Département de la Mayenne

LAVAL AGGLOMERATION
COMMUNE D'AHUILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°3

Laval Agglomération

Modification simplifiée n°3 du PLU d'Ahuillé

PLU approuvé le 22 septembre 2005

Vu pour être annexé à la délibération du

……

0. BORDEREAU DES PIECES

1. Notice de présentation
2. Pièces modifiées

Département de la Mayenne

LAVAL AGGLOMERATION
COMMUNE D'AHUILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°3

1 – NOTICE DE PRESENTATION

Laval Agglomération

Modification simplifiée n°3 du PLU d'Ahuillé

PLU approuvé le 22 septembre 2005

Vu pour être annexé à la délibération du

……..

1. Introduction 3
1.1. Historique du PLU 3
1.2. Objectifs de la modification simplifiée 3
2. Objet de la procédure de modification simplifiée 3
3. Synthèse de la modification simplifiée 5
4. Modification des dispositions de l'article 7 du règlement des secteurs UBb et UBc 6
4.1. Objectifs 6
4.2. Justifications 6
4.3. Recours à la modification simplifiée 7
4.4. Modifications apportées au PLU 9
5. Modification des dispositions de l'article 11 du règlement de la zone N 10
5.1. Objectifs 10
5.2. Justifications 10
5.3. Recours à la modification simplifiée 11
5.4. Modifications apportées au PLU 13
6. Annexe : mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée 14

1. Introduction

1.1. Historique du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Ahuillé a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 22 septembre 2005.

Il résulte d'une procédure de révision du précédent PLU lancée par délibération du 8 novembre 2001 afin de définir :

- les conditions d'un redéploiement de la croissance communale, en harmonie avec l'existant,
- les grandes orientations d'urbanisme devant préparer le territoire aux mutations prévisibles.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), avec lesquelles le dispositif réglementaire du PLU est en cohérence sont :

- la préservation de l'identité communale,
- un développement affirmé, programmé et harmonieux,
- une valorisation du cadre de vie,
- la mise en valeur du potentiel économique.

1.2. Objectifs de la modification simplifiée

La modification simplifiée n°3 du PLU vise plusieurs objectifs :

- La modification des dispositions de l'article 7 du règlement des secteurs UBb et UBc relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, pour :
    - permettre une souplesse dans l'implantation des constructions à usage d'habitat dans le secteur UBc,
    - et règlementer l'implantation des constructions à usage d'activité en UBb et en UBc, en reprenant la règle de l'article UE7.
- La modification des dispositions de l'article 11 relatives aux pentes des toitures des constructions du règlement de la zone N.

2. Objet de la procédure de modification simplifiée

En vertu de l'article L.153-45 du Code l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée lorsque la modification a pour objet :

- La rectification d'une erreur matérielle.
- Des modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification de droit commun, c'est-à-dire des évolutions qui n'ont pas pour effet :
    - soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
    - soit de diminuer ces possibilités de construire,
    - soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

- La majoration des possibilités de construction inscrites à l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme qui indique que le règlement peut prévoir :
    - des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ;
    - des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;
    - dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ;
    - des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

La procédure de modification simplifiée doit également répondre aux conditions de la procédure de modification, ne relevant pas de celles de la révision, définies à l'article L 153-31 du Code de l'urbanisme. Elle ne doit pas :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

3. Synthèse de la modification simplifiée

Modification simplifiée n°3	
Objets	**Pièces modifiées dans le PLU opposable**
Modification des dispositions de l'article 7 du règlement des secteurs UBa, UBb et UBc	3 – Règlement
Modification des dispositions de l'article 11 du règlement de la zone N	3 - Règlement

4. Modification des dispositions de l'article 7 du règlement des secteurs UBb et UBc

4.1. Objectifs

La modification simplifiée a pour objectif de permettre une souplesse dans l'implantation des constructions à usage d'habitat dans le secteur UBc et de règlementer l'implantation des constructions à usage d'activité en UBb et en UBc, en reprenant la règle de l'article UE7.

4.2. Justifications

La zone UB est la zone d'extension immédiate de l'agglomération, à vocation dominante d'habitat. Les équipements publics ou privés, les services et les activités artisanales et tertiaires, ainsi que les espaces publics ouverts y sont autorisés. Elle comprend trois secteurs:

- **UBa** : zone d'urbanisation récente mixte d'habitat et d'activités artisanales,
- **UBb :** zone d'urbanisation récente affectée principalement à l'habitat de densité faible à moyenne en raison de l'absence de réseau collectif d'assainissement,
- **UBc :** zone d'urbanisation récente affectée principalement à l'habitat de faible densité dans un environnement paysager spécifique**.**

Dans les secteurs UBb et UBc, les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives. L'implantation des constructions à usage d'activité n'est pas règlementée.

L'obligation de s'implanter en retrait des limites séparatives pour les constructions d'habitat dans le secteur UBc contraint les projets et l'intensification urbaine. Par ailleurs, l'absence de règlementation spécifique pour les constructions à usage d'activité en UBb et UBc constitue une incohérence réglementaire avec le secteur UBa.

La modification simplifiée vise à adapter l'article 7.2 afin de permettre l'implantation sur une limite séparative dans le secteur UBc et ainsi d'atteindre un objectif de rationalisation de l'occupation de l'espace. La présente procédure permet également de trouver une harmonie dans les règles associées aux constructions à usage d'activité pour l'ensemble des secteurs de la zone UB.

