 mètre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que : portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.
- ➲ dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.

## ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales :

- Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe de constructions sur un même terrain, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.
- Les constructions nouvelles **doivent** s'implanter sur au moins une limite séparative aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- La partie non contiguë aux limites séparatives doit respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite séparative.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée, c'est-à-dire soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en recul minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives :
  - ➲ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,…),
  - ➲ pour la réfection, la transformation et l'extension de constructions à usage d'habitation qui ne sont pas implantées sur une ou plusieurs limites séparatives,
  - ➲ pour les constructions annexes, dissociées des habitations,
  - ➲ dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

## ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non réglementé.

## ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser :
    - 7 mètres à l'égout du toit
    - 12 m de hauteur totale.
- La hauteur des façades des annexes dissociées de l'habitation, de moins de 16 m², ne doit pas dépasser :
    - 3,5 mètres à l'égout du toit
    - 5 m de hauteur totale.
- La hauteur totale des autres constructions est limitée à 5 mètres.

Dispositions particulières :

- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,…).
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
    - ➲ à l'édifice du culte et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
    - ➲ en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
    - ➲ en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1) Dispositions générales :

- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins. On doit obligatoirement réserver la terre végétale décapée dans le cadre des travaux pour un réemploi éventuel sur place.
- Les éléments d'architecture régionale trop typés (exemple : chalet savoyard, maison scandinave,…) sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (agglomérés, brique creuse,…).
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales…. Dans ce cas, ils doivent être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

### 2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,…. Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes tels que : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs.

*Recommandation :*

- *Il est fortement recommandé de s'appuyer sur les conseils de professionnels préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (CAUE, Architecte des Bâtiments de France,…).*

- Les projets doivent veiller à limiter au maximum l'impact visuel des panneaux solaires en respectant certaines recommandations :
  - ➲ Privilégier l'installation sur des toitures annexes, plus basses, et moins visibles depuis l'espace public ou le grand paysage ; ou privilégier une implantation en bas de toiture,
  - ➲ Couvrir complètement un pan de toiture plutôt que de poser des éléments qui la couvrent partiellement,
  - ➲ Ne pas agencer les panneaux en U ou en L, préférer une simple bande de panneaux,
  - ➲ Privilégier l'installation sur des toitures de forme simple (à deux pans),
  - ➲ Rechercher l'alignement avec des ouvertures existantes à l'aplomb en façade,
  - ➲ Etre attentif sur la teinte des panneaux et éviter les forts effets de contraste avec la toiture d'origine,
  - ➲ Ne pas installer les panneaux en saillie de la toiture.

### 3) Habitations, annexes accolées et annexes dissociées de plus de 16 m² d'emprise au sol

**Dispositions générales :**

Façades et ouvertures :

- Les teintes employées en façades doivent reprendre les teintes locales : les teintes vives ou criardes sont proscrites.
- Sont interdits :
  - Les bardages PVC.
  - les enduits à relief,
  - les coffres de volets roulants en saillie des façades.

*Recommandations :*

- *Pour l'éclairage des combles on évitera les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes.*

Toitures :

- Les toits inclinés du corps principal des constructions à usage d'habitation doivent présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.
- Les toits inclinés des constructions à usage d'habitation doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles, ou en matériaux de teinte, de taille et d'aspect similaire. Les toitures plates, toitures terrasse et toitures végétales sont admises, elles pourront présenter une légère pente destinée à l'évacuation des eaux de pluie.

**Dispositions particulières aux extensions et réhabilitations de constructions existantes :**

Façades et ouvertures :

- Les fenêtres doivent présenter des profils fins.
- Les réhabilitations doivent respecter les modénatures.
- La teinte et le style des menuiseries doit être en harmonie avec le bâti existant.
- Les réhabilitations doivent respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale.

*Recommandations :*

- *Dans le cadre de réhabilitation des ouvertures, conserver les volets battants.*
- *Pour l'éclairage des combles, employer des lucarnes pendantes en rez-de-chaussée, et des petites lucarnes à deux pans en toiture sur les constructions présentant un étage droit.*

Toitures :

- En cas de réhabilitation ou d'extension d'une habitation existante présentant une pente de toit inférieure à 35°, on peut reprendre la pente initiale de la construction.
- En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux que l'ardoise, la couverture peut être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de tôle ondulée.

**4) Annexes dissociées de l'habitation, d'emprise au sol inférieure à 16 m² (abri de jardin, atelier,…)**

Toitures :

- On doit employer soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé sur le bâtiment principal, soit des matériaux de teinte ardoise.
- Les plaques en fibrociments sont interdites. Les tôles ondulées ne sont admises que si elles présentent une teinte ardoise.

Façades :

- Les couleurs vives ou criardes et le blanc pur sont interdits.

**5) Clôtures :**

**Dispositions générales :**

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m, sauf si une hauteur supérieure permet d'assurer une continuité avec une clôture existante sur une parcelle contiguë.

**Dispositions particulières :**

- **Clôtures sur rue**

Les murs en pierre existants doivent être préservés. Des percements ponctuels sont admis.

Les haies constituées d'une seule essence de résineux sont interdites.

*Recommandation :*

*Privilégier un couronnement lisse éventuellement surmonté de ferronnerie, mais exclure les ajouts de lisses plastiques.*

*Ne pas employer en clôtures de bâches et canisses plastiques, des plaques et poteaux en ciment brut.*

**6) Eléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme et relevés sur les plans de zonage :**

Dispositions générales :

- Les restaurations ou réhabilitations doivent être réalisées avec des matériaux présentant un aspect similaire à ceux présents dans la construction. Elles doivent respecter le caractère originel de la construction.

Dispositions particulières :

- Maisons ouvrières de la rue de la Cité : lors des réhabilitations, préserver un égout du toit filant avec les constructions voisines, tout en conservant les lucarnes pendantes.

**ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

**ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les citernes à mazout, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.
- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.

**ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.

**ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé.

**ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

# ZONE URBAINE D'HABITAT RECENT

# UB

_____

## Caractère de la zone

La zone UB comprend les secteurs du bourg urbanisés récemment, où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
La zone UB est essentiellement composée de quartiers d'habitation pavillonnaire réalisés par opérations d'ensemble. Elle se caractérise par un bâti moins dense que celui du centre bourg, et à l'architecture standardisée.
La zone UB a vocation à évoluer par densification de son tissu urbain, et à accueillir tous types de constructions (logements, activités, équipements) compatibles avec la proximité d'habitations.

## Dispositions particulières

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des emplacements réservés pour des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts, sur lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1, R.123-11, R.123-12 du Code de l'Urbanisme ;
- Des itinéraires de randonnée à préserver,
- Des sites susceptibles d'avoir été pollués (inventaire BASIAS).

Il est précisé que :

- La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr.
  Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

## ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui ne correspondent pas aux besoins du bourg, notamment :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci ;
- les dépôts non couverts qui portent atteinte au paysage urbain et à la sécurité des riverains (ferrailles, matériaux, déchets solides, dépôts de véhicules désaffectés,…) ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- le stationnement extérieur des caravanes soumis à autorisation, en dehors du stationnement extérieur d'une caravane sur le terrain bâti de son propriétaire ;
- les constructions et installations industrielles ou agricoles.

## ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- A l'exception des occupations et utilisations du sol interdites à l'article 1, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- Toute destruction de tout ou partie de bâtiment existant devra faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de démolir, excepté pour les constructions annexes présentant une emprise au sol inférieure à 16 m², ne figurant pas sur la liste des éléments de patrimoine à protéger au titre des dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

## ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

UB 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage (ou servitude de passage) permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
  Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.

- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

UB 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

- Pour les voies en impasse, il peut être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,…), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.

- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.

- Les voies et chemins piétons doivent présenter des caractéristiques conformes à la réglementation portant sur l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

## ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

UB 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

- Le branchement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement.

- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

Dispositions générales :

- Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est obligatoire.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, …).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la règlementation en vigueur.

Dispositions particulières :

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

UB 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

- Les réseaux publics et les branchements privés doivent être entièrement souterrains
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

UB 4 - 4 : Défense incendie

- La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions règlementaires en vigueur.

## ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

- Le mode d'implantation des constructions doit respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU le cas échéant.
- Toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait de 1 m minimum par rapport à l'alignement de la voie.

## ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe de constructions sur un même terrain, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 1 m.

## ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non réglementé.

## ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Les parcelles privées devront comprendre un pourcentage minimum de surfaces en pleine terre (jardin planté ou engazonné), conformément au tableau ci-après :

| Taille de la parcelle | Espaces verts de pleine terre |
|---|---|
| De 250 à 400 m² inclus | **25 %** |
| De 400 à 500 m² inclus | **45 %** |
| De 500 à 800 m² inclus | **50 %** |
| Plus de 800 m² | **60 %** |

- Les parcelles d'une superficie inférieure à 250 m² ne feront l'objet d'aucune obligation en la matière.

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser :
    - 7 mètres à l'égout du toit
    - 12 m de hauteur totale.
- La hauteur des façades des annexes dissociées de l'habitation, de moins de 16 m², ne doit pas dépasser :
    - 3,5 mètres à l'égout du toit
    - 5 m de hauteur totale.
- La hauteur totale des autres constructions est limitée à 5 mètres.

