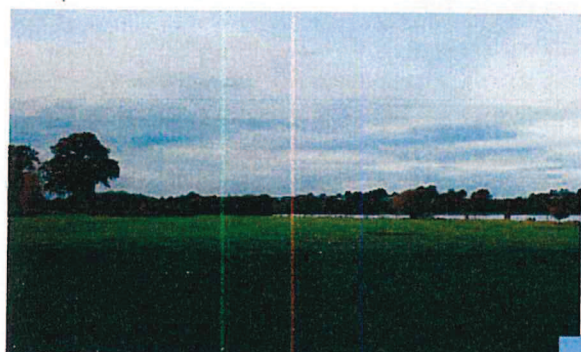


DEPARTEMENT DE LA MAYENNE

Commune de La Selle-Craonnaise

Plan Local d'Urbanisme



Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération
du 15 décembre 2016



Document n° 4 : Règlement

SOUS-PREFECTURE
12 JAN. 2017
CHATEAU-GONTIER



DEPARTEMENT DE LA MAYENNE

Commune de La Selle-Craonnaise

Plan Local d'Urbanisme



Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération
du 15 décembre 2016



Document n° 4 : Règlement



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 La Selle Craonnaise.

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 La Selle Craonnaise.

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 itinéraires de randonnée à protéger,
- les secteurs soumis à un risque d'inondation (AZI de l'Uzure), et où s'appliquent des règles d'urbanisme particulières définies au présent règlement.
- les secteurs soumis à un risque de rupture du barrage de la Rincerie,
- les zones de sensibilité archéologique, soumises aux dispositions du code du patrimoine,
- le contour des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorisées ».

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

- UA : zone urbaine centrale ancienne
- UB : zone urbaine d'extension récente
Elle comprend un secteur UBnc en assainissement non collectif
- UL : zone urbaine de loisirs et de tourisme
- UE : zone urbaine économique
Elle comprend :
 - un secteur UEnc en assainissement non collectif
 - un secteur UEi d'activités industrielles
 - o un sous secteur UEinc en assainissement non collectif
 - o un sous secteur UEinc1 en assainissement non collectif et où seul le stockage extérieur de matériaux est admis

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 :

- 1AUh : zone à urbaniser, ouverture immédiate
Elle comprend :
 - Un secteur 1AUh1 prioritaire
 - Un secteur 1AUh2 non prioritaire

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 de hameau
 - un secteur Ae : agricole économique
 - un secteur At : agricole de tourisme

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 Ne : naturel protégé de protection de l'environnement
 - 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 apparaître 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 la 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 2001 relative 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 connaître 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

Risque d'inondation

Le règlement des zones A et N précisent des règles particulières pour prendre en compte ce risque.

Risque de rupture de barrage

Le règlement des zones A et N précisent des règles particulières pour prendre en compte ce risque.

ARTICLE 9 : MESURES DE PROTECTION DES BOIS ET ELEMENTS DE PAYSAGE**Éléments 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.

Les autorisations de coupes dans les espaces boisés sont réglementées par l'arrêté préfectoral du 16 septembre 1996.

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 CENTRALE ANCIENNE

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 : route de Craon, route de St Aignan sur Roë, route de Renazé, 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 le long des voies.

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,
- Le contour de secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorisées ».

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 caravanning ;
- le stationnement extérieur des caravanes soumis à autorisation, en dehors du stationnement extérieur d'une caravane sur le terrain bâti de son propriétaire ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les constructions et installations industrielles ou agricoles ;
- les constructions ou installations susceptibles de provoquer des nuisances importantes au voisinage (chenil, discothèque,...) ;
- les carrières.

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 sont autorisés s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
- Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les principes exposés au document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.

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.
- Le document « orientations d'aménagement et de programmation » prévoit des principes d'aménagement des voies à respecter.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUXUA 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

- 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 réglementation en vigueur.
- 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 réglementaires en vigueur.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUESDispositions 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 :
 - 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,...) qui ne peuvent être implantés à l'alignement de la voie,
 - 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 :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...) qui ne peuvent être implantés en limite séparative,
 - 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 CONSTRUCTIONSDispositions générales :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser :
 - 9 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse)
 - 12 m de hauteur totale.
- La hauteur totale des abris de jardin ne doit pas dépasser 2,5 m.
- 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 :**

- 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.

