

# DÉPARTEMENT DE LA SARTHE (72)

## Commune de SAINT-GERVAIS-EN-BELIN

# Plan Local d'Urbanisme



## Document n°4 : Règlement

### Document d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du 15 octobre 2012

*NB : le projet de PLU ayant été élaboré pour l'essentiel avant la promulgation de la loi d'engagement national pour l'environnement, dite Grenelle 2, le dossier d'arrêt de projet du PLU est rédigé en version « loi SRU » et non en version « grenellisée », comme le permet la loi 2011.12 du 05 janvier 2011.*

## MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

---

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 à la zone agricole
TITRE V	:	Dispositions applicables aux zones naturelles

Pour utiliser ce règlement, vous 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 incidence sur la constructibilité de votre terrain<sup>1</sup> :**

- les **servitudes d'utilité publique** dont la liste et le plan sont annexés au PLU
- les **orientations d'aménagement** du PLU qui précisent à l'aide de schémas les principes d'aménagements à respecter dans les zones à urbaniser et certains secteurs clé du bourg. Les orientations d'aménagement sont opposables au tiers.

---

<sup>1</sup> D'autres réglementations hors champ du présent PLU peuvent s'appliquer aux autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

## TITRE I

### DISPOSITIONS GENERALES

## TITRE 1

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L 123 et R 123 du Code de l'urbanisme relatifs au Plan Local d'Urbanisme.

### ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Saint-Gervais-en-Belin.

### ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1 - Les dispositions du présent règlement se substituent aux articles du règlement national d'urbanisme (RNU), à l'exception de certains articles d'ordre public, qui demeurent applicables à l'ensemble du territoire métropolitain (R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21).

Ces articles sont détaillés à l'intérieur du **code de l'urbanisme**, document consultable sur le site internet [www.legifrance.fr](http://www.legifrance.fr), actualisé quotidiennement.

L'énumération des occupations et utilisations du sol est également disponible sur le site cité plus haut (déclaration préalable, permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, etc.).

2 - S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique intitulé « plan des servitudes ».

3 – Il est précisé que les constructions et installations dites "existantes" dans le présent règlement s'entendent "existantes" à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

### ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement graphique de zonage indique :

- la division en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N), équipées ou non, du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme ;

Le règlement graphique de zonage 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 entités archéologiques auxquels s'appliquent les dispositions du code du patrimoine. Tous travaux réalisés dans des secteurs de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une saisine préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie.
- les éléments de paysage et de patrimoine à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et les règles définies aux articles 11 et 13 du présent règlement.
- les itinéraires de randonnée à protéger.
- les sites industriels ou de services pollués ou potentiellement pollués (liste non exhaustive, données BASIAS).
- les espaces boisés classés où les coupes sont soumises à déclaration préalable et où les défrichements sont interdits.
- les zones humides fonctionnelles sur lesquelles des règles sont définies à l'article 13 du présent règlement.

- Les zones humides potentielles issues de la pré-localisation DREAL (relevé non exhaustif, ne se substituant pas à un travail d'inventaire) sur lesquelles des préconisations sont définies à l'article 13 du présent règlement.

1) **LES ZONES URBAINES** auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II sont les suivantes :

- **Ua** : zone urbaine à destination d'habitat, de commerce, d'artisanat, de service et de bureau.
- **Ub** : zone urbaine à destination principale d'habitat pavillonnaire.
- **Ue** : zone urbaine d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- **Uz** : zone urbaine à destination principale d'activité artisanale.
- **Uzi** : zone urbaine à destination d'activité industrielle.