Dispositions particulières :

- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,…).
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
    - ➲ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
    - ➲ en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
    - ➲ en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1) Dispositions générales :

- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins. On doit obligatoirement réserver la terre végétale décapée dans le cadre des travaux pour un réemploi éventuel sur place.
- Les éléments d'architecture régionale trop typés (exemple : chalet savoyard, maison scandinave,…) sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (agglomérés, brique creuse,…).
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales…. Dans ce cas, ils doivent être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

### 2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,…. Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes tels que : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs.

*Recommandation :*

- *Il est fortement recommandé de s'appuyer sur les conseils de professionnels préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (CAUE, Architecte des Bâtiments de France,…).*

- Les projets doivent veiller à limiter au maximum l'impact visuel des panneaux solaires en respectant certaines recommandations :
  - ➲ Privilégier l'installation sur des toitures annexes, plus basses, et moins visibles depuis l'espace public ou le grand paysage ; ou privilégier une implantation en bas de toiture,
  - ➲ Couvrir complètement un pan de toiture plutôt que de poser des éléments qui la couvrent partiellement,
  - ➲ Ne pas agencer les panneaux en U ou en L, préférer une simple bande de panneaux,
  - ➲ Privilégier l'installation sur des toitures de forme simple (à deux pans),
  - ➲ Rechercher l'alignement avec des ouvertures existantes à l'aplomb en façade,
  - ➲ Etre attentif sur la teinte des panneaux et éviter les forts effets de contraste avec la toiture d'origine,
  - ➲ Ne pas installer les panneaux en saillie de la toiture.

### 3) Habitations, annexes accolées et annexes dissociées de plus de 16 m² d'emprise au sol

**Dispositions générales :**

Façades et ouvertures :

- Les teintes employées en façades doivent reprendre les teintes locales : les teintes vives ou criardes sont proscrites.

Toitures :

- Les toits inclinés du corps principal des constructions à usage d'habitation doivent présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.
- Les toits inclinés des constructions à usage d'habitation doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles, ou en matériaux de teinte, de taille et d'aspect similaire. Les toitures plates, toitures terrasse et toitures végétales sont admises, elles pourront présenter une légère pente destinée à l'évacuation des eaux de pluie.

**Dispositions particulières aux extensions et réhabilitations de constructions existantes :**

- En cas de réhabilitation ou d'extension d'une habitation existante présentant une pente de toit inférieure à 35°, on peut reprendre la pente initiale de la construction.
- En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux que l'ardoise, la couverture peut être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de tôle ondulée.

### 4) Annexes dissociées de l'habitation, d'emprise au sol inférieure à 16 m² (abri de jardin, atelier,…)

Toitures :

- On doit employer soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé sur le bâtiment principal, soit des matériaux de teinte ardoise.
- Les plaques en fibrociments sont interdites. Les tôles ondulées ne sont admises que si elles présentent une teinte ardoise.

Façades :

- Les couleurs vives ou criardes et le blanc pur sont interdits.

### 5) Clôtures :

**Clôtures sur rue**

- La hauteur de la partie maçonnée des clôtures est limitée à 1 m, sauf si une hauteur supérieure permet d'assurer une continuité avec une clôture existante sur une parcelle contiguë, ou dans le cadre de réhabilitation de clôtures présentant une hauteur initiale supérieure.

  Les haies constituées d'une seule essence de résineux sont interdites.

*Recommandation :*

*Ne pas employer en clôtures de bâches et canisses plastiques, des plaques et poteaux en ciment brut.*

## ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Dispositions générales :

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

Normes de stationnement :

- Il est exigé au minimum la réalisation du nombre de places suivantes :

| | |
|---|---|
| Habitations : | 2 places par logement<br>1 place visiteur par tranche de 4 logements réalisée sur le domaine public ou sur un espace collectif |
| Activités et services : | |
| Commerces et bureaux | 1 place pour 50 m² de surface de plancher |
| Artisanat | 1 place pour 100 m² de surface de plancher |

**ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les citernes à mazout, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.
- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif doit être prévu pour toute opération de groupe de logements, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur.
- Des aménagements paysagés (plantations, espaces enherbés, noues,…) doivent être réalisées en accompagnement des chemins piétons ou cycles.
- Dans les groupes d'habitations, un espace libre collectif, pouvant comprendre des espaces non clos de régulation des eaux pluviales, devra être aménagé de façon à valoriser le cadre de vie de l'opération. Il ne devra pas être constitué d'espaces résiduels dispersés et devra être perméable autant que possible.
- Les ouvrages de régulation des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager participant à valoriser le cadre de vie.

**ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.

**ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé.

**ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

# ZONE URBAINE DE HAMEAU

# UH

_____

## Caractère de la zone

La zone UH comprend le principal hameau de la commune en limite de Renazé : La Grée.
Ce hameau, par la continuité du bâti sur les voies publiques et sa desserte en assainissement collectif, revêt un caractère urbain.
La zone UH se caractérise par un habitat d'époques et de caractéristiques différentes (maisons ouvrières, pavillons).
La zone UH a vocation à accueillir de nouvelles habitations à l'intérieur de l'enveloppe actuelle du hameau, à condition de satisfaire aux règles de sécurité routière le long de la RD 110.

## Dispositions particulières

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des emplacements réservés pour des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts, sur lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1, R.123-11, R.123-12 du Code de l'Urbanisme ;
- Des itinéraires de randonnée à préserver,
- Des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

Il est précisé que :

- La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr.
  Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

## ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui ne correspondent pas aux besoins du bourg, notamment :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci ;
- les dépôts non couverts qui portent atteinte au paysage urbain et à la sécurité des riverains (ferrailles, matériaux, déchets solides, dépôts de véhicules désaffectés,…) ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- le stationnement extérieur des caravanes soumis à autorisation, en dehors du stationnement extérieur d'une caravane sur le terrain bâti de son propriétaire ;
- les constructions et installations industrielles ou agricoles.

## ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- A l'exception des occupations et utilisations du sol interdites à l'article 1, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- Toute destruction de tout ou partie de bâtiment existant devra faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de démolir, excepté pour les constructions annexes présentant une emprise au sol inférieure à 16 m², ne figurant pas sur la liste des éléments de patrimoine à protéger au titre des dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

## ARTICLE UH3 - ACCES ET VOIRIE

UH 3 - 1 : Accès

- Les accès devront, le cas échéant, être établis en respectant les principes développés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation ».

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage (ou servitude de passage) permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
  Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.

- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

UH 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

- Pour les voies en impasse, il peut être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,…), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.

- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.

- Les voies et chemins piétons doivent présenter des caractéristiques conformes à la réglementation portant sur l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

## ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UH 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

UH 4 - 2 : Assainissement

6) Eaux usées

- Le branchement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement.

- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

Dispositions générales :

- Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est obligatoire.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, …).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la règlementation en vigueur.

Dispositions particulières :

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

UH 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

- Les réseaux publics et les branchements privés doivent être entièrement souterrains
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

UH 4 - 4 : Défense incendie

- La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions règlementaires en vigueur.

## ARTICLE UH 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

- Le mode d'implantation des constructions doit respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU le cas échéant.
- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

## ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe de constructions sur un même terrain, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 1 m.

## ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non réglementé.

## ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Les parcelles privées devront comprendre un pourcentage minimum de surfaces en pleine terre (jardin planté ou engazonné), conformément au tableau ci-après :

| Taille de la parcelle | Espaces verts de pleine terre |
|---|---|
| De 250 à 400 m² inclus | **25 %** |
| De 400 à 500 m² inclus | **45 %** |
| De 500 à 800 m² inclus | **50 %** |
| Plus de 800 m² | **60 %** |

- Les parcelles d'une superficie inférieure à 250 m² ne feront l'objet d'aucune obligation en la matière.

## ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser :
    - 7 mètres à l'égout du toit
    - 12 m de hauteur totale.
- La hauteur des façades des annexes dissociées de l'habitation, de moins de 16 m², ne doit pas dépasser :
    - 3,5 mètres à l'égout du toit
    - 5 m de hauteur totale.
- La hauteur totale des autres constructions est limitée à 5 mètres.

Dispositions particulières :

- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,…).
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
    - ➲ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
    - ➲ en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
    - ➲ en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

## ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1) Dispositions générales :

- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins. On doit obligatoirement réserver la terre végétale décapée dans le cadre des travaux pour un réemploi éventuel sur place.
- Les éléments d'architecture régionale trop typés (exemple : chalet savoyard, maison scandinave,…) sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (agglomérés, brique creuse,…).
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales…. Dans ce cas, ils doivent être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

### 2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,…. Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes tels que : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs.

*Recommandation :*

- *Il est fortement recommandé de s'appuyer sur les conseils de professionnels préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (CAUE, Architecte des Bâtiments de France,…).*

- Les projets doivent veiller à limiter au maximum l'impact visuel des panneaux solaires en respectant certaines recommandations :
  - ➲ Privilégier l'installation sur des toitures annexes, plus basses, et moins visibles depuis l'espace public ou le grand paysage ; ou privilégier une implantation en bas de toiture,
  - ➲ Couvrir complètement un pan de toiture plutôt que de poser des éléments qui la couvrent partiellement,
  - ➲ Ne pas agencer les panneaux en U ou en L, préférer une simple bande de panneaux,
  - ➲ Privilégier l'installation sur des toitures de forme simple (à deux pans),
  - ➲ Rechercher l'alignement avec des ouvertures existantes à l'aplomb en façade,
  - ➲ Etre attentif sur la teinte des panneaux et éviter les forts effets de contraste avec la toiture d'origine,
  - ➲ Ne pas installer les panneaux en saillie de la toiture.