Recommandation :

- *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 découpée dans le cadre des travaux pour un réemploi éventuel sur place.*

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, STAP,...).*
- 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,
 - Être 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 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 40° 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.
- Les toitures terrasse sont admises uniquement pour de petites extensions en rez-de-chaussée, réalisées à l'arrière des habitations par rapport la rue.

Dispositions particulières aux extensions et réhabilitations de constructions existantes :

Façades et ouvertures :

- 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.*
- *Les fenêtres doivent présenter des profils fins.*

Toitures :

- En cas de réhabilitation ou d'extension d'une habitation existante présentant une pente de toit inférieure à 40°, 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 et les tôles ondulées sont interdites.

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.

Sont interdits :

- L'usage de bâches et canisses plastiques, des plaques et poteaux en ciment brut.
- Les haies constituées d'une seule essence de résineux.

Recommandation :

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

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.
- Les toits inclinés des constructions doivent être couverts en ardoises naturelles ou similaires.
- Les éléments de petit patrimoine (calvaires, chapelles,...) peuvent être transférés à condition d'être reconstruits à l'identique en reprenant l'ensemble des matériaux initiaux et à condition d'être relocalisés sur le territoire communal.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENTDispositions 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.
- Le document « orientations d'aménagement et de programmation » précise le cas échéant les principes à respecter en terme de gestion du stationnement des véhicules.
- Les aires de stationnement seront, dans la mesure du possible, perméables.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou à proximité immédiate. En cas d'impossibilité, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m.

Normes de stationnement :

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

Habitations :

1 place par logement

1 place visiteur par tranche de 5 logements réalisée sur un espace collectif

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.
- Les blocs de ventilation de climatiseurs ou pompes à chaleurs doivent être autant que possible dissimulés.

Alignements d'arbres et arbres remarquables :

- Les arbres d'alignements devront être conservés ou remplacés en conservant les espacements et la continuité de l'alignement. Les arbres remarquables doivent être préservés et mis en valeur.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

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

- Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère :
 - le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux thermiques et photovoltaïques, blocs de pompes à chaleur,...)
 - les dispositifs nécessaires à la conception des constructions de qualité environnementale (serre, véranda, murs et toitures végétalisés,...)

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'EXTENSION RECENTE

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 et par du bâti pavillonnaire réalisé de façon ponctuelle le long des voies existantes. 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.

La zone UB comprend un secteur **UBnc** : secteur non desservi par l'assainissement collectif.

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,
- Le contour de secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorisées »,
- Des zones de sensibilité archéologique, soumises aux dispositions du code du patrimoine.

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 caravanning ;
- le stationnement extérieur des caravanes soumis à autorisation, en dehors du stationnement extérieur d'une caravane sur le terrain bâti de son propriétaire ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les constructions et installations industrielles ou agricoles ;
- les constructions ou installations susceptibles de provoquer des nuisances importantes au voisinage (chenil, discothèque,...) ;
- les carrières ;
- les éoliennes de plus de 12 mètres de haut.

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 règlement du PLU.

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

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIEUB 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 RESEAUXUB 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

Dispositions générales :

- 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.

Disposition particulière au secteur UBnc :

- 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.

b) Eaux pluviales

Dispositions générales :

- 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, ...). Dans ce cas, 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.
- 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 réglementation en vigueur.
- 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.

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.

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 réglementaires en vigueur.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Dans le secteur UBnc, 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 UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUESDispositions 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 soit à l'alignement, soit en retrait de 1 m minimum par rapport à l'alignement de la voie.
- Le retrait par rapport à l'alignement de la RD 111 doit être au minimum de 15 mètres.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée (entre 0 et 1 m) :
 - ➞ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...) qui ne peuvent être implantés en d'autres lieux,
 - ➞ pour la réfection, la transformation et l'extension de constructions implantées entre 0 et 1 m de la limite du domaine public,
 - ➞ 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 à moins de 1 m de la limite du domaine public.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVESDispositions 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 1 m.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée (entre 0 et 1 m) :
 - ➞ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...) qui ne peuvent être implantés en d'autres lieux,
 - ➞ pour la réfection, la transformation et l'extension de constructions implantées entre 0 et 1 m de la limite séparative,
 - ➞ 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 à moins de 1 m de la limite séparative.