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés de manière à ce que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le rapproché soit au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette distance peut être inférieure :
-pour l'implantation des équipements et services publics ou d'intérêt public

7-1 Dispositions générales après modification :

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives : dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m : cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.
Cette distance peut être inférieure :
-pour l'implantation des équipements et services publics ou d'intérêt public

7.2 Dispositions particulières

- **En cas de réalisation d'opérations d'ensemble et d'habitat groupé**, (*opérations d'ensemble, maisons de ville, voire petits collectifs*) des règles d'implantation différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées à condition que l'opération définisse des règles propres et justifiées. Dans ce cas les dispositions du paragraphe 7.1 ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.
- **Aux Secteurs UBb et UBc:** Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives et doivent respecter une distance au moins égale à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- **Au Secteur UBa :** Les constructions à usage d'habitat peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans ce cas, les parties de bâtiments non contiguës à la limite séparative doivent être situées à une distance au moins égale à 3 mètres. 26
  Cette distance peut toutefois être inférieure pour l'implantation des équipements et services publics ou d'intérêt public.
  Les constructions à usage d'activité doivent respecter les dispositions de l'article UE7.

Ajout de ce paragraphe pour une précision par rapport à la création d'abri de jardin :

7-3 - Abri de jardin :
Il peut être fait exception à ces dispositions pour l'implantation d'un abri de jardin en limite de propriété ou avec un retrait minimal de **1 mètre** par rapport à la limite séparative afin de préserver une haie existante ou en prévoir la plantation.

Extrait du PLU – 3 – Règlement

4.3. Recours à la modification simplifiée

La présente évolution souhaitée du PLU ne relève pas de la procédure de révision (article L 153-31) dans la mesure où :

- elle ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La présente évolution ne relève pas non plus de la procédure de modification de droit commun (article L.153-41 du Code de l'urbanisme), puisque les évolutions n'ont pas pour effet de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de constructions résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer les possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

4.3.1. La modification de l'article UB7.2 ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables

Dans la mesure où elle permet d'atteindre un objectif de rationalisation de l'occupation de l'espace et d'harmonisation entre les constructions d'activités des secteurs de la zone UB, la modification de l'article UB7.2 contribue à répondre aux objectifs suivants du PADD :

- « Un développement affirmé, programmé et harmonieux »

Le PADD prévoit d'«assurer la diversité de l'offre résidentielle ». Il rappelle que « la diversité des formes bâties et des logements et une dimension essentielle à la diversité de l'offre Résidentielle. Par ailleurs, le PADD insiste sur la nécessaire «densification urbaine ».

- « Assurer la mise en valeur du potentiel économique »

Le PADD vise à permettre, autant que possible, le développement des activités existantes sur le territoire communal, en prenant en compte la compatibilité avec les fonctions résidentielles.

4.3.2. La modification de l'article UB7.2 ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

Les secteurs UBb et UBc ne sont concernés par aucune protection au titre des EBC, des zones agricole, naturelle et forestière ou édictée en raison de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

4.3.3. La modification de l'article UB7.2 ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La modification de l'article UB7.2 n'est pas de nature à comporter de graves risques de nuisances dans la mesure où elle ne remet pas en cause les occupations et utilisations admises par le règlement des secteurs UBb et UBc.

4.4. Modifications apportées au PLU

La présente modification apporte aux documents du PLU l'ajustement suivant :

- modification des dispositions de l'article 7.2 de la zone UB, page 26 du Règlement

PLU opposable	PLU modifié
7.2. Dispositions particulières • **En cas de réalisation d'opérations d'ensemble et d'habitat groupé**, (*opérations d'ensemble, maisons de ville, voire petits collectifs*) des règles d'implantation différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées à condition que l'opération définisse des règles propres et justifiées. Dans ce cas les dispositions du paragraphe 7.1 ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines. • **Aux Secteurs UBb et UBc**: Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives et doivent respecter une distance au moins égale à 3 mètres par rapport aux limites séparatives. • **Au Secteur UBa** : Les constructions à usage d'habitat peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans ce cas, les parties de bâtiments non contiguës à la limite séparative doivent être situées à une distance au moins égale à 3 mètres. Cette distance peut toutefois être inférieure pour l'implantation des équipements et services publics ou d'intérêt public. Les constructions à usage d'activité doivent respecter les dispositions de l'article UE7.	**7.2. Dispositions particulières** • **En cas de réalisation d'opérations d'ensemble et d'habitat groupé**, (*opérations d'ensemble, maisons de ville, voire petits collectifs*) des règles d'implantation différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées à condition que l'opération définisse des règles propres et justifiées. Dans ce cas les dispositions du paragraphe 7.1 ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines. • **Au secteur UBb : l**es constructions à usage d'habitat doivent être implantées en retrait des limites séparatives et doivent respecter une distance au moins égale à 3 mètres par rapport aux limites séparatives. *Les constructions à usage d'activité doivent respecter les dispositions de l'article UE7.* • ***Au secteur UBc :*** *les constructions à usage d'habitat peuvent être implantées sur une limite séparative au plus. En cas de retrait, les parties de bâtiments non contiguës à la limite séparative doivent être situées à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative.* *Les constructions à usage d'activité doivent respecter les dispositions de l'article UE7.* • **Au secteur UBa :** les constructions à usage d'habitat peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans ce cas, les parties de bâtiments non contiguës à la limite séparative doivent être situées à une distance au moins égale à 3 mètres. Cette distance peut toutefois être inférieure pour l'implantation des équipements et services publics ou d'intérêt public. Les constructions à usage d'activité doivent respecter les dispositions de l'article UE7.