### 3) Habitations, annexes accolées et annexes dissociées de plus de 16 m² d'emprise au sol

**Dispositions générales :**

Façades et ouvertures :

- Les teintes employées en façades doivent reprendre les teintes locales : les teintes vives ou criardes sont proscrites.

Toitures :

- Les toits inclinés du corps principal des constructions à usage d'habitation doivent présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.
- Les toits inclinés des constructions à usage d'habitation doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles, ou en matériaux de teinte, de taille et d'aspect similaire. Les toitures plates, toitures terrasse et toitures végétales sont admises, elles pourront présenter une légère pente destinée à l'évacuation des eaux de pluie.

**Dispositions particulières aux extensions et réhabilitations de constructions existantes :**

- En cas de réhabilitation ou d'extension d'une habitation existante présentant une pente de toit inférieure à 35°, on peut reprendre la pente initiale de la construction.
- En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux que l'ardoise, la couverture peut être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de tôle ondulée.

### 4) Annexes dissociées de l'habitation, d'emprise au sol inférieure à 16 m² (abri de jardin, atelier,…)

Toitures :

- On doit employer soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé sur le bâtiment principal, soit des matériaux de teinte ardoise.
- Les plaques en fibrociments sont interdites. Les tôles ondulées ne sont admises que si elles présentent une teinte ardoise.

Façades :

- Les couleurs vives ou criardes et le blanc pur sont interdits.

**5) Clôtures :**

**Clôtures sur rue**

- La hauteur de la partie maçonnée des clôtures est limitée à 1 m, sauf si une hauteur supérieure permet d'assurer une continuité avec une clôture existante sur une parcelle contiguë, ou dans le cadre de réhabilitation de clôtures présentant une hauteur initiale supérieure.

  Les haies constituées d'une seule essence de résineux sont interdites.

*Recommandation :*

*Ne pas employer en clôtures de bâches et canisses plastiques, des plaques et poteaux en ciment brut.*

## ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT

Dispositions générales :

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

Normes de stationnement :

- Il est exigé au minimum la réalisation du nombre de places suivantes :

| | |
|---|---|
| Habitations : | 2 places par logement<br>1 place visiteur par tranche de 4 logements réalisée sur le domaine public ou sur un espace collectif |
| Activités et services : | |
| Commerces et bureaux | 1 place pour 50 m² de surface de plancher |
| Artisanat | 1 place pour 100 m² de surface de plancher |

**ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les citernes à mazout, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.
- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif doit être prévu pour toute opération de groupe de logements, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur.
- Des aménagements paysagés (plantations, espaces enherbés, noues,…) doivent être réalisées en accompagnement des chemins piétons ou cycles.
- Dans les groupes d'habitations, un espace libre collectif, pouvant comprendre des espaces non clos de régulation des eaux pluviales, devra être aménagé de façon à valoriser le cadre de vie de l'opération. Il ne devra pas être constitué d'espaces résiduels dispersés et devra être perméable autant que possible.
- Les ouvrages de régulation des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager participant à valoriser le cadre de vie.

Zones humides à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, relevé non exhaustif au plan de zonage :

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Cette disposition ne s'applique pas aux cas de projets relevant d'intérêt public majeur, lesquels ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes. Ces mesures seront rédigées conformément à la réglementation et aux prescriptions du SDAGE en vigueur lors de l'élaboration du PLU.

**ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.

**ARTICLE UH 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé.

**ARTICLE UH 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

# ZONE URBAINE D'ACTIVITES ET D'EQUIPEMENTS

# UE

_____

## Caractère de la zone

La zone UE comprend :
- des secteurs d'équipements publics : salle du Chéran et vestiaires de sports,
- des secteurs d'activités industrielles : zone industrielle du bourg, zone de La Rivière (anciennes ardoisières), entreprise DIRICKX en limite de Renazé.
- des secteurs d'activités artisanales : zone artisanale du bourg, garage en sortie de bourg route de Saint Aignan.

Elle se caractérise par l'accueil de constructions de type équipements ou activités. La zone est destinée à accueillir un développement des activités et équipements sur les terrains disponibles.

La zone UE comprend 3 secteurs :

- **UEe** : secteur d'équipement
- **UEa** : secteur artisanal
- **UEi** : secteur industriel
- **UEie** : secteur industriel ou équipement

## Dispositions particulières

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des emplacements réservés pour des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts, sur lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1, R.123-11, R.123-12 du Code de l'Urbanisme,
- Des itinéraires de randonnée à préserver,
- Des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme,
- Des sites susceptibles d'avoir été pollués (inventaire BASIAS).
- Des secteurs soumis à des risques de mouvement de terrain liés à des activités minières.

Il est précisé que :

- La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr.
  Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

## ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les dépôts non couverts (ferrailles, matériaux, dépôts de véhicules désaffectés,…), uniquement dans le cadre d'activités professionnelles spécifiques (garage, casse automobile, installations de stockage de déchets inertes,…) et à condition de prévoir des accompagnements paysagers permettant de limiter l'impact visuel des installations ;
- le stationnement extérieur des caravanes soumis à autorisation, en dehors du stationnement extérieur d'une caravane sur le terrain bâti de son propriétaire ;
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

- Dans le secteur UEe sont admis uniquement :
  - o les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements de loisirs ouverts au public ;
  - o les habitations et leurs annexes sous réserve qu'elles soient destinées à l'habitation principale des personnes chargées de la direction ou de la surveillance des établissements, qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments à usage d'équipement.
  - o les installations qui sont liées aux activités autorisées dans la zone (stationnement, stockage,…).

- Dans le secteur UEi sont admis uniquement :
  - o les constructions à usage de bureau, artisanat, industrie, entrepôts, ainsi que les commerces liés à ces activités ;
  - o les habitations et leurs annexes sous réserve qu'elles soient destinées à l'habitation principale des personnes chargées de la direction ou de la surveillance des établissements, qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments à usage d'activité.
  - o les installations qui sont liées aux activités autorisées dans la zone (stationnement, stockage,…).

- Dans le secteur UEa sont admis uniquement :
  - o les constructions à usage de bureau, artisanat, ainsi que les entrepôts et commerces liés à ces activités ;
  - o les logements de fonction ou assimilés, et leurs annexes, destinés à assurer la direction ou la surveillance des établissements, sous réserve qu'ils soient intégrés au volume des bâtiments à usage d'activité.
  - o les installations qui sont liées aux activités autorisées dans la zone (stationnement, stockage,…).

- Dans le secteur UEie sont admis uniquement :
    - o les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements de loisirs ouverts au public ;
    - o les constructions à usage de bureau, artisanat, industrie, entrepôts, ainsi que les commerces liés à ces activités ;
    - o les habitations et leurs annexes sous réserve qu'elles soient destinées à l'habitation principale des personnes chargées de la direction ou de la surveillance des établissements, qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments à usage d'équipement ou d'activités.
    - o les installations qui sont liées aux activités autorisées dans la zone (stationnement, stockage,…).

Les extensions et constructions nouvelles dans les enveloppes du risque de mouvement de terrain consécutif à l'exploitation d'anciennes ardoisières (aériennes et souterraines), identifiés au plan de règlement, devront tenir compte des éléments de la circulaire du 6 janvier 2012 relative aux risques miniers résiduels.

**ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIE**

UE 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage (ou servitude de passage) permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.

  Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

UE 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.
- Les voies et chemins piétons doivent présenter des caractéristiques conformes à la réglementation portant sur l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

**ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

UE 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

UE 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

Dispositions générales :

- Le branchement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement.

Dispositions particulières :

- En l'absence de possibilité de raccordement à un réseau collectif, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

Dispositions générales :

- Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est obligatoire.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, …).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la règlementation en vigueur.

Dispositions particulières :

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

UE 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

- Les branchements privés doivent être entièrement souterrains
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

UE 4 - 4 : Défense incendie

- La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions règlementaires en vigueur.

## ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- L'unité foncière devra présenter une superficie suffisante pour permettre, le cas échéant, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.

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

Dispositions générales :

- Le mode d'implantation des constructions doit respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU le cas échéant.
- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'alignement de la voie d'au moins :
  - ➲ 10 m pour la RD 110 hors agglomération du bourg de Congrier.
  - ➲ 5 m pour les autres voies.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée, à condition de respecter un retrait de 1 m minimum par rapport à l'alignement de la voie :
  - ➲ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,…),
  - ➲ pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes dont l'implantation actuelle ne respecte pas la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les extensions ne devront pas réduire le recul de la construction par rapport à l'alignement de la voie.

## ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales :

- Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe de constructions sur un même terrain, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 m.

Disposition particulière à la zone UEi :

- Dans la zone UEi, les constructions nouvelles doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Autres dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée, c'est-à-dire soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en recul minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives :
  - ➲ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,…),

- ➲ pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes implantées à moins de 1 mètre d'une limite séparative,
- ➲ pour les constructions annexes,
- ➲ dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

## ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non réglementé.

## ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 75% de la superficie de l'unité foncière.

## ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

- La hauteur totale des constructions est limitée à :
  - o 13 mètres dans la zone UEi,
  - o 7 m dans les zones UEe et UEa.