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 400 à 500 m ² inclus	55 %
De 500 à 800 m ² inclus	60 %
Plus de 800 m ²	70 %

- Les parcelles d'une superficie inférieure à 400 m² ne feront l'objet d'aucune obligation en la matière.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONSDispositions 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 totale des abris de jardin ne doit pas dépasser 2,5 m.
- 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 :**

- 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.

Recommandation :

- *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.*

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, STAP,...).*
- 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,
 - Être 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.
- Les enduits à relief sont interdits.

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 et les tôles ondulées sont interdites.

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. Une hauteur supérieure peut être admise pour des éléments maçonnés ponctuels tels que piliers de portails et éléments intégrant les coffrets et boîtes aux lettres.
- Les clôtures pourront être 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.
- Sont interdits :
 - L'usage de bâches et canisses plastiques, des plaques et poteaux en ciment brut.
 - Les haies constituées d'une seule essence de résineux.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENTDispositions 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.
- Les aires de stationnement seront, dans la mesure du possible, perméables.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou à proximité immédiate. En cas d'impossibilité, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m.

Normes de stationnement :

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

Habitations :

2 places par logement

1 place visiteur par tranche de 5 logements réalisée sur un espace collectif

Activités et services :Commerces et bureaux
Artisanat1 place pour 50 m² de surface de plancher1 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.
- Les blocs de ventilation de climatiseurs ou pompes à chaleurs doivent être autant que possible dissimulés.
- Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif doit être prévu pour toute opération de groupe de logements, si le mode de collecte des déchets en vigueur le permet.
- Des aménagements paysagés (plantations, espaces enherbés, noues,...) doivent être réalisés en accompagnement des chemins piétons ou cycles.
- Les ouvrages de régulation des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager participant à valoriser le cadre de vie.

Alignements d'arbres et arbres remarquables :

- Les arbres d'alignements devront être conservés ou remplacés en conservant les espacements et la continuité de l'alignement. Les arbres remarquables doivent être préservés et mis en valeur.

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 haies relevées au règlement graphique doivent être protégées.
- 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 dûment 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.
- 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 dûment 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 à hauteur de 70% du linéaire supprimé.
 - 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.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

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

- Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère :
 - le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux thermiques et photovoltaïques, blocs de pompes à chaleur,...)
 - les dispositifs nécessaires à la conception des constructions de qualité environnementale (serre, véranda, murs et toitures végétalisés,...)

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- 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 LOISIRS ET DE TOURISME

UL

Caractère de la zone

La zone UL comprend les équipements sportifs du bourg (terrains de sports, vestiaires, plan d'eau) et le secteur d'équipements de la Rincerie (base de loisirs, gîte, camping).

La zone a vocation à poursuivre le développement d'équipements de sports et de loisirs ouverts au public.

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 itinéraires de randonnée à préserver,
- Des zones de sensibilité archéologique, soumises aux dispositions du code du patrimoine.

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 UL 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.

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 règlement du PLU.

ARTICLE UL 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 ;
- les équipements publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantés en d'autres lieux ;
- les constructions et installations à usage de loisirs ou tourisme ouvertes au public ;
- les habitations et leurs annexes sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - 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.
- les installations qui sont liées aux activités autorisées dans la zone (stationnement, stockage,...).
- 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.

ARTICLE UL3 - ACCES ET VOIRIE**UL 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.

UL 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 UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUXUL 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.

UL 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 :

- 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, ...). Dans ce cas, 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.
- 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 réglementation en vigueur.

- 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.

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.