5. Modification des dispositions de l'article 11 du règlement de la zone N

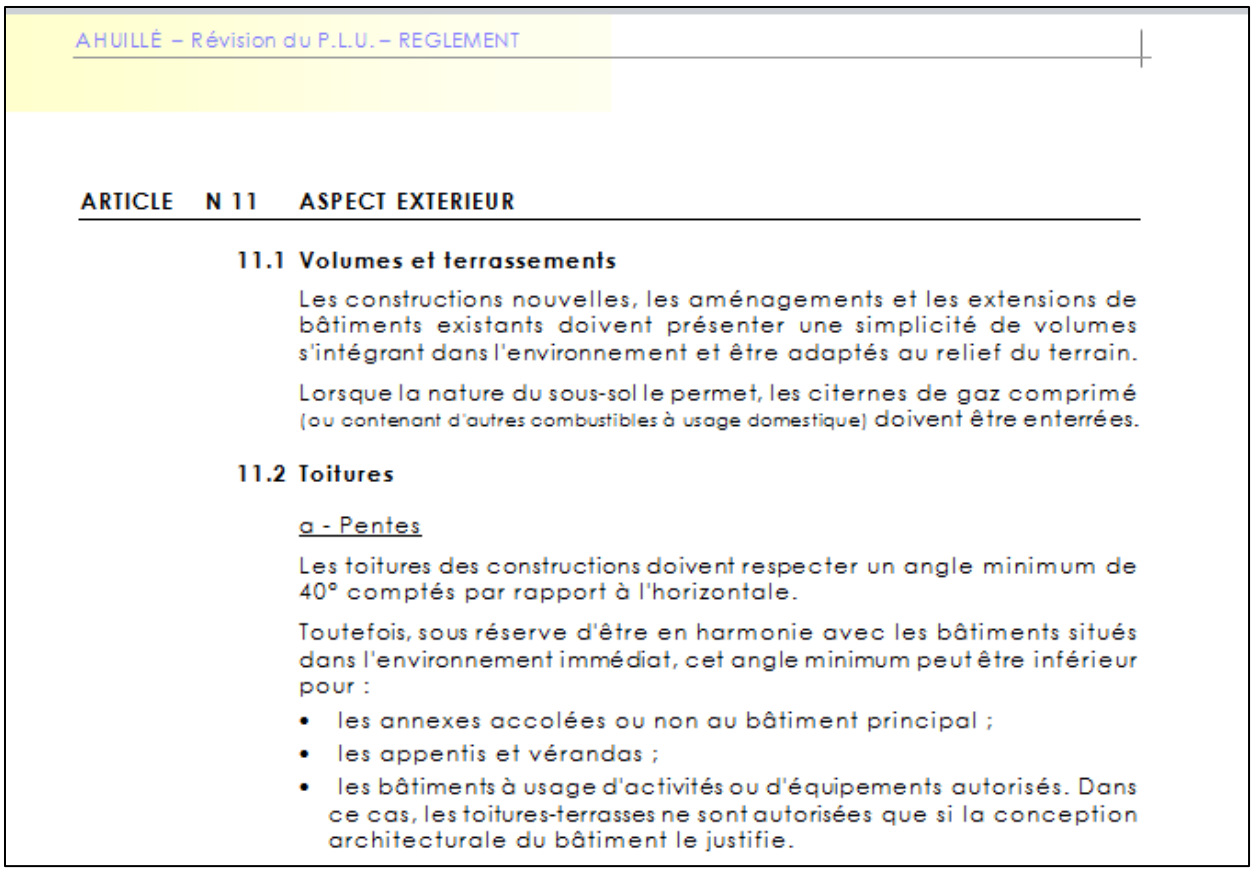
5.1. Objectifs

La modification simplifiée a pour objectif de modifier les dispositions de l'article 11 du règlement de la zone N relatives aux pentes des toitures des constructions.

5.2. Justifications

La zone N comprend les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

La modification simplifiée vise à adapter l'article 11.2 de la zone N relatif aux pentes des constructions en adoptant les dispositions de l'article 11.2 de la zone UB, afin d'introduire une diversité des formes de construction, tout en veillant à préserver leur bonne insertion paysagère.