Dispositions particulières :

- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,…).
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
  - ➲ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - ➲ en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
  - ➲ en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

## ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1) Dispositions générales :

- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins. On doit obligatoirement réserver la terre végétale décapée dans le cadre des travaux pour un réemploi éventuel sur place.
- Les éléments d'architecture régionale trop typés (exemple : chalet savoyard, maison scandinave,…) sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (agglomérés, brique creuse,…).
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales…. Dans ce cas, ils doivent être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

Toitures :

- Les toitures doivent être de teinte sombre.

Façades :

- Les couleurs vives ou criardes et le blanc pur sont interdits.

Clôtures :

- Les clôtures doivent être constituées d'un grillage, éventuellement accompagné d'une haie.
- Les haies constituées d'une seule essence de résineux sont interdites.

### 2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,…. Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes tels que : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs.

*Recommandation :*

- *Il est fortement recommandé de s'appuyer sur les conseils de professionnels préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (CAUE, Architecte des Bâtiments de France,…).*

- Les projets doivent veiller à limiter au maximum l'impact visuel des panneaux solaires en respectant certaines recommandations :
    - ➲ Privilégier l'installation sur des toitures annexes, plus basses, et moins visibles depuis l'espace public ou le grand paysage ; ou privilégier une implantation en bas de toiture,
    - ➲ Couvrir complètement un pan de toiture plutôt que de poser des éléments qui la couvrent partiellement,
    - ➲ Ne pas agencer les panneaux en U ou en L, préférer une simple bande de panneaux,
    - ➲ Privilégier l'installation sur des toitures de forme simple (à deux pans),
    - ➲ Rechercher l'alignement avec des ouvertures existantes à l'aplomb en façade,
    - ➲ Etre attentif sur la teinte des panneaux et éviter les forts effets de contraste avec la toiture d'origine,
    - ➲ Ne pas installer les panneaux en saillie de la toiture.

## ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Dispositions générales :

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

Normes de stationnement :

- Il est exigé au minimum la réalisation du nombre de places suivantes :

| | |
|---|---|
| Habitations intégrées : | 2 places par logement |
| Activités et services : | |
| Commerces et bureaux | 1 place pour 50 m² de surface de plancher |
| Artisanat | 1 place pour 100 m² de surface de plancher |

- Pour les autres établissements, le nombre de places exigé doit être apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

## ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions générales :

- Les citernes à mazout, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.
- Les aires de dépôt (véhicules désaffectés, gravats,…) doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- Les ouvrages de régulation des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager participant à valoriser le cadre de vie.

Eléments de paysage de type **haie** à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer une haie identifiée sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
  - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales,
  - de l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards,
  - de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'ensouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.

- haies aux rôles importants (relevées en rouge au règlement graphique) :
  Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés, à condition d'être dument justifiés :
  - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
  - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé, à valeur environnementale équivalente, et à hauteur de +30% du linéaire supprimé (compensation en bordure de cours d'eau, en pourtour de plan d'eau ou en rupture de pente).

- haies aux rôles moyennement importants (relevées en orange au règlement graphique) :
  Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés, à condition d'être dument justifiés :
  - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
  - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité, de même valeur environnementale, et suivant un linéaire équivalent.
  - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction.

Eléments de paysage de type **bois/parc** à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un espace boisé identifié sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
  - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité,
  - des coupes d'élagage et d'éclaircissement,
  - De défrichements partiels réalisés dans le cadre d'un Plan de Gestion agréé.

- Les espaces boisés identifiés au règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés, à condition d'être dument justifiés
  - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction, passage d'un chemin, aménagement d'installations légères et démontables
  - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
  - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité et suivant une surface et une valeur écologique équivalentes.

Zones humides à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, relevé non exhaustif au plan de zonage :

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Cette disposition ne s'applique pas aux cas de projets relevant d'intérêt public majeur, lesquels ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes. Ces mesures seront rédigées conformément à la réglementation et aux prescriptions du SDAGE en vigueur lors de l'élaboration du PLU.

**ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.

**ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé.

**ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

# Titre III

# DISPOSITIONS APPLICABLES

# AUX ZONES A URBANISER

# ZONE A URBANISER, OUVERTURE IMMEDIATE

# 1AU

_____

## Caractère de la zone

La zone 1AU comprend les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, principalement pour un usage d'habitat. Elle correspond à des terrains non bâtis proches du centre bourg.

La zone est desservie par des équipements de façon suffisante pour pouvoir être urbanisée immédiatement.
La zone est immédiatement constructible sous réserve du respect des dispositions réglementaires applicables dans la zone et des principes d'aménagement et de programmation définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.

La zone 1AU est destinée à accueillir tous types de constructions (logements, activités, équipements) compatibles avec la proximité d'habitations.

## Dispositions particulières

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des emplacements réservés pour des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts, sur lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1, R.123-11, R.123-12 du Code de l'Urbanisme ;
- Des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

Il est précisé que :

- La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr.
  Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

## ARTICLE 1AU - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 1AU - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis dans la zone, sous réserve :

  - d'être compatible avec les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation »,
  - que les constructions soient édifiées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement,

- les constructions à vocation d'habitat réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble,
- les activités commerciales et de services, les équipements, et notamment ceux à vocations sportives, culturelles et de loisirs, complément normal de cet habitat,
- les activités artisanales de proximité, à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- les extensions des constructions existantes et la réalisation d'annexes,
- les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable,
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

Un recul minimum de 10 m devra être respecté pour toute nouvelle construction vis-à-vis du terril de la Barre (par rapport à la limite de la zone NP).

## ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

1AU 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis directement par une voie publique ou privée permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.

  Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.

- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

1AU 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

- Pour les voies en impasse, il peut être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,…), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.

- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.

- Les voies et chemins piétons doivent présenter des caractéristiques conformes à la réglementation portant sur l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

## ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AU 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

1AU 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

- Le branchement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement.

- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

Dispositions générales :

- Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est obligatoire.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, …).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la règlementation en vigueur.

Dispositions particulières :

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

1AU 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

- Les réseaux publics et les branchements privés doivent être entièrement souterrains
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

1AU 4 - 4 : Défense incendie

- La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions règlementaires en vigueur.

## ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

- Le mode d'implantation des constructions doit respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.
- Toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait de 1 m minimum par rapport à l'alignement de la voie.

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

- Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe de constructions sur un même terrain, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 1 m.

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

- Non réglementé.

## ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Les parcelles privées devront comprendre un pourcentage minimum de surfaces en pleine terre (jardin planté ou engazonné), conformément au tableau ci-après :

| Taille de la parcelle | Espaces verts de pleine terre |
|---|---|
| De 250 à 400 m² inclus | **25 %** |
| De 400 à 500 m² inclus | **45 %** |
| De 500 à 800 m² inclus | **50 %** |
| Plus de 800 m² | **60 %** |

- Les parcelles d'une superficie inférieure à 250 m² ne feront l'objet d'aucune obligation en la matière.

## ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser :
    - 7 mètres à l'égout du toit
    - 12 m de hauteur totale.
- La hauteur des façades des annexes dissociées de l'habitation, de moins de 16 m², ne doit pas dépasser :
    - 3,5 mètres à l'égout du toit
    - 5 m de hauteur totale.
- La hauteur totale des autres constructions est limitée à 5 mètres.

Dispositions particulières :

- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,…).
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1) Dispositions générales :

- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins. On doit obligatoirement réserver la terre végétale décapée dans le cadre des travaux pour un réemploi éventuel sur place.
- Les éléments d'architecture régionale trop typés (exemple : chalet savoyard, maison scandinave,…) sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (agglomérés, brique creuse,…).
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales…. Dans ce cas, ils doivent être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

### 2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,…. Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes tels que : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs.

*Recommandation :*

- *Il est fortement recommandé de s'appuyer sur les conseils de professionnels préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (CAUE, Architecte des Bâtiments de France,…).*

- Les projets doivent veiller à limiter au maximum l'impact visuel des panneaux solaires en respectant certaines recommandations :
  - ➲ Privilégier l'installation sur des toitures annexes, plus basses, et moins visibles depuis l'espace public ou le grand paysage ; ou privilégier une implantation en bas de toiture,
  - ➲ Couvrir complètement un pan de toiture plutôt que de poser des éléments qui la couvrent partiellement,
  - ➲ Ne pas agencer les panneaux en U ou en L, préférer une simple bande de panneaux,
  - ➲ Privilégier l'installation sur des toitures de forme simple (à deux pans),
  - ➲ Rechercher l'alignement avec des ouvertures existantes à l'aplomb en façade,
  - ➲ Etre attentif sur la teinte des panneaux et éviter les forts effets de contraste avec la toiture d'origine,
  - ➲ Ne pas installer les panneaux en saillie de la toiture.

### 3) Habitations, annexes accolées et annexes dissociées de plus de 16 m² d'emprise au sol

**Dispositions générales :**

Façades et ouvertures :

- Les teintes employées en façades doivent reprendre les teintes locales : les teintes vives ou criardes sont proscrites.

Toitures :

- Les toits inclinés du corps principal des constructions à usage d'habitation doivent présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.
- Les toits inclinés des constructions à usage d'habitation doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles, ou en matériaux de teinte, de taille et d'aspect similaire. Les toitures plates, toitures terrasse et toitures végétales sont admises, elles pourront présenter une légère pente destinée à l'évacuation des eaux de pluie.