UL 4 - 3 : Défense incendie

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

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

Dispositions générales :

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance d'au moins 1 mètre par rapport à l'alignement de la voie.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée (entre 0 et 1 m) :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...) qui ne peuvent être implantés en d'autres lieux,
 - pour la réfection, la transformation et l'extension de constructions implantées entre 0 et 1 m de la limite séparative,
 - 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 à moins de 1 m de la limite séparative.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVESDispositions 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 1 m.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée (entre 0 et 1 m) :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...) qui ne peuvent être implantés en d'autres lieux,
 - pour la réfection, la transformation et l'extension de constructions implantées entre 0 et 1 m de la limite du domaine public,
 - 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 à moins de 1 m de la limite du domaine public.

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

- Non réglementé.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**1) Dispositions générales :**

- 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.

Recommandation :

- *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.*

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 de teinte sombre, éventuellement accompagné d'une haie.
- Les haies constituées d'une seule essence de résineux sont interdites.
- Les clôtures maçonnées, plaques et poteaux en ciment brut sont interdits.

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, STAP,...).*
- 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,
 - Être 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 UL 12 - STATIONNEMENT

- Les aires de stationnement seront, dans la mesure du possible, perméables.

ARTICLE UL 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.
- Les blocs de ventilation de climatiseurs ou pompes à chaleurs doivent être autant que possible dissimulés.
- Des aménagements paysagés (plantations, espaces enherbés, noues,...) doivent être réalisés en accompagnement des chemins piétons ou cycles.
- Les ouvrages de régulation des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager participant à valoriser le cadre de vie.

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

- Les haies relevées au règlement graphique doivent être protégées.
- 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 dûment 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.
- 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 dûment 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 à hauteur de 70% du linéaire supprimé.
 - 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.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

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

- Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysgère :
 - le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux thermiques et photovoltaïques, blocs de pompes à chaleur,...)
 - les dispositifs nécessaires à la conception des constructions de qualité environnementale (serre, véranda, murs et toitures végétalisés,...)

ARTICLE UL 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 ECONOMIQUE

UE

Caractère de la zone

La zone UE comprend des activités artisanales (CUMA, Silos agricoles), industrielles (SOCRAMAT) et des établissements à caractère médico-social (ESAT).

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 4 secteurs :

- **UEnc** : secteur en assainissement non collectif
- **UEi** : secteur industriel, comprenant 2 sous secteurs :
- **UEinc** : secteur industriel en assainissement non collectif
- **UEinc1** : secteur industriel en assainissement non collectif et où seul le stockage extérieur de matériaux est admis

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,
- Le contour de secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorisées ».

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.
- Toute nouvelle construction dans le secteur UEinc1.

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 règlement du PLU.

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,...), et à condition de prévoir des accompagnements paysagers permettant de limiter l'impact visuel des installations ;
- 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 équipements publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantés en d'autres lieux ;
- les constructions et installations à usage de bureau, artisanat, entrepôts ainsi que les commerces liés à ces activités ;
- les constructions et installations liées aux établissements médico-sociaux existants ;
- les constructions et installations à caractère agricole lorsqu'elles sont liées à l'activité des établissements médico-sociaux ;
- les habitations et leurs annexes sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - 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,
 - que le logement ne soit pas construit avant le bâtiment d'activité ;
 - que la surface du logement n'excède pas celle du local professionnel ;
- les installations qui sont liées aux activités autorisées dans la zone (stationnement, stockage,...) ;
- Dans les secteurs UEi et UEinc, et uniquement dans ces secteurs, sont admises en plus des occupations et utilisations du sol admises dans les autres secteurs, les constructions et installations à caractère industriel ainsi que les commerces liés aux activités industrielles ;
- Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les principes exposés au document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.

ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIEUE 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.
- 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 RESEAUXUE 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.
- 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.

Disposition particulière aux secteurs UEnc et UEinc :

- 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.

b) Eaux pluviales

Dispositions générales :

- 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, ...). Dans ce cas, 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.
- 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 réglementation en vigueur.
- 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.

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.