AHUILLÉ – Révision du P.L.U. – REGLEMENT

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

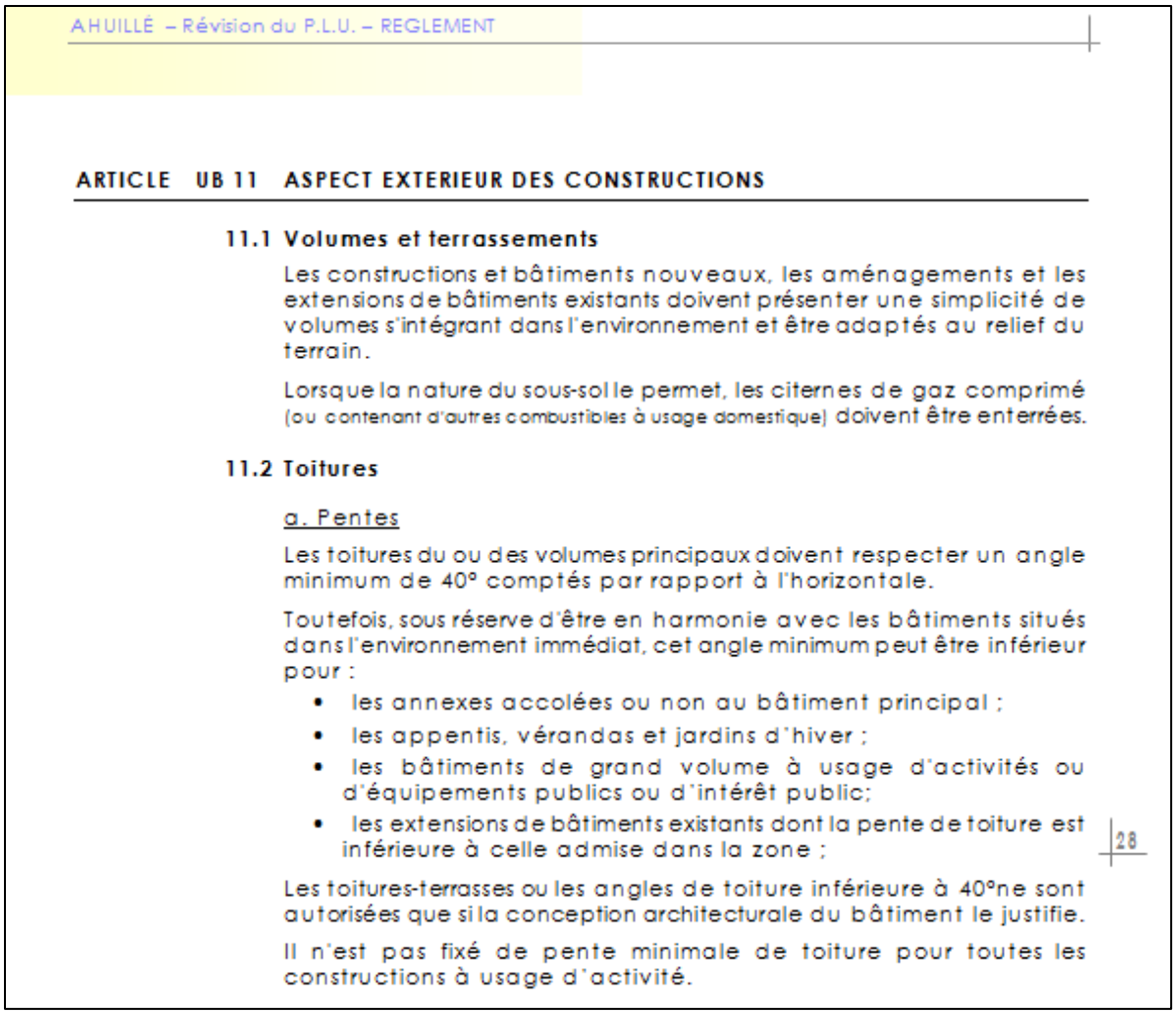
a - Pentes

Les toitures des constructions doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments à usage d'activités ou d'équipements autorisés. Dans ce cas, les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

Extrait du PLU – 3 – Règlement – Zone N



AHUILLÉ – Révision du P.L.U. – REGLEMENT

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions et bâtiments nouveaux, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

a. Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis, vérandas et jardins d'hiver ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ou d'intérêt public;
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;

28

Les toitures-terrasses ou les angles de toiture inférieure à 40°ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture pour toutes les constructions à usage d'activité.

Extrait du PLU – 3 – Règlement – Zone UB

5.3. Recours à la modification simplifiée

La présente évolution souhaitée du PLU ne relève pas de la procédure de révision (article L 153-31) dans la mesure où :

- elle ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La présente évolution ne relève pas non plus de la procédure de modification de droit commun (article L.153-41 du Code de l'urbanisme), puisque les évolutions n'ont pas pour effet de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de constructions résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer les possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

5.3.1. La modification de l'article N11.2 ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables

La modification de l'article N11.2 ne remet pas en cause les orientations suivantes du PADD :

- « La préservation des formes urbaines et architecturales »

Le règlement, à travers son article 11, vise à maintenir la trame urbaine et architecturale dominante, tout en prenant en compte la diversité du territoire et des périodes de construction.

- « Assurer la diversité de l'offre résidentielle»

Le PADD affirme que « la diversité des formes bâties et des logements sont une dimension essentielle à la diversité de l'offre résidentielle ». La présente modification s'inscrit dans la continuité de cette orientation.

- « La protection et la mise en valeur du patrimoine »

Le règlement de la zone N permet de protéger les sites, les milieux naturels et les paysages du territoire qui présentent un intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. La modification de l'article N11 ne va pas à l'encontre de la protection de ces milieux.

5.3.2. La modification de l'article N11.2 ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

La modification de l'article N11.2 n'a pas pour objet de réduire la surface des espaces concernés par une protection au titre des EBC, des zones agricole, naturelle et forestière ou édictée en raison de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. La présente modification n'a aucun impact sur les limites de la zone N.

5.3.3. La modification de l'article N11.2 ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La modification de l'article N11.2 n'est pas de nature à comporter de graves risques de nuisances dans la mesure où elle ne remet pas en cause les occupations et utilisations admises par le règlement de la zone N.

5.4. Modifications apportées au PLU

La présente modification apporte aux documents du PLU l'ajustement suivant :

- modification des dispositions de l'article 11.2 a) de la zone N, page 73 du Règlement

PLU opposable	PLU modifié
Zone N **11.2. Toitures** **a-** Pentes Les toitures des constructions doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour : • les annexes accolées ou non au bâtiment principal ; • les appentis et vérandas ; • les bâtiments à usage d'activités ou d'équipements autorisés. Dans ce cas, les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.	**Zone N** **11.2 Toitures** **a-** Pentes Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour : • les annexes accolées ou non au bâtiment principal ; • les appentis, vérandas *et jardins d'hiver ;* • *les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ou d'intérêt public ;* • *les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;* *Les toitures-terrasses ou les angles de toiture inférieure à 40°ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.* *Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture pour toutes les constructions à usage d'activité.*

6. Annexe : mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée

RENNES
Jacques **Druais**
Pierre **Abegg**
Avocats honoraires

Vincent **Lahalle**
Julien **Dervillers**
Jean-François **Rouhaud**
Marc **Cazo**
Marie **Faguer**
Maud **Avril**
Alexia **Grandière**
Emmanuelle **Beguin**
Pierre-Luc **Delage**