2) **LES ZONES A URBANISER** auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE III sont les suivantes :

- **1AUh** : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat au sein de laquelle les constructions sont autorisées, soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement (document n°3) et le règlement. Les activités de bureaux, de commerces, de services et les équipements publics induits par les aménagements projetés sont également autorisés, à condition de ne pas porter atteinte aux constructions environnantes.  
Les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.  
**Ouverture immédiate à l'urbanisation dès approbation du présent PLU.**
- **2AUh** : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat au sein de laquelle les constructions sont autorisées, soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement (document n°3) et le règlement. Les activités de bureaux, de commerces, de services et les équipements publics induits par les aménagements projetés sont également autorisés, à condition de ne pas porter atteinte aux constructions environnantes.  
**Ouverture ultérieure à l'urbanisation après une mise en conformité des ouvrages et des réseaux au droit des parcelles.**

3) **LA ZONE AGRICOLE** à laquelle s'appliquent les dispositions du TITRE IV est la suivante

- **A** : zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Les sites d'exploitation agricole en activité intègrent la zone agricole.

4) **LES ZONES NATURELLES** auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE V sont les suivantes :

- **Np** : zone naturelle de protection des sites, des milieux naturels, de la ressource forestière et des paysages.
- **NL** : zone naturelle à destination de loisirs et de tourisme.
- **Nh** : zone naturelle d'habitat diffus où les constructions nouvelles sont interdites.
- **Nhc** : zone naturelle d'habitat diffus où les constructions nouvelles sont autorisées en densification, sans extension des périmètres bâtis constitués.

- **Nhr** : zone naturelle d'habitat diffus soumis aux aléas thermiques et de surpression générés par la présence d'un site industriel SEVESO.

**Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.**

Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 14 articles.

### **Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

Article 1 : Occupations et d'utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

### **Section II – Conditions de l'occupation du sol**

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Superficie minimum des terrains

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations

### **Section III – Possibilité maximale d'occupation du sol**

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

## **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

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).

## **ARTICLE 5 : PERMIS DE DEMOLIR**

Par une délibération en date du 09 mai 2011, le permis de démolir est institué sur l'intégralité du territoire de Saint-Gervais-en-Belin 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 6 : 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.

## **Titre III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh

### OUVERTURE IMMÉDIATE

#### Caractère de la zone 1AUh

---

Les zones 1AUh sont des zones d'urbanisation future où les équipements publics sont en cours de réalisation, à réaliser ou à programmer. Ces zones de développement sont principalement localisées en extension de la partie agglomérée, au nord du bourg.

Les constructions et installations seront obligatoirement raccordées à l'assainissement collectif.

L'ensemble des zones 1AUh sont couvertes par des orientations d'aménagement. Elles sont aménageables dès l'entrée en vigueur du PLU.

#### Destination

---

Cette zone est destinée à satisfaire les besoins de développement de la commune à court ou moyen terme, en complément des terrains libres ponctuels à combler dans le bourg ou les hameaux constructibles sous conditions.

#### Protections, risques et nuisances

---

La zone 1AUh comprend des secteurs où existent des contraintes marquées par une trame spécifique aux plans graphiques de zonage, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- les entités archéologiques auxquels s'appliquent les dispositions du code du patrimoine. Tous travaux réalisés dans des secteurs de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une saisine préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie.
- les éléments de paysage et de patrimoine à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et les règles définies aux articles 11 et 13 du présent règlement.

L'ensemble de la zone 1AUh est également concernée par la présence d'un **risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles, aléa faible**. Il n'est cependant pas à exclure la présence de secteur argileux à consistance plus importante. Il est vivement conseillé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.

Des informations complémentaires sont consultables dans le rapport de présentation (document n°1) et sur le portail internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).

Il est enfin précisé, que l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUh - 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 1AUh2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

#### **Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone**

- Les autorisations de construire délivrées doivent être compatibles avec les principes définis aux orientations d'aménagement du présent PLU,
- Le projet doit être réalisé soit, dans le cadre 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 le règlement.
- Le projet doit prévoir tous les équipements internes nécessaires à l'opération (réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.).

#### **Expression de la règle**

- 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.