**Dispositions particulières aux extensions et réhabilitations de constructions existantes :**

- En cas de réhabilitation ou d'extension d'une habitation existante présentant une pente de toit inférieure à 35°, on peut reprendre la pente initiale de la construction.
- En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux que l'ardoise, la couverture peut être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de tôle ondulée.

### 4) Annexes dissociées de l'habitation, d'emprise au sol inférieure à 16 m² (abri de jardin, atelier,…)

Toitures :

- On doit employer soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé sur le bâtiment principal, soit des matériaux de teinte ardoise.
- Les plaques en fibrociments sont interdites. Les tôles ondulées ne sont admises que si elles présentent une teinte ardoise.

Façades :

- Les couleurs vives ou criardes et le blanc pur sont interdits.

### 5) Clôtures :

**Clôtures sur rue**

- Les clôtures seront constituées d'une haie éventuellement doublée d'un grillage. L'installation d'une clôture grillagée en limite d'emprise publique sera autorisée uniquement en arrière de la haie, à l'intérieur de la parcelle privée.
- Des éléments maçonnés ponctuels sont admis pour les piliers de portails et éléments intégrant les coffrets et boîtes aux lettres.

Les haies constituées d'une seule essence de résineux sont interdites.

*Recommandation :*

*Ne pas employer en clôtures de bâches et canisses plastiques, des plaques et poteaux en ciment brut.*

## ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Dispositions générales :

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

Normes de stationnement :

- Il est exigé au minimum la réalisation du nombre de places suivantes :

| | |
|---|---|
| Habitations : | 2 places par logement<br>1 place visiteur par tranche de 4 logements réalisée sur le domaine public ou sur un espace collectif |
| Activités et services : | |
| Commerces et bureaux | 1 place pour 50 m² de surface de plancher |
| Artisanat | 1 place pour 100 m² de surface de plancher |

## ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les citernes à mazout, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.
- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif doit être prévu pour toute opération de groupe de logements, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur.
- Des aménagements paysagés (plantations, espaces enherbés, noues,…) doivent être réalisées en accompagnement des chemins piétons ou cycles.
- Dans les groupes d'habitations, un espace libre collectif, pouvant comprendre des espaces non clos de régulation des eaux pluviales, devra être aménagé de façon à valoriser le cadre de vie de l'opération. Il ne devra pas être constitué d'espaces résiduels dispersés et devra être perméable autant que possible.
  Ses caractéristiques et sa localisation devront respecter les principes définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU, le cas échéant.
- Les ouvrages de régulation des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager participant à valoriser le cadre de vie.

## ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

## ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

# ZONE A URBANISER, OUVERTURE ULTERIEURE A L'URBANISATION

# 2AU

_____

## Caractère de la zone

La zone 2AU est destinée principalement à l'habitat, son urbanisation est envisagée à moyen ou long terme.
La zone 2AU n'est constructible qu'après modification du PLU. Cette procédure aura pour effet de transformer tout ou partie de la zone « 2 » en zone « 1 ».
Les aménagements devront respecter les principes d'aménagement et de programmation définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.
La zone 2AU est destinée à accueillir tous types de constructions (logements, activités, équipements) compatibles avec la proximité d'habitations.

## Dispositions particulières

Il est précisé que :

- La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr.
  Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

## ARTICLE 2AU - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 2AU - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

## ARTICLE 2AU3 - ACCES ET VOIRIE

- Non réglementé.

## ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Non réglementé.

## ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

- Le mode d'implantation des constructions doit respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.
- Toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait de 1 m minimum par rapport à l'alignement de la voie.

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

- Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe de constructions sur un même terrain, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 1 m.

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

- Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des façades des annexes dissociées de l'habitation, de moins de 16 m², ne doit pas dépasser :
    - 3,5 mètres à l'égout du toit
    - 5 m de hauteur totale.

**ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT**

- Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Non réglementé.

# Titre IV

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

# ZONE AGRICOLE

# A

## Caractère de la zone

La zone A comprend les secteurs agricoles à protéger en raison de leur valeur agronomique, biologique et économique.

La zone A comprend 3 secteurs :

- **Ah** : secteur agricole d'habitat diffus, il comprend les sites d'habitat non agricoles dispersés dans les secteurs à dominantes agricole. Le règlement y autorise une évolution mesurée du bâti.
- **Aa** : secteur agricole d'activités, il comprend deux sites d'activités au lieu-dit « La Motte » (coopérative agricole) et au lieu-dit « La Gaudinière », nécessitant une marge d'extension minimale pour maintenir l'activité.
- **AP** : secteur agricole de protection des paysages. Le règlement y interdit les nouvelles constructions. Ce secteur comprend le panorama ouvert sur la vallée du Chéran à partir du cimetière du bourg, et il comprend les terrains situés entre les zones à urbaniser du bourg et un terril ardoisier. La zone AP a ici vocation à préserver les possibilités de développement urbain ultérieur.

## Dispositions particulières

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des emplacements réservés pour des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts, sur lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1, R.123-11, R.123-12 du Code de l'Urbanisme ;
- Des itinéraires de randonnée à préserver,
- Des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme,
- Des sites susceptibles d'avoir été pollués (inventaire BASIAS).
- Une zone soumise au risque d'inondation, définie par l'Atlas des Zones Inondables de l'Oudon et de ses affluents, et où s'appliquent des règles d'urbanisme particulières définies au présent règlement ;
- Des zones de sensibilité archéologique, soumises aux dispositions du code du patrimoine.
- Des secteurs soumis à des risques de mouvement de terrain liés à des activités minières.
- Des marges de recul définies en application des dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme au voisinage des axes classés à grande circulation (RD 771).

Il est précisé que :

- La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr.
  Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception de celles nécessaires aux activités agricoles et forestières.
- Toute démolition doit faire l'objet d'une demande préalable d'un permis de démolir dans les conditions fixées à l'article 2.

## ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A l'intérieur du secteur inondable délimité au plan de zonage :

- Les constructions de toute nature si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- Tout exhaussement du sol, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau de l'emprise immédiate de la construction et de ses accès,
- les clôtures, si elles ont pour effet de faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- les sous-sols.

## ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (réseaux, station d'épuration, pylônes, voies,…) à condition qu'elles ne soient 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 du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone ;
- Toute destruction de tout ou partie de bâtiment existant devra faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de démolir, excepté pour les constructions annexes présentant une emprise au sol inférieure à 16 m², ne figurant pas sur la liste des éléments de patrimoine à protéger au titre des dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme. Cette disposition ne concerne pas le secteur Ap.
- Tous travaux réalisés dans des secteurs comprenant des entités archéologiques doivent faire l'objet d'une saisine préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'archéologie.

Dans le secteur A, en plus des éléments admis pour l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles,
- les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable (éoliennes, méthanisation agricole, photovoltaïque sur le toit de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole), à l'exception des centrales photovoltaïques au sol sur des terres de production agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles, à condition :
    - d'être indispensables pour une surveillance permanente du site,
    - et d'être implantées à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation et 95 m des bâtiments d'élevage, sauf en cas de contraintes techniques justifiées,
    - de ne réaliser qu'un seul logement supplémentaire maximum par site d'exploitation agricole, et seulement si l'exploitation comporte plusieurs associés,
- la réhabilitation et l'extension des constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, dans une limite de +50% de l'emprise au sol du bâtiment existant.
- les annexes (abri de jardin, piscine, bloc sanitaire…) liées aux habitations nécessaires aux exploitations agricoles ou aux activités accessoires à une activité agricole principale, sous réserve d'être limitées à 50 m² d'emprise au sol et d'être implantées à moins de 50 m de l'habitation.
- le changement de destination de bâtiments existants, pour une vocation complémentaire à une activité agricole principale, aux conditions suivantes :
    - que la construction présente une emprise au sol supérieure à 100 m²,
    - que la construction présente de réelles qualités architecturales et patrimoniales (murs en pierre ou en terre, charpente bois traditionnelle,…)
    - que le projet participe à la qualité de l'exploitation agricole ;
- Les constructions nouvelles, extensions, installations et changement de destination de bâtiments existants, pour un usage d'activité accessoire à l'exploitation agricole de transformation et/ou de commercialisation de produits agricoles issus de l'exploitation (local de vente, atelier de transformation,…) ;

Dans le secteur Ah, en plus des éléments admis pour l'ensemble de la zone :

- les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable (éoliennes, méthanisation agricole, photovoltaïque sur le toit de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole), à l'exception des centrales photovoltaïques au sol sur des terres de production agricole ;
- la réhabilitation et l'extension des constructions existantes, dans une limite de +50% de l'emprise au sol du bâtiment existant, et à condition que le projet n'induise pas la création de logement supplémentaire.
- les annexes (abri de jardin, piscine, abris pour animaux,…) liées aux habitations, sous réserve d'être limitées à 50 m² d'emprise au sol et d'être implantées à moins de 50 m de l'habitation.
- Le changement de destination des constructions existantes pour un usage d'habitation ou d'hébergement touristique, à condition :
    - que la construction présente une emprise au sol supérieure à 100 m²,
    - que la construction présente de réelles qualités architecturales et patrimoniales (murs en pierre ou en terre, charpente bois traditionnelle,…),
    - que la construction soit située à moins de 100 m d'une habitation de tiers, et à plus de 100 m d'une exploitation agricole en activité,

- qu'il ne soit créé qu'un seul logement supplémentaire maximum à l'intérieur de l'écart inscrit en zone Ah au règlement graphique, par rapport à ceux existants à la date d'approbation du PLU.