JURISTE
Adrien **Colas**

NANTES
Philippe **Boisset**

ANGERS
Sarah **Bagault**
Charline **Belin**
Sophie **Beucher**
Laurent **Bezie**
Thierry **Boisnard**
Vanessa **Cadoret**
Clarisse **Chevalier**
Claire **Chevallier**
Sylvain **Cianferani**
Bertrand **Cren**
Emmanuelle **Crochemore**
Anne **Damas**
Alain **Demaille**
André **Follen**
Ludovic **Gauvin**
David **Humeau**
Pierre **Laugery**
Laëtitia **Lenain**
Flavien **Meunier**
Ronan **Minier**
Laurence **Nossereau**
Antoine **Pinçon**
Emilie **Rimbert**
Maryline **Saquer-Deniau**
Aurélien **Touzet**
Nathalie **Valade**

JURISTES
Emilie **Alexandre**
Guy **Baudrier**
Amandine **Diers**

CHOLET
Jean-Yves **Belin**

PARIS
Christophe **Brachet**
Caroline **Garnero**
Gérald **Hauff**
Véronique **Masson**
Stéphane **Moinet**

JURISTE
Christelle **Girard**

SAUMUR
Diane **Baron**
Paul **Hugot**
Maryline **Saquer-Deniau**

LEXCAP
Sociétés d'Avocats
ANGERS-PARIS-RENNES
SAUMUR- CHOLET

Rennes, le 24 mai 2016

Note sur la procédure de modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée est régie par les dispositions des articles L. 153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

❶ L'initiative du projet de la procédure de modification simplifiée appartient au président de l'établissement public de coopération intercommunale ou au maire.

En l'espèce, elle appartient au Président de LAVAL AGGLOMERATION.

Nous conseillons donc sur ce point qu'une décision de « prescription » soit édictée par le Président de LAVAL AGGLOMERATION et publiée selon les règles ordinaires de publicité des décisions édictées par le président de l'établissement public de coopération intercommunale. Par prudence, les formalités suivantes nous paraissent devoir être accomplies :

- affichage au siège de l'EPCI,
- affichage au siège de la mairie de la commune concernée,
- publication au registre des actes administratifs de l'EPCI,
- transmission au contrôle de légalité.

❷ Un dossier de projet de modification simplifiée doit être élaboré, contenant notamment l'exposé de ses motifs.

❸ Le dossier du projet de modification simplifiée doit ensuite être notifié aux personnes publiques associées (PPA) suivantes :

- l'Etat,
- la région,
- le département,
- l'autorité organisatrice prévue à l'article L. 1231-1 du code des transports,

- l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat,
- le cas échéant, l'organisme de gestion du parc naturel régional,
- la chambre de commerce et d'industrie,
- la chambre de métiers,
- la chambre d'agriculture,
- l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du SCOT lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma ou, lorsque le territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale, l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan.

Le code de l'urbanisme est ambigu sur ce point car il n'exige pas, formellement, de consulter les PPA mais indique que les avis des PPA sont, le cas échéant, mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

En pratique, nous conseillons de notifier aux PPA le dossier du projet de modification simplifiée en leur impartissant un délai d'un ou deux mois par exemple, afin de produire un avis si elles souhaitent en produire un, et en leur indiquant que, passé ce délai, il sera considéré qu'elles n'ont pas d'avis particulier à formuler.

❹ En parallèle de la consultation des PPA, le conseil communautaire sera tenu de délibérer sur les modalités de mise à disposition du public.

Cette délibération doit préciser le lieu de la mise à disposition ainsi que les horaires de consultation et le contenu du dossier consultable, mais aussi les modalités selon lesquelles les observations du public pourront être enregistrées et conservées (tenue d'un registre).

Cette délibération doit être portée à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Nous conseillons pour ce faire de procéder aux formalités de publicité habituelles des délibérations du conseil communautaire (affichage au siège de l'EPCI, insertion au RAA) mais aussi d'accompagner ces formalités d'un affichage en mairie de cette délibération et même d'une mention de cette délibération dans un journal diffusé dans le département.

❺ La mise à disposition du dossier du projet de modification simplifiée peut alors avoir lieu.

La loi prévoit que lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Il est bien fait référence uniquement à la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal.

En l'espèce, sur LAVAL AGGLOMERATION, en l'absence de PLUi, cette règle ne trouve pas à s'appliquer.

Néanmoins, la question pourrait se poser de savoir si un juge, saisi au contentieux de cette question, pourrait considérer que la mise à disposition doit être limitée au territoire de la commune concernée, même en l'absence de PLUi.

En d'autres termes, la règle visée juste avant peut-elle également s'appliquer en l'absence de PLUi approuvé ?

Nous pensons que la réponse pourrait être affirmative mais la jurisprudence n'a, à ce jour, pas tranché ce point.

❻ La procédure se termine par une délibération du conseil communautaire.

A cette occasion, le président de l'établissement public présente le bilan de la mise à disposition du public devant l'organe délibérant de l'établissement public.

Le conseil municipal délibère alors sur ce bilan (en l'approuvant par exemple) et délibère sur l'adoption du projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

La délibération est motivée.

Pour cette délibération, nous conseillons de procéder aux formalités de publicité habituelles des délibérations du conseil communautaire (affichage au siège de l'EPCI, insertion au RAA) mais aussi d'accompagner ces formalités par un affichage en mairie de cette délibération.

Elle devra également être transmise au contrôle de légalité.

Jean-François ROUHAUD
Spécialisé en droit public
Spécialisé en droit immobilier
Avocat Associé
jean-francois.rouhaud@lexcap-avocats.com

Département de la Mayenne

LAVAL AGGLOMERATION
COMMUNE D'AHUILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°3

2 – PIECES MODIFIEES

Laval Agglomération

Modification simplifiée n°3du PLU d'Ahuillé

PLU approuvé le 22 septembre 2005

Vu pour être annexé à la délibération du

…….

1. Règlement 3

1. Règlement

En remplacement de :

- la zone UB, pp21 à 31 incluses, dans le PLU approuvé le 22 septembre 2005
- la zone N, pp 62 à 76 incluses, dans le PLU approuvé le 22 septembre 2005

Les numéros de page figurant en milieu de page à droite dans le document correspondent aux numéros de page du PLU approuvé le 22 septembre 2005.