UE 4 - 3 : Défense incendie

- La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires 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 PUBLIQUESDispositions 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 111 et pour la RD 150,
 - ➡ 1 m pour les autres voies.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...) qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux,
 - 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 SEPARATIVESDispositions 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 1 m.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée (entre 0 et 1 m) :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...) qui ne peuvent être implantés en d'autres lieux,
 - pour la réfection, la transformation et l'extension de constructions implantées entre 0 et 1 m de la limite séparative,
 - 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 à moins de 1 m de la limite séparative.

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

- Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONSDispositions générales :

- La hauteur totale des constructions est limitée à 12 mètres dans les secteurs UE et UEnc.
- La hauteur totale des constructions n'est pas réglementée dans les secteurs UEi et UEinc.

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 :**

- 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.

Recommandation :

- *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.*

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 de teinte sombre, éventuellement accompagné d'une haie.
- Les haies constituées d'une seule essence de résineux sont interdites.
- Les clôtures maçonnées, plaques et poteaux en ciment brut sont interdits.

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, STAP,...).*
- 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,
 - Être 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) Éléments 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.
- Les toits inclinés des constructions doivent être couverts en ardoises naturelles ou similaires.
- Les éléments de petit patrimoine (calvaires, chapelles,...) peuvent être transférés à condition d'être reconstruits à l'identique en reprenant l'ensemble des matériaux initiaux et à condition d'être relocalisés sur le territoire communal.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENTDispositions 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.
- Les aires de stationnement seront, dans la mesure du possible, perméables.

Normes de stationnement :

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

<u>Habitations intégrées :</u>	2 places par logement
--------------------------------	-----------------------

Activités et services :

Commerces et bureaux	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 100 m ² 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

- 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.
- Les blocs de ventilation de climatiseurs ou pompes à chaleurs doivent être autant que possible dissimulés.
- Des aménagements paysagés (plantations, espaces enherbés, noues,...) doivent être réalisés en accompagnement des chemins piétons ou cycles.
- 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 haies relevées au règlement graphique doivent être protégées.
- 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 dûment 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.
- 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 dûment 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 à hauteur de 70% du linéaire supprimé.
 - 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.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

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

- Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysgère :
 - le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux thermiques et photovoltaïques, blocs de pompes à chaleur,...)
 - les dispositifs nécessaires à la conception des constructions de qualité environnementale (serre, véranda, murs et toitures végétalisés,...)

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 en périphérie du 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.

La zone 1AUh comprend 2 secteurs :

- **1AUh1** : secteur prioritaire
- **1AUh2** : secteur non prioritaire

Le secteur 1AUh2 ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'une fois l'aménagement du secteur 1AUh1 réalisé.

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 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 ;
- Le contour de secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorisées ».

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.

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 règlement du PLU.

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, et à condition de respecter un niveau de densité minimum de 13 logements par hectare tel qu'indiqué au Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Craon,
- 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, à l'exception des éoliennes de plus de 12 mètres de haut.
- 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 1AU3 - ACCES ET VOIRIE1AU 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.
- Les voies et chemins piétons doivent présenter des caractéristiques conformes à la réglementation portant sur l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.
- Le document « orientations d'aménagement et de programmation » prévoit des principes d'aménagement des voies à respecter.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX1AU 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 :

- 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, ...). Dans ce cas, 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.
- 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 réglementation en vigueur.
- 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.

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.

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 réglementaires en vigueur.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUESDispositions générales :

- 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 à une distance par rapport à l'alignement de la voie d'au moins 5 m pour les RD.
- Toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait de 1 m minimum par rapport à l'alignement des autres voies.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...) qui ne peuvent être implantés en d'autres lieux,
 - 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 au domaine public.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVESDispositions 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 1 m.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée (entre 0 et 1 m) :
 - ➔ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...) qui ne peuvent être implantés en d'autres lieux,
 - ➔ 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 à moins de 1 m de la limite séparative.

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 400 à 500 m ² inclus	55 %
De 500 à 800 m ² inclus	60 %
Plus de 800 m ²	70 %

- Les parcelles d'une superficie inférieure à 400 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 :
 - 4 mètres à l'égout du toit et 9 m de hauteur totale dans le secteur 1AUh1,
 - 7 mètres à l'égout du toit et 12 m de hauteur totale dans le secteur 1AUh2.
- La hauteur totale des abris de jardin ne doit pas dépasser 2,5 m.
- 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 :**

- 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.