- L'extension des constructions à vocation artisanale, uniquement pour les activités existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme :
  - dans une limite de +50% d'extension de l'emprise au sol de la construction existante (excepté dans la zone Aha),
  - à condition que la construction soit située à plus de 100 m d'une exploitation agricole (excepté dans la zone Aha).
  - et sous réserve que l'extension de l'activité artisanale ne réduise pas l'interdistance existante avec un bâtiment agricole en activité situé à moins de 200 m.

Dans le secteur AP, en plus des éléments admis pour l'ensemble de la zone :

- Les ouvrages de régulation des eaux pluviales, à condition qu'ils soient nécessaires pour l'aménagement d'une zone à urbaniser voisine.

Dans le secteur Aa, en plus des éléments admis pour l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux activités para-agricoles pré-existantes à la date d'approbation du PLU, tels que hangar, entrepôt, bureau, bloc sanitaire.
- les habitations et leurs annexes sous réserve qu'elles soient destinées à l'habitation principale des personnes chargées de la direction ou de la surveillance des établissements, qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments à usage d'activité.
- les installations qui sont liées aux activités autorisées dans la zone (stationnement, stockage,…).

Les extensions et constructions nouvelles dans les enveloppes du risque de mouvement de terrain consécutif à l'exploitation d'anciennes ardoisières (aériennes et souterraines), identifiés au plan de règlement, devront tenir compte des éléments de la circulaire du 6 janvier 2012 relative aux risques miniers résiduels.

## ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

A 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage (ou servitude de passage) permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
  Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

A 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.

## ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
- Une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,…).

A 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

- Un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

Dispositions générales :

- Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est obligatoire.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, …).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la règlementation en vigueur.

Dispositions particulières :

- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

A 4 - 3 : Défense incendie

- La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions règlementaires en vigueur.

## ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- L'unité foncière devra présenter une superficie suffisante pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.

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

Dispositions générales :

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'alignement de la voie d'au moins :
  - ➲ 10 m pour les routes départementales,
  - ➲ 5 m pour les autres voies.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée, à condition de respecter un retrait de 1 m minimum par rapport à l'alignement de la voie :
  - ➲ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,…),
  - ➲ pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes dont l'implantation actuelle ne respecte pas la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les extensions ne devront pas réduire le recul de la construction par rapport à l'alignement de la voie.

Dispositions particulières au voisinage des voies classées à grande circulation :

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'axe de la voie d'au moins :
  - ➲ 75 m pour la RD 771, excepté pour les constructions agricoles.

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

Dispositions générales :

- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 m.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée, c'est-à-dire soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en recul minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives :
  - ➲ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,…),
  - ➲ pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes implantées à moins de 1 mètre d'une limite séparative,

- ➲ pour les constructions annexes,
- ➲ dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

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

- Non réglementé.

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser :
  - o 7 mètres à l'égout du toit
  - o 12 m de hauteur totale.
- La hauteur des façades des annexes dissociées de l'habitation, de moins de 16 m², ne doit pas dépasser :
  - o 3,5 mètres à l'égout du toit
  - o 5 m de hauteur totale.

Dispositions particulières :

- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,…).
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
  - ➲ aux constructions agricoles et aux constructions d'ateliers ou d'entrepôts, dont la hauteur n'est pas réglementée,
  - ➲ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.,
  - ➲ en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
  - ➲ en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1) Dispositions générales :

- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins. On doit obligatoirement réserver la terre végétale décapée dans le cadre des travaux pour un réemploi éventuel sur place.
- Les éléments d'architecture régionale trop typés (exemple : chalet savoyard, maison scandinave,…) sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (agglomérés, brique creuse,…).
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales…. Dans ce cas, ils doivent être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

### 2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,…. Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes tels que : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs.

*Recommandation :*

- *Il est fortement recommandé de s'appuyer sur les conseils de professionnels préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (CAUE, Architecte des Bâtiments de France,…).*

- Les projets doivent veiller à limiter au maximum l'impact visuel des panneaux solaires en respectant certaines recommandations :
  - ➲ Privilégier l'installation sur des toitures annexes, plus basses, et moins visibles depuis l'espace public ou le grand paysage ; ou privilégier une implantation en bas de toiture,
  - ➲ Couvrir complètement un pan de toiture plutôt que de poser des éléments qui la couvrent partiellement,
  - ➲ Ne pas agencer les panneaux en U ou en L, préférer une simple bande de panneaux,
  - ➲ Privilégier l'installation sur des toitures de forme simple (à deux pans),
  - ➲ Rechercher l'alignement avec des ouvertures existantes à l'aplomb en façade,
  - ➲ Etre attentif sur la teinte des panneaux et éviter les forts effets de contraste avec la toiture d'origine,
  - ➲ Ne pas installer les panneaux en saillie de la toiture.

### 3) Habitations, annexes accolées et annexes dissociées de plus de 16 m² d'emprise au sol

**Dispositions générales :**

Façades et ouvertures :

- Les teintes employées en façades doivent reprendre les teintes locales : les teintes vives ou criardes sont proscrites.
- Sont interdits :
  - Les bardages PVC.
  - les enduits à relief,
  - les coffres de volets roulants en saillie des façades.

*Recommandations :*

- *Pour l'éclairage des combles on évitera les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes.*

Toitures :

- Les toits inclinés du corps principal des constructions à usage d'habitation doivent présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.
- Les toits inclinés des constructions à usage d'habitation doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles, ou en matériaux de teinte, de taille et d'aspect similaire. Les toitures plates, toitures terrasse et toitures végétales sont admises, elles pourront présenter une légère pente destinée à l'évacuation des eaux de pluie.

**Dispositions particulières aux extensions et réhabilitations de constructions existantes :**

Façades et ouvertures :

- Les fenêtres doivent présenter des profils fins.
- Les réhabilitations doivent respecter les modénatures.
- La teinte et le style des menuiseries doit être en harmonie avec le bâti existant.
- Les réhabilitations doivent respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale.

*Recommandations :*

- *Dans le cadre de réhabilitation des ouvertures, conserver les volets battants.*
- *Pour l'éclairage des combles, employer des lucarnes pendantes en rez-de-chaussée, et des petites lucarnes à deux pans en toiture sur les constructions présentant un étage droit.*

Toitures :

- En cas de réhabilitation ou d'extension d'une habitation existante présentant une pente de toit inférieure à 35°, on peut reprendre la pente initiale de la construction.
- En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux que l'ardoise, la couverture peut être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de tôle ondulée.

**4) Annexes dissociées de l'habitation, d'emprise au sol inférieure à 16 m² (abri de jardin, atelier,…) et autres constructions (bâtiments agricoles, équipements publics,…)**

Toitures :

- On doit employer soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé sur le bâtiment principal, soit des matériaux de teinte ardoise.

Façades :

- Les couleurs vives ou criardes et le blanc pur sont interdits.

**5) Clôtures :**

- Les clôtures doivent être constituées d'un grillage, éventuellement accompagné d'une haie.
- Les haies constituées d'une seule essence de résineux sont interdites.

**6) Eléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme et relevés sur les plans de zonage :**

- Les restaurations ou réhabilitations doivent être réalisées avec des matériaux présentant un aspect similaire à ceux présents dans la construction. Elles doivent respecter le caractère originel de la construction.

## ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Le nombre de places exigé est apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

## ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions générales :

- Les citernes à mazout, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.
- Les aires de dépôt (véhicules désaffectés, gravats,…) doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.

Eléments de paysage de type **haie** à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer une haie identifiée sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
  - o des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales,
  - o de l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards,
  - o de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'ensouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.

- haies aux rôles importants (relevées en rouge au règlement graphique) :
  Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés, à condition d'être dument justifiés :
  - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
  - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé, à valeur environnementale équivalente, et à hauteur de +30% du linéaire supprimé (compensation en bordure de cours d'eau, en pourtour de plan d'eau ou en rupture de pente).

- haies aux rôles moyennement importants (relevées en orange au règlement graphique) :
  Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés, à condition d'être dument justifiés :
  - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
  - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité, de même valeur environnementale, et suivant un linéaire équivalent.
  - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction.

Eléments de paysage de type **bois/parc** à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un espace boisé identifié sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
  - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité,
  - des coupes d'élagage et d'éclaircissement,
  - De défrichements partiels réalisés dans le cadre d'un Plan de Gestion agréé.

- Les espaces boisés identifiés au règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés, à condition d'être dument justifiés
  - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction, passage d'un chemin, aménagement d'installations légères et démontables
  - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
  - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité et suivant une surface et une valeur écologique équivalentes.

Zones humides à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, relevé non exhaustif au plan de zonage :

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Cette disposition ne s'applique pas aux cas de projets relevant d'intérêt public majeur, lesquels ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes. Ces mesures seront rédigées conformément à la réglementation et aux prescriptions du SDAGE en vigueur lors de l'élaboration du PLU.

## ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

**ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé.

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

- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

# Titre V

# DISPOSITIONS APPLICABLES

# AUX ZONES NATURELLES

# ZONE NATURELLE

# N

_____

## Caractère de la zone

La zone N comprend les secteurs naturels ou forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle comprend 3 secteurs :

- **NP**: secteur naturel protégé, totalement inconstructible : vallée du Chéran, forêt de Lourzais, pourtours du terril du bourg et motte castrale.
- **Nh** : secteur naturel d'habitat diffus, où les constructions existantes peuvent évoluer à travers des réhabilitations et extensions mesurées, mais où la construction de nouvelles habitations est interdite.
- **NL :** secteur naturel de loisirs et de tourisme, où l'aménagement des terrains et des installations légères peuvent être autorisés. Deux secteurs sont concernés :
    - Etang de la Guillotière,
    - Terrains de sports du bourg,
    - Espace de loisirs de la rue de l'Etang.

## Dispositions particulières

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des emplacements réservés pour des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts, sur lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1, R.123-11, R.123-12 du Code de l'Urbanisme ;
- Des itinéraires de randonnée à préserver,
- Des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme,
- Des sites susceptibles d'avoir été pollués (inventaire BASIAS).
- Une zone soumise au risque d'inondation, définie par l'Atlas des Zones Inondables de l'Oudon et de ses affluents, et où s'appliquent des règles d'urbanisme particulières définies au présent règlement ;
- Des zones de sensibilité archéologique, soumises aux dispositions du code du patrimoine.
- Des secteurs soumis à des risques de mouvement de terrain liés à des activités minières.
- Les marges de recul définies en application des dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme au voisinage des axes classés à grande circulation (RD 771).

Il est précisé que :

- La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr.
  Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Toute démolition doit faire l'objet d'une demande préalable d'un permis de démolir dans les conditions fixées à l'article 2.

## ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations, occupations et utilisation du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les défrichements dans les espaces boisés classés, dans les conditions fixées aux articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

A l'intérieur du secteur inondable délimité au plan de zonage :

- Les constructions de toute nature si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- Tout exhaussement du sol, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau de l'emprise immédiate de la construction et de ses accès,
- les clôtures, si elles ont pour effet de faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- les sous-sols.

## ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone (NP, Nh, NL) :

- les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone,
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, à condition qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente, et à condition qu'elles ne soient pas implantées sur un élément de paysage protégé au titre des dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme,
- les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable (éoliennes, méthanisation agricole, photovoltaïque sur le toit de bâtiments), à l'exception des centrales photovoltaïques au sol sur des terres de production agricole,
- Tous travaux réalisés dans des secteurs comprenant des entités archéologiques doivent faire l'objet d'une saisine préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'archéologie.

Dans le secteur Nh uniquement, en plus des éléments admis dans l'ensemble de la zone :

- la réhabilitation et l'extension des constructions existantes, dans une limite de +50% de l'emprise au sol du bâtiment existant, et à condition que le projet n'induise pas la création de logement supplémentaire.

- les annexes (abri de jardin, piscine, abris pour animaux,…) liées aux habitations, sous réserve d'être limitées à 50 m² d'emprise au sol et d'être implantées à moins de 50 m de l'habitation.

- Le changement de destination des constructions existantes pour un usage d'habitation ou d'hébergement touristique, à condition :
    - o que la construction présente une emprise au sol supérieure à 100 m²,
    - o que la construction présente de réelles qualités architecturales et patrimoniales (murs en pierre, charpente bois traditionnelle,…),
    - que la construction soit située à moins de 100 m d'une habitation de tiers, et à plus de 100 m d'une exploitation agricole en activité,
    - qu'il ne soit créé qu'un seul logement maximum à l'intérieur de l'écart inscrit en zone Nh au règlement graphique, par rapport à ceux existants à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur NL, en plus des éléments admis dans la zone (à l'exception du secteur Nh) :

- les installations et aménagements liés aux sports, aux loisirs ou au tourisme et ouverts au public (kiosque, jeux, bloc sanitaire, vestiaires,…), à condition de préserver le caractère naturel du site.

Les extensions et constructions nouvelles dans les enveloppes du risque de mouvement de terrain consécutif à l'exploitation d'anciennes ardoisières (aériennes et souterraines), identifiés au plan de règlement, devront tenir compte des éléments de la circulaire du 6 janvier 2012 relative aux risques miniers résiduels.

## ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

N 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage (ou servitude de passage) permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
  Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.

- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

N 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.

## ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

N 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

- Une séparation totale doit être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,…).

N 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

- En l'absence de possibilité de raccordement à un réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

Dispositions générales :

- Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est obligatoire.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, …).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la règlementation en vigueur.

Dispositions particulières :

- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

N 4 - 3 : Défense incendie

- La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions règlementaires en vigueur.

## ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- L'unité foncière devra présenter une superficie suffisante pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.

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

Dispositions générales :

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'alignement de la voie d'au moins :
  - ➲ 10 m pour les routes départementales,
  - ➲ 5 m pour les autres voies.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée, à condition de respecter un retrait de 1 m minimum par rapport à l'alignement de la voie :
  - ➲ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,…),
  - ➲ pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes dont l'implantation actuelle ne respecte pas la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les extensions ne devront pas réduire le recul de la construction par rapport à l'alignement de la voie.

Dispositions particulières au voisinage des voies classées à grande circulation :

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'axe de la voie d'au moins :
  - ➲ 75 m pour la RD 771.

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

Dispositions générales :

- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 m.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée, c'est-à-dire soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en recul minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives :

- ➲ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,…),
- ➲ pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes implantées à moins de 1 mètre d'une limite séparative,
- ➲ pour les constructions annexes,
- ➲ dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

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

- Non réglementé.

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser :
  - o 7 mètres à l'égout du toit
  - o 12 m de hauteur totale.
- La hauteur des façades des annexes dissociées de l'habitation, de moins de 16 m², ne doit pas dépasser :
  - o 3,5 mètres à l'égout du toit
  - o 5 m de hauteur totale.
- La hauteur totale des autres constructions est limitée à 5 mètres.

Dispositions particulières :

- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,…).
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
  - ➲ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.,
  - ➲ en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
  - ➲ en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1) Dispositions générales :

- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins. On doit obligatoirement réserver la terre végétale décapée dans le cadre des travaux pour un réemploi éventuel sur place.
- Les éléments d'architecture régionale trop typés (exemple : chalet savoyard, maison scandinave,…) sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (agglomérés, brique creuse,…).
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales…. Dans ce cas, ils doivent être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

### 2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,…. Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes tels que : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs.

*Recommandation :*

- *Il est fortement recommandé de s'appuyer sur les conseils de professionnels préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (CAUE, Architecte des Bâtiments de France,…).*

- Les projets doivent veiller à limiter au maximum l'impact visuel des panneaux solaires en respectant certaines recommandations :
  - ➲ Privilégier l'installation sur des toitures annexes, plus basses, et moins visibles depuis l'espace public ou le grand paysage ; ou privilégier une implantation en bas de toiture,
  - ➲ Couvrir complètement un pan de toiture plutôt que de poser des éléments qui la couvrent partiellement,
  - ➲ Ne pas agencer les panneaux en U ou en L, préférer une simple bande de panneaux,
  - ➲ Privilégier l'installation sur des toitures de forme simple (à deux pans),
  - ➲ Rechercher l'alignement avec des ouvertures existantes à l'aplomb en façade,
  - ➲ Etre attentif sur la teinte des panneaux et éviter les forts effets de contraste avec la toiture d'origine,
  - ➲ Ne pas installer les panneaux en saillie de la toiture.

### 3) Habitations, annexes accolées et annexes dissociées de plus de 16 m² d'emprise au sol

**Dispositions générales :**

Façades et ouvertures :

- Les teintes employées en façades doivent reprendre les teintes locales : les teintes vives ou criardes sont proscrites.
- Sont interdits :
  - Les bardages PVC.
  - les enduits à relief,
  - les coffres de volets roulants en saillie des façades.

*Recommandations :*

- *Pour l'éclairage des combles on évitera les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes.*

Toitures :

- Les toits inclinés du corps principal des constructions à usage d'habitation doivent présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.
- Les toits inclinés des constructions à usage d'habitation doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles, ou en matériaux de teinte, de taille et d'aspect similaire. Les toitures plates, toitures terrasse et toitures végétales sont admises, elles pourront présenter une légère pente destinée à l'évacuation des eaux de pluie.

**Dispositions particulières aux extensions et réhabilitations de constructions existantes :**

Façades et ouvertures :

- Les fenêtres doivent présenter des profils fins.
- Les réhabilitations doivent respecter les modénatures.
- La teinte et le style des menuiseries doit être en harmonie avec le bâti existant.
- Les réhabilitations doivent respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale.

*Recommandations :*

- *Dans le cadre de réhabilitation des ouvertures, conserver les volets battants.*
- *Pour l'éclairage des combles, employer des lucarnes pendantes en rez-de-chaussée, et des petites lucarnes à deux pans en toiture sur les constructions présentant un étage droit.*

Toitures :

- En cas de réhabilitation ou d'extension d'une habitation existante présentant une pente de toit inférieure à 35°, on peut reprendre la pente initiale de la construction.
- En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux que l'ardoise, la couverture peut être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de tôle ondulée.

**4) Annexes dissociées de l'habitation, d'emprise au sol inférieure à 16 m² (abri de jardin, atelier,…) et autres constructions (équipements publics,…)**

Toitures :

- On doit employer soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé sur le bâtiment principal, soit des matériaux de teinte ardoise.