ZONE UB

La zone UB est la zone d'extension immédiate de l'agglomération, à vocation dominante d'habitat.

Elle peut intégrer également des équipements publics ou privés, des services et des activités artisanales et tertiaires, et des espaces publics ouverts.

Cette zone est sauf exception desservie par l'ensemble des réseaux.

Elle comprend les secteurs:

- **UBa** : zone d'urbanisation récente mixte d'habitat et d'activités artisanales
- **UBb :** zone d'urbanisation récente affectée principalement à l'habitat de densité faible à moyenne en raison de l'absence de réseau collectif d'assainissement.
- **UBc :** Zone d'urbanisation récente affectée principalement à l'habitat de faible densité dans un environnement paysager spécifique.

SECTION 1– NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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 car présentant des risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage,

Les carrières et autres extractions de matériaux,

Les bâtiments agricoles ou d'élevage,

Les bâtiments à usage d'activités industrielles,

Les terrains de camping et de caravanage,

Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,

Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.

ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Sont admis sous condition :

Les constructions et extensions de constructions à usage d'équipements, de bureaux, commerces et services, sous réserve que leur activité :

- ✓corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
- ✓et ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances (importantes) pour la zone ou pour le voisinage ;

2.2 Dispositions complémentaires au secteur UBa :

Sont admis **:**

Les constructions à usage artisanal d'équipements, de bureaux, commerces et services.- *y compris les établissements classés pour la protection de l'environnement* -, sous réserve que leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage ;

2.3 Autres dispositions :

Il est rappelé que :

- ✓l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- ✓les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme,

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

Tout bâtiment à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Électricité, téléphone, télédistribution

Tout bâtiment qui le requiert doit être raccordé au réseau d'électricité.

Les réseaux publics d'intérêt général doivent être dissimulés ou établis en souterrain.

4.3 Assainissement

a - Eaux usées :

Sauf dans le secteur UBb : Toute installation ou construction nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique justifiée un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Dans le secteur UBb :

Un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.
Les dispositifs mis en place devront prévoir un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif.

b - Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu à cet effet ou par tout autre dispositif approprié.

ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 Disposition générale :

En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, notamment dans le secteur UBb, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

5.2 Disposition particulière au secteur UBc :

Sauf pour les ouvrages, installations ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public, les terrains ne doivent en aucun cas être inférieur à 1200 m².

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

6.1 Dispositions générales :

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 10 mètres par rapport à l'alignement pour les routes départementales de 2ème catégorie
- 5 mètres par rapport à l'alignement pour les routes départementales de 3ème catégorie
- 3 mètres par rapport à l'alignement pour les autres voies existantes ou à créer.

UB 6.2 Exceptions

Il peut être fait exception à ces dispositions :

✓ pour les extensions légères et limitées d'une habitation existante telle que véranda, jardins d'hiver, à l'exclusion des garages, sous réserve de conserver un retrait minimal de 1 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ;

✓ dans le cas d'une opération d'ensemble ou de groupements d'habitation, le retrait sur l'alignement peut varier s'il est justifié et s'il contribue à améliorer la qualité urbanistique du projet soit : sous la réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement, et à condition de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

✓ pour l'implantation des équipements et services publics ou d'intérêt public.

✓ De plus, une implantation à une distance inférieure à 5 mètres par rapport à l'alignement peut être autorisée dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, ou en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives : dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres : cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Cette distance peut être inférieure :

- pour l'implantation des équipements et services publics ou d'intérêt public.

7.2 Dispositions particulières

- **En cas de réalisation d'opérations d'ensemble et d'habitat groupé**, (*opérations d'ensemble, maisons de ville, voire petits collectifs*) des règles d'implantation différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées à condition que l'opération définisse des règles propres et justifiées. Dans ce cas les dispositions du paragraphe 7.1 ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.
- **Au secteur UBb :** les constructions à usage d'habitat doivent être implantées en retrait des limites séparatives et doivent respecter une distance au moins égale à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
  Les constructions à usage d'activité doivent respecter les dispositions de l'article UE7.
- **Au secteur UBc :** les constructions à usage d'habitat peuvent être implantées sur une limite séparative au plus. En cas de retrait, les parties de bâtiments non contiguës à la limite séparative doivent être situées à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative.
  Les constructions à usage d'activité doivent respecter les dispositions de l'article UE7.
- **Au secteur UBa :** Les constructions à usage d'habitat peuvent être implantées sur une limite séparative au plus : dans ce cas, les parties de bâtiments non contiguës à la limite séparative doivent être situées à une distance au moins égale à 3 mètres.

  Cette distance peut toutefois être inférieure pour l'implantation des équipements et services publics ou d'intérêt public.

  Les constructions à usage d'activité doivent respecter les dispositions de l'article UE7.

7.3 Abri de jardin

Il peut être fait exception à ces dispositions pour l'implantation d'un abri de jardin en limite de propriété ou avec un retrait minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative afin de préserver une haie existante ou en prévoir la plantation.

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

8.1 Dispositions générales :

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL

9.1 Dispositions générales :

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 50% de la superficie de l'îlot de propriété.

Cette emprise au sol maximale des bâtiments peut être portée à 60% en cas d'opérations groupées.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics ou d'intérêt public.

9.2 Dispositions particulières au secteur UBa :

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 60% de la superficie de l'îlot de propriété.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics ou d'intérêt public.

9.3 Dispositions particulières aux secteurs UBb et UBc :

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 35% de la superficie de l'îlot de propriété.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics ou d'intérêt public.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..) ni aux édifices du culte.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit et le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

10.2 Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 6 mètres à l'égout du toit
- 9 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

Dans le secteur UBa :, la hauteur absolue pour les constructions à usage d'activité ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage.