Recommandation :

- *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.*

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, STAP,...).*
- 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,
 - Être 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.
- Les enduits à relief sont interdits.

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.

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 et les tôles ondulées sont interdites.

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. Une hauteur supérieure peut être admise pour des éléments maçonnés ponctuels tels que piliers de portails et éléments intégrant les coffrets et boîtes aux lettres.
- Les clôtures pourront être 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.
- Sont interdits :
 - L'usage de bâches et canisses plastiques, des plaques et poteaux en ciment brut.
 - Les haies constituées d'une seule essence de résineux.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENTDispositions 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.
- Le document « orientations d'aménagement et de programmation » précise le cas échéant les principes à respecter en terme de gestion du stationnement des véhicules.
- Les aires de stationnement seront, dans la mesure du possible, perméables.

Normes de stationnement :

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

Habitations :

2 places par logement, dont une peut être dissociée de l'unité foncière principale,
1 place visiteur par tranche de 4 logements réalisée sur le domaine public ou sur un espace collectif.

Activités et services :

Commerces et bureaux
Artisanat

1 place pour 50 m² de surface de plancher
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 réalisés en accompagnement des chemins piétons ou cycles et sur les espaces prévus au document « orientations d'aménagement et de programmation ».
- 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.

Alignements d'arbres et arbres remarquables :

- Les arbres d'alignements devront être conservés ou remplacés en conservant les espacements et la continuité de l'alignement. Les arbres remarquables doivent être préservés et mis en valeur.

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 haies relevées au règlement graphique doivent être protégées.
- 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 dûment 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.
- 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 dûment 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 à hauteur de 70% du linéaire supprimé.
 - 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.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

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

- Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère :
 - le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux thermiques et photovoltaïques, blocs de pompes à chaleur,...)
 - les dispositifs nécessaires à la conception des constructions de qualité environnementale (serre, véranda, murs et toitures végétalisés,...)

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.



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 sous secteurs :

- **Ah** : secteur agricole de hameau, il comprend les principaux sites d'habitat non agricoles.
- **Ae** : secteur agricole d'activités, il comprend les sites d'activités économiques non agricoles nécessitant une marge d'extension minimale pour maintenir l'activité.
- **At** : secteur agricole de tourisme, il comprend les sites sur lesquels sont présents des structures d'hébergement de type gîte (La Rincerie, la Basse Forterie).

Précision : les articles 3 à 16 s'appliquent pour la zone A et les secteurs Ah et Ae.

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,
- Un secteur soumis à un risque de rupture du barrage de la Rincerie et inondations ;
- Des zones de sensibilité archéologique, soumises aux dispositions du code du patrimoine.

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 soumis à un risque de rupture du barrage de la Rincerie :

- Toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des annexes démontables de moins de 16 m² d'emprise au sol.

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.

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 règlement du PLU.

ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONSDans 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 ;
- la réhabilitation et l'extension des constructions à usage d'habitation, dans une limite de +30% de l'emprise au sol du bâtiment existant.
- les annexes (abri de jardin, piscine, bloc sanitaire...) liées aux habitations, sous réserve d'être limitées à 40 m² d'emprise au sol et d'être implantées à moins de 30 m de l'habitation ;
- 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 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 ;
- 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.
- 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 les secteurs A et Ah, en plus des éléments admis pour l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles,
- 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, à condition de ne pas aboutir à la création d'un second logement non justifié.
- Les constructions nouvelles, extensions, installations 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 At, en plus des éléments admis pour l'ensemble de la zone :

- L'extension des constructions existantes pour un usage d'hébergement touristique (complémentaire ou non à une activité agricole), aux conditions cumulatives suivantes :
 - que la construction soit située à plus de 100 m de tout bâtiment agricole en activité (excepté dans le cas d'un hébergement touristique complémentaire à une activité agricole principale),
 - Que les extensions soient limitées à +30% de l'emprise au sol du bâtiment existant. L'extension peut être portée jusqu'à +50 % de l'emprise au sol existante de la construction dans le cas d'un bâtiment d'emprise au sol initiale inférieure à 100 m².
- Les constructions nouvelles annexes nécessaires aux activités d'hébergement touristique (local d'accueil, local technique,...).