Façades :

- Les couleurs vives ou criardes et le blanc pur sont interdits.

**5) Clôtures :**

- Les clôtures doivent être constituées d'un grillage, éventuellement accompagné d'une haie.
- Les haies constituées d'une seule essence de résineux sont interdites.

**6) Eléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme et relevés sur les plans de zonage :**

- Les restaurations ou réhabilitations doivent être réalisées avec des matériaux présentant un aspect similaire à ceux présents dans la construction. Elles doivent respecter le caractère originel de la construction.

## ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public. Le nombre de places exigé est apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

## ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions générales :

- Les citernes à mazout, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.
- Les aires de dépôt (véhicules désaffectés, gravats,…) doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.

Eléments de paysage de type **haie** à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer une haie identifiée sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
  - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales,
  - de l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards,
  - de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'ensouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.

- haies aux rôles importants (relevées en rouge au règlement graphique) :
  Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés, à condition d'être dument justifiés :
  - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
  - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé, à valeur environnementale équivalente, et à hauteur de +30% du linéaire supprimé (compensation en bordure de cours d'eau, en pourtour de plan d'eau ou en rupture de pente).

- haies aux rôles moyennement importants (relevées en orange au règlement graphique) :
  Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés, à condition d'être dument justifiés :
  - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
  - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité, de même valeur environnementale, et suivant un linéaire équivalent.
  - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction.

Eléments de paysage de type **bois/parc** à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un espace boisé identifié sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
  - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité,
  - des coupes d'élagage et d'éclaircissement,
  - De défrichements partiels réalisés dans le cadre d'un Plan de Gestion agréé.

- Les espaces boisés identifiés au règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés, à condition d'être dument justifiés
  - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction, passage d'un chemin, aménagement d'installations légères et démontables
  - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
  - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité et suivant une surface et une valeur écologique équivalentes.

Zones humides à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, relevé non exhaustif au plan de zonage :

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Cette disposition ne s'applique pas aux cas de projets relevant d'intérêt public majeur, lesquels ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes. Ces mesures seront rédigées conformément à la réglementation et aux prescriptions du SDAGE en vigueur lors de l'élaboration du PLU.

Espaces boisés classés :

- Les défrichements sont interdits à l'intérieur des espaces boisés classés, et les coupes sont soumises à déclaration préalable, dans les conditions fixées aux articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.

**ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé.

**ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

# DEFINITIONS

**Acrotère**
Elément du mur de façade au-dessus du niveau de la toiture, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins.

**Affouillement**
Extraction de terre. Tout affouillement doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

**Alignement**
L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit qu'une construction est « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.
Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

**Appareil / appareillage**
Assemblage déterminé d'éléments taillés d'une construction ou d'une partie de construction.

**Attique**
Etage supérieur d'une construction, construit en retrait de la façade.

**Bardage**
Eléments de bois, métallique ou autre, rapportés sur la façade d'une construction en la recouvrant.

**Barreaudage**
Grille ou garde corps composé de barreaux, en métal, bois ou autres matériaux.

**Caravane**
Véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

**Chemin**
Voie de terre carrossable usuellement empruntée par les agriculteurs, viticulteurs ou sylviculteurs pour accéder à leurs exploitations, et pouvant le cas échéant être utilisé par des randonneurs à pied ou à vélo.

**Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif**
Désigne les constructions et installations de type transformateur, poste de relèvement, abri bus, ouvrages d'assainissement collectif, poteaux incendie, petits équipements publics,…

**Contiguë**
Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

**Continuité architecturale et/ou urbaine**
Qualités d'un espace, d'un édifice ou d'une architecture dont la composition, les matériaux et le décor sont similaires ou s'inspirent des constructions avoisinantes.

**Continuité bâtie**
Agencement de constructions le long d'une voie ou espace public ou privé, implantées majoritairement sur une même ligne, droite ou courbe.

**Corniche**
Saillie couronnant une construction. C'est un élément à la fois de décor et protection de façade. Les corniches supportent les chéneaux ou gouttières et limitent le ruissellement de l'eau de pluie sur les murs.

**Corps principal d'une construction**
Constitue le corps principal d'une construction, les volumes construits homogènes d'un seul tenant dans l'ouvrage bâti, et inscrits dans une même ligne de faîtage. Le corps principal comporte généralement la porte d'entrée principale. Ne constituent pas le corps principal les parties de construction telles que les appentis, vérandas, avancements, ailes, arrière-corps, bow windows,

**Couronnement**
Ce qui couvre le sommet d'une construction ou d'un mur.

**Défrichement**
Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique (extrait de l'art. L311-1 du code forestier).

**Devanture**
Ouvrage qui revêt une façade d'une boutique pour mettre son étalage en valeur.

**Ecart**
Ensemble d'habitation(s) isolée(s). Petit hameau.

**Egout du toit**
Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout correspond, dans la plupart des cas, à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

**Emprise au sol**
L'emprise au sol des constructions se définit par la projection verticale des bâtiments, au sol, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (type balcons, terrasses, débords de toiture, etc.)

**Emprise publique**
Espace occupé par une voie publique, une place ou un dégagement urbain ouvert à la circulation piétons, 2 roues et/ou automobile, faisant partie du domaine public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains.

**Espaces libres**
Ils correspondent à la surface du terrain non occupé par les constructions générant une emprise au sol, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

**Espace boisé classé**
Le PLU peut désigner comme espaces boisés, des bois, forêts, parcs à conserver, à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Le classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute coupe ou abattage est subordonnée à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Cette autorisation n'est pas requise dans les cas prévus à l'article R 130-1 du Code de l'urbanisme, notamment lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts. Tout défrichement est interdit (extrait partiel de l'art. L130-1 du code de l'urbanisme).

**Espace commun**
C'est un espace dont l'utilisation est commune aux habitants résidant dans un ensemble d'habitations. Il est réservé aux piétons et peut être aménagé de plusieurs façons : espaces verts, de jeux, de sport, squares, places, cheminements piétons ainsi que les emprises plantées connexes à ola voirie (trottoirs, noues, terre-pleins).

**Etage droit**
Etage entier dont les murs sont verticaux.

**Existant**
Existant à la date d'approbation du PLU.

**Extension**
Travaux sur une construction existante qui génère une augmentation de l'emprise au sol.

**Exhaussement**
Remblaiement de terrain. Tout exhaussement doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2 mètres

**Façade d'une construction**
Elévation avant, arrière et latérale d'une construction. Les façades appelées pignon sont celles latérales qui épousent la forme le plus souvent triangulaire d'un comble.

**Façade d'un terrain**
Limite du terrain logeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.

**Faîtage**
Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

**Gouttière**
Canal le plus souvent en en métal placé à l'extrémité basse du versant de toiture destiné à recueillir les eaux de pluie.

**Groupes de constructions**
Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.
Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe d'habitation.

**Hauteur**
La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part, et d'autre part le niveau du sol avant travaux.
Dans le cas d'un terrain en bordure de voie en pente, la hauteur de la construction au droit de cette voie est mesurée dans l'axe de la façade principale.

**Installation classée pour la protection de l'environnement**
Un établissement industriel, artisanal, agricole, etc. entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, dès lors qu'ils sont concernés par la nomenclature qui les définit quand ils peuvent être la cause de dangers potentiels ou d'inconvénients, notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et monuments.
Dans un esprit de prévention, une règlementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie, etc. Cette règlementation relève du Code de l'environnement.

**Installation technique**
Volume construit ou élément tels que locaux techniques divers, souches de cheminée, local de machinerie d'ascenseur, ouvrage d'aération ou de ventilation.

**Limite séparative**
Limites mitoyennes avec une autre propriété.
Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- **Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique :**
  Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété ou une emprise publique.
- **Les limites de fond de terrain :**
  Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'ilots . Elles sont situées à l'opposé de la voie. Dans le cas d'un parcellaire complexe, il faut considérer comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à une voie ou une emprise publique y compris les éventuels décrochements ou brisures.

**Lisse**
Pièce horizontale servant de support à un garde corps, une clôture,…

**Marge de recul / Retrait**
Espace compris entre la construction et la voie ou emprise publique.
Ce recul ne s'applique pas aux éléments de construction en saillie de la façade, tels que les saillies traditionnelles, socles, corniches, balcons, pare-soleil, etc.

**Mise en demeure d'acquérir**
Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement de lui acheter dans les conditions fixées au code de l'urbanisme.

**Modénature**
Moulures et éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction.

**Mur bahut**
Muret bas.

**Opération d'ensemble**
Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine,…

**Parcelle**
C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

**Parement**
Matériau assurant la face visible d'une façade ou d'un élément de construction.

**Surface de plancher**
Ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80 mètre (calcul effectué à partir du nu intérieur des façades).

**Terrain naturel**
On entend par terrain naturel le niveau de terrain (TN) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

**Toitures**
**Toiture terrasse** : couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'évacuation des eaux de pluie.
**Toiture à pente** : couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction.
**Toiture à la Mansart** : toiture dont chaque versant est formé de deux pans dont les pentes sont différentes, ce qui permet généralement d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.

**Unité foncière**
Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

**Véranda**
Une véranda est une galerie couverte en construction légère fermée par des vitres rapportées en saillie le long d'une façade.

**Voie publique**
L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

**Voie privée**
Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété.

**Voie en impasse**
Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.