Pour les constructions annexes à l'habitation (non accolées) : La hauteur absolue ne doit pas excéder : 5 m au faîtage.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions et bâtiments nouveaux, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

a. Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis, vérandas et jardins d'hiver ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ou d'intérêt public;
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;

Les toitures-terrasses ou les angles de toiture inférieure à 40°ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture pour toutes les constructions à usage d'activité.

b - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Sont interdits :

- les tôles ondulées;
- les bacs-aciers et autres matériaux non traditionnels tels que les bardeaux d'asphalte ou l'aluminium sur les bâtiments principaux à usage d'habitation.

c - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.2 a. et b. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

e - Paraboles

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

11.3 Façades

a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes et des bâtiments à usage d'activités autorisés, accolés ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.4 Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

D'une hauteur maximale de 1,60 en façade sur rue et de 2 mètres, en limite séparative elles sont constituées par :

- un mur ou un muret enduit, ou en pierres jointoyées, le muret pouvant être surmonté d'une grille, d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales,
- une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage,
- une lisse horizontale,
- un talus planté d'essences locales.

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être paysagé. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Dans les lotissements ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés pour une superficie minimale de 8 % de l'unité foncière concernée. Cette superficie minimale peut être inférieure pour les opérations de 10 logements ou moins à condition que l'opération définisse des règles propres et justifiées.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Il est rappelé que les plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

UB 14.1 Disposition générale :

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

UB14.2 Disposition particulière aux secteurs UBb et UBc :

Le C.O.S (Coefficient d'occupation du sol) ne dépassera pas : 0,3.

COMMUNE D'AHUILLÉ

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

La zone N est une zone naturelle dans laquelle sont implantés quelques écarts ou bâtis isolés. Cette zone doit être protégée en raison :

- de la **qualité des sites, milieux naturels et paysagers**, et de **leur intérêt** d'un point de vue **esthétique, historique, patrimoniale et écologique**,
- de leur caractère d'espaces naturels,
- de l'existence d'une exploitation forestière.

Elle comprend le secteur :

NP soumis à protection de site en raison de son caractère paysager et patrimonial remarquable

Elle comprend également des secteurs de taille limitée, où des possibilités d'occupation sont offertes, dans le principe de préservation des sols et de sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Ce sont les secteurs :

NG soumis à la protection de site, admettant les installations et équipements d'intérêt général ou collectif relatifs aux réseaux et à la collecte des déchets et ordures ménagères.

Nh soumis à protection de site, correspondant au hameau de Landes Gilbert, dans lesquels quelques possibilités de constructions sont offertes.

N*ℓ* soumis à protection de site, dans lequel peuvent être admis des équipements légers de plein-air, publics ou collectifs, à vocation sportive, culturelle, de tourisme et de loisirs.

N*ℓ*a soumis à protection de site, dans laquelle peuvent être admis des équipements légers de loisirs et, sous conditions, quelques constructions complémentaires, à vocation sportive, culturelle, de tourisme et de loisirs.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol susceptibles de porter atteinte à la préservation du sol et à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et non expressément visés à l'article 2 suivant.

Il est rappelé que les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces classés.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

N 2-1 Rappel :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, excepté celles à usage forestier ou agricole.

Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

2.2 Dans l'ensemble de la zone N sont admis sous condition :

Dans l'ensemble de la zone N, sont admis, sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone :

Les équipements, installations techniques et ouvrages à condition d'être liés aux divers réseaux d'intérêt public.

Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

L'aménagement (ou la reconstruction en cas de sinistre) et l'extension, des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document à condition que l'extension n'excède pas 50% de l'emprise au sol existante. Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.

Les annexes des habitations existantes y compris les abris de jardins à condition d'être situées à moins de 50m de ces dernières.

Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie inférieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur n'excédant pas 2 m, qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

L'extension des d'activités existantes ne relevant pas des installations classées au titre de l'environnement à condition que leur vocation se justifie à proximité d'habitat et qu'elle ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances pour la zone ou pour le voisinage. Les possibilités maximales d'extension sont fixées à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document.

Sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone, les ouvrages installations et bâtiments nécessaires aux centres équestres et d'entraînement de chevaux, à l'exclusion des constructions d'habitation.

Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent document et leur extension éventuelle sous les conditions suivantes :

- la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale (structure et matériaux - pierre) et les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de son architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel (gabarit, percements, aspect, ...) ;
- le changement de destination doit conduire à une vocation d'habitation, d'hébergement de loisirs ou d'activités non classées n'entraînant pas de nuisances ;
- la construction à aménager doit être située à 100 mètres ou plus de tout bâtiment d'activité agricole existant relevant des installations classées au titre de l'environnement ;
- les possibilités maximales d'extension sont fixées à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent document.

Les abris pour animaux d'agrément dans la limite d'une installation, construction, ou ouvrage nouveaux par parcelle.

2.3 Dans le secteur NH, en complément des dispositions des articles 2.1 et 2.2 sont admis sous condition :

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect de la réglementation en vigueur quant à l'assainissement autonome.

2.4 Dans le secteur NL, en complément de l'article 2.1 sont admis sous condition :

Les équipements légers de plein-air, à vocation sportive, culturelle, de loisirs, ou de tourisme et les annexes qui leurs sont liées.

Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient liées aux équipements autorisés dans le secteur.

Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent document et leur extension éventuelle sous les conditions visées à l'article N 2.1, et sous réserve que le changement de destination conduise à une vocation d'habitation, d'hébergement de loisirs ou d'activités de loisirs liées ou compatibles avec la protection d'un patrimoine paysager, naturel ou bâti ;

2.5 Dans le secteur Nla, en complément des l'articles 2.2 et 2.3, sont admis sous condition d'une bonne intégration dans l'environnement

✓ Les constructions à usage touristique, culturelle et de loisirs ne dépassant pas 300m² d'emprise au sol ainsi que les habitations légères de loisirs (HLL)

✓ Les équipements légers de plein-air, publics ou collectifs, à vocation sportive, culturelle, de loisirs, ou de tourisme et les annexes qui leurs sont liées.