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

- les constructions et leurs extensions à usage de bureau, artisanat, ainsi que les entrepôts liés à ces activités, uniquement pour les activités existantes à la date d'approbation du PLU :
 - à condition que la construction soit située à plus de 100 m d'une exploitation agricole.
 - 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.
- les constructions et installations liées aux établissements médico-sociaux existants ;
- les habitations et leurs annexes sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - 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 ;
 - que le logement ne soit pas construit avant le bâtiment d'activité ;
 - que la surface du logement n'excède pas celle du local professionnel ;
- les installations qui sont liées aux activités autorisées dans la zone (stationnement, stockage,...).

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**

- 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

- 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, ...). Dans ce cas, 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.
- 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 réglementation en vigueur.
- 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 réglementaires 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 PUBLIQUESDispositions générales :

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'alignement de la voie d'au moins :
 - ➡ 15 m pour la RD 111 sur la portion située à l'ouest du bourg de La Selle Craonnaise,
 - ➡ 10 m pour la RD 111 sur la portion située à l'est du bourg de La Selle Craonnaise,
 - ➡ 3 m pour les RD 150, RD 230 et RD 592 ou en reprenant le recul existant des constructions voisines.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
 - ➡ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...) qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux,
 - ➡ pour les constructions annexes, dissociées des habitations,
 - ➡ 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 A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVESDispositions générales :

- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 1 m.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée (entre 0 et 1 m) :
 - ➡ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...) qui ne peuvent être implantés en d'autres lieux,
 - ➡ pour la réfection, la transformation et l'extension de constructions implantées entre 0 et 1 m de la limite séparative,
 - ➡ 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 à moins de 1 m de la limite séparative.

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 CONSTRUCTIONSDispositions 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 totale des abris de jardin ne doit pas dépasser 2,5 m.
- 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 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.
- Les constructions agricoles, ateliers et entrepôts doivent présenter une hauteur suffisamment limitée pour conserver un rapport d'échelle en relation avec leur environnement, les panoramas et paysages.
- Dans le secteur Ae, la hauteur totale des constructions est limitée à 12m.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**1) Dispositions générales :**

- Les éléments d'architecture régionale trop typés (exemple : chalet savoyard, maison scandinave,...) sont interdits.
- Pour les bâtiments à usage d'habitation, 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.

Recommandation :

- *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.*

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, STAP,...).*
- 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,
 - Être 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 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.
- Les toitures terrasse sont admises uniquement pour de petites extensions en rez-de-chaussée, réalisées à l'arrière des habitations par rapport la rue.

Dispositions particulières aux extensions et réhabilitations de constructions existantes :Façades et ouvertures :

- 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.*
- *Les fenêtres doivent présenter des profils fins.*

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 de teinte sombre, éventuellement accompagné d'une haie.
- Les haies constituées d'une seule essence de résineux sont interdites.
- Les plaques et poteaux en ciment brut sont interdits.
- Sur les secteurs de continuités écologiques identifiées au rapport de présentation, les clôtures doivent être conçues de façon à rester perméables au passage de la faune.

6) **Éléments 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.
- Les toits inclinés des constructions doivent être couverts en ardoises naturelles ou similaires.
- Les éléments de petit patrimoine (calvaires, chapelles,...) peuvent être transférés à condition d'être reconstruits à l'identique en reprenant l'ensemble des matériaux initiaux et à condition d'être relocalisés sur le territoire communal.

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.
- Les aires de stationnement seront, dans la mesure du possible, perméables.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Recommandations :

- *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.*

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

- Les haies relevées au règlement graphique doivent être protégées.
- 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 dûment 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.

- 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 dûment 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 à hauteur de 70% du linéaire supprimé.
 - 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.

Éléments 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 dûment 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.

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 2 secteurs :

- **Ne**: secteur naturel protégé, totalement inconstructible : vallée de l'Uzure, bois à l'entrée de la Rincerie.
- **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 Rincerie,
 - La voie verte.

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 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,
- Une zone soumise au risque d'inondation par l'Uzure, où s'appliquent des règles d'urbanisme particulières définies au présent règlement ;
- Un secteur soumis à un risque de rupture du barrage de la Rincerie ;
- Des zones de sensibilité archéologique, soumises aux dispositions du code du patrimoine.

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 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 soumis à un risque de rupture du barrage de la Rincerie :

- Toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des annexes démontables de moins de 16 m² d'emprise au sol dans les zones NL.

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.

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 règlement du PLU.

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

Dans l'ensemble de la zone (N, Ne, 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,

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 l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur Ne :

- la réhabilitation et l'extension des constructions existantes, dans une limite de +30% de l'emprise au sol du bâtiment existant, et à condition que le projet n'induisse pas la création de logement supplémentaire. L'extension peut être portée jusqu'à +50 % de l'emprise au sol existante de la construction dans le cas d'un bâtiment d'emprise au sol inférieure à 100 m².
- 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,

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

- 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.

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.
- La continuité et la sécurité de l'itinéraire cyclable de la voie verte doivent être protégées, ainsi que ses talus arborés.

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

- 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, ...). Dans ce cas, 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.
- 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 réglementation en vigueur.
- 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 réglementaires 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 PUBLIQUESDispositions générales :

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'alignement de la voie d'au moins :
 - 15 m pour la RD 111 sur la portion située à l'ouest du bourg de La Selle Craonnaise,
 - 10 m pour la RD 111 sur la portion située à l'est du bourg de La Selle Craonnaise, et pour les RD 150, RD 230 et RD 592,
 - 3 m pour les autres voies.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...) qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux,
 - pour les constructions annexes, dissociées des habitations,
 - 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 N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVESDispositions générales :

- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 1 m.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée (entre 0 et 1 m) :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...) qui ne peuvent être implantés en d'autres lieux,
 - pour la réfection, la transformation et l'extension de constructions implantées entre 0 et 1 m de la limite séparative,
 - 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 à moins de 1 m de la limite séparative.

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 CONSTRUCTIONSDispositions 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 totale des abris de jardin ne doit pas dépasser 2,5 m.
- 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.
- Dans le secteur NL, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**1) Dispositions générales :**

- 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.

Recommandation :

- *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 découpée dans le cadre des travaux pour un réemploi éventuel sur place.*

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, STAP,...).*
- 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,
 - Être 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 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.
- Les toitures terrasse sont admises uniquement pour de petites extensions en rez-de-chaussée, réalisées à l'arrière des habitations par rapport la rue.

Dispositions particulières aux extensions et réhabilitations de constructions existantes :Façades et ouvertures :

- 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.*
- *Les fenêtres doivent présenter des profils fins.*

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 de teinte sombre, éventuellement accompagné d'une haie.
- Les haies constituées d'une seule essence de résineux sont interdites.
- Les plaques et poteaux en ciment brut sont interdits.
- Sur les secteurs de continuités écologiques identifiées au rapport de présentation, les clôtures doivent être conçues de façon à rester perméables au passage de la faune.

6) Éléments 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.
- Les toits inclinés des constructions doivent être couverts en ardoises naturelles ou similaires.
- Les éléments de petit patrimoine (calvaires, chapelles,...) peuvent être transférés à condition d'être reconstruits à l'identique en reprenant l'ensemble des matériaux initiaux et à condition d'être relocalisés sur le territoire communal.

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.
- Les aires de stationnement seront, dans la mesure du possible, perméables.

ARTICLE N 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.

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

- Les haies relevées au règlement graphique doivent être protégées.
- 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 dûment 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.

- 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 dûment 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 à hauteur de 70% du linéaire supprimé.
 - 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 dûment 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.

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, à vélo et par des cavaliers.

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 la 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 longeant 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 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 réglementation 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 réglementation 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'îlots. 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.