2.6 Dans le secteur NG seuls sont admis, sous condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone :

Les installations ouvrages et équipements liés aux divers réseaux et les installations d'intérêt général ou collectif,

Les déchetteries selon les dispositions conformes à la réglementation en vigueur.

2.7 Dans le secteur NP, seuls sont admis :

L'aménagement (ou la reconstruction en cas de sinistre) et l'extension, des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document à condition que l'extension n'excède pas 30% de l'emprise au sol existante. Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.

Sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone, les ouvrages installations et bâtiments nécessaires aux centres équestres et d'entraînement de chevaux, à l'exclusion des constructions d'habitation.

Les annexes des habitations existantes y compris les abris de jardins et les abris pour animaux d'agrément à condition d'être situées à moins de 50m de ces dernières et sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement.

Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie inférieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur n'excédant pas 2 m, qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent document et leur extension éventuelle sous les conditions suivantes :

- la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale (structure et matériaux - pierre) et les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de son architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel (gabarit, percements, aspect, ...) ;
- le changement de destination doit conduire à une vocation d'habitation ou d'hébergement de loisirs ;
- la construction à aménager doit être située à plus de 100 mètres de tout bâtiment d'activité agricole existant relevant des installations classées au titre de l'environnement ;
- les possibilités maximales d'extension sont fixées à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent document ; si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.

Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

Les équipements, installations techniques et ouvrages à condition d'être liés aux divers réseaux d'intérêt public.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

Tout bâtiment à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Electricité

Tout bâtiment qui le requiert doit être raccordé au réseau d'électricité.

4.3 Assainissement

a - Eaux usées

L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les rivières, ruisseaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur. Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

b - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

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

6.1 Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

- Par rapport à l'alignement pour toutes les constructions :
  - Routes départementales n°32 et n°500 : 15 mètres
  - Autres routes départementales : 10 mètres
  - Voies communales : 5 m
- Par rapport à l'axe des voies classées à grande circulation : 75 m, sauf exceptions prévues à l'article L 111.1-4 du Code de l'Urbanisme.

6.2 Il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul pré-existant et sous réserve de ne pas accroître les risques pour les usagers des voies publiques.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dispositions générales :

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être situées à une distance au moins égale à 3 mètres.

Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

7.2 Dispositions complémentaires au secteur Nh :

les bâtiments nouveaux à usage d'habitation ou d'activités doivent être implantés de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres en retrait des limites séparatives.

Cette distance peut être inférieure :

- en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- Pour les bâtiments d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit, qui sont autorisés en limites séparatives, y compris lorsque le pignon est implanté sur cette limite ;

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

8.1 Disposition générale :

Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

8.2 Dispositions particulières au secteur Nh :

- Les bâtiments doivent respecter une marge minimale d'isolement de 3 mètres.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

9.1 Disposition générale :

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

9.2 Dispositions particulières au secteur Nh : .

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 35% de la superficie de l'îlot de propriété.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), ni aux silos agricoles.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale, depuis l'égout du toit et le faîtage jusqu'au sol naturel avant travaux.

Lorsque le terrain présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum et la hauteur est alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

10.2 Hauteur absolue

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 5 m à l'égout du toit,
- 9 m au faîtage.

Pour les constructions annexes à l'habitation (non accolées) : La hauteur absolue ne doit pas excéder : 5 m au faîtage.

Pour toutes les autres constructions autorisées, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 9 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

a - Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis, vérandas et jardins d'hiver ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ou d'intérêt public ;
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;

Les toitures-terrasses ou les angles de toiture inférieure à 40°ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture pour toutes les constructions à usage d'activité.

b - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant.

Sont interdits :

- la tuile mécanique sauf sur les édifices en comportant déjà. ;
- les tôles ondulées et l'aluminium ;
- les bacs-aciers et autres matériaux non traditionnels tels que les bandeaux d'asphalte, sur les bâtiments principaux à usage d'habitation.

- Ouvertures de toits

Les ouvertures de toits doivent être des lucarnes de type traditionnel, de format plus haut que large et de dimension toujours inférieure aux ouvertures de façades, ou bien des houteaux ou chatières de petites dimensions.

Sont interdits :

- Les lucarnes rampantes et retroussées (chien-assis) sauf si le bâtiment en comporte déjà ;
- les lucarnes qui seraient établies sur des niveaux différents ;
- la pose de chassis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leur dimension ou leur localisation dans la toiture, seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.

d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.2 a et b ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

e - Paraboles

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

11.3 Façades

a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Les bâtiments et ouvrages en pierre de taille, et maçonnerie traditionnelle existants doivent être conservés.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

Lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public, et à l'exception des portes de garages ou portes charretières, les ouvertures en façades devront respecter un format plus haut que large.

11.4 Constructions annexes

Pour être autorisés les bâtiments annexes (garages, buanderies, appentis, vérandas, abris de jardin, etc.) doivent être construits dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.

Le volume général des bâtiments annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

Certaines constructions préfabriquées peuvent être interdites si, par leur forme ou leur aspect elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

11.5 Clôtures

Les murs de clôture existants *(réalisés en matériaux traditionnels)* sont à conserver ; si nécessaire ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment

La clôture si elle est nécessaire doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles sont constituées par :

- un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées
- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage
- un talus planté d'essences locales.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations locales, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

Les terrains de camping ou de caravaning autorisées notamment dans le secteur NLa, de même que les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut masquées par un rideau de végétation formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

13.2 Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.