#### **Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions**

- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs bâtiments annexes, ainsi que les équipements publics qui y sont directement liés correspondant aux besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux commerces, bureaux et activités de services.
- Les aires de jeux, de sport et de loisirs.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, sous réserve :
  - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes et aux biens.
  - que le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUh 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1AUh3 – 1 : Accès**

- L'accès sollicité à toute opération de construction ou d'aménagement (création ou modification d'accès) peut être refusé ou subordonné à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'occupation et de l'utilisation du sol envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- La délivrance de l'autorisation d'accès peut également être subordonnée :
  - A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
  - A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.
- 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.
- Les accès sur les cheminements piétons ou de randonnées sont limités au piéton et cycle exclusivement. Le portillon doit être ouvert sur la parcelle, pour ne pas perturber les circulations. Une seule sortie, d'une largeur de 1 mètre maximum, sera autorisée par unité foncière.
- Les cheminements piétons seront réalisés avec des matériaux poreux et des revêtements non étanches qui facilitent une infiltration diffuse des eaux de pluie dans le sol.

#### **1AUh3 – 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 devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

### **ARTICLE 1AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1AUh4 – 1 : Alimentation en eau potable**

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

#### **1AUh4 – 2 : Assainissement**

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. 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 pré-traitement approprié.

### **1AUh4 – 3 : Eaux pluviales**

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à la limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.
- Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.
- En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, des aménagements communs de gestion des eaux pluviales mettant en avant de réelles qualités paysagères et environnementales seront recherchés (aménagements paysagers aboutissant à une mise en valeur de l'eau ou à favoriser des usages multiples, tels que les espaces verts, sportifs, récréatifs, etc.). Les retenues devront présenter des caractéristiques techniques permettant de n'être ni bâchées ni clôturées.

### **1AUh4 – 4 : Electricité – Gaz – Téléphone – Télécommunications – Fibres optiques**

- La création, l'extension et le renforcement des réseaux devront être entièrement souterrains pour toute nouvelle construction ou aménagement d'ensemble.
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.
- Dans les immeubles collectifs, il doit être prévu une antenne commune de télévision.
- Les aménagements et ouvrages devront prévoir des fourreaux nécessaires à l'installation de fibres optiques

### **1AUh4 - 5 : Eclairage extérieur des constructions, voies et zones de manœuvres**

- Le flux lumineux des dispositifs d'éclairage extérieur devra être dirigé en-dessous de l'horizontale pour des raisons de protection du ciel et des espèces nocturnes et de la sécurité des usagers des voies publiques. L'angle du flux lumineux émis doit être au minimum de 20 degrés sous l'horizontale de la lumière.

### **1AUh4 – 6 : Défense incendie**

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

## **ARTICLE 1AUh 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS**

- Non règlementé.

## **ARTICLE 1AUh 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Le mode d'implantation des constructions devra respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement » du PLU, le cas échéant (document n°3).**

### **1AUh 6.1 - Dispositions générales**

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie. Une implantation en retrait peut-être admise jusqu'à 5 mètres.

### 1AUh 6.2 - Dispositions particulières

- pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie. Dans ce cas, les règles de recul sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.
- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.), l'implantation n'est pas réglementée, dans la mesure où celle-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (gestion des ombres portées, captation des apports solaires, etc.)

## ARTICLE 1AUh 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**Le mode d'implantation des constructions devra respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement » du PLU, le cas échéant (document n°3).**

### 1AUh 7.1 - Dispositions générales

- Sur une profondeur maximale de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, ou de la limite qui s'y substitue, les constructions doivent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. En cas de retrait celui-ci ne pourra pas excéder 3 mètres.
- Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative :
  - Les constructions dont la hauteur n'excède pas 4 mètres à l'égout du toit,
  - Les constructions s'adossant à une construction existante, ou un mur existant, d'une hauteur de 4 mètres minimum situé sur une parcelle voisine sans excéder sensiblement la hauteur de cette construction ou de ce mur.
- Au-delà d'une profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux, sans jamais être inférieur à 3 mètres.

### 1AUh 7.2 - Dispositions particulières

- pour l'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- pour les abris de jardins de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol qui pourront s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives, pour préserver une haie bocagère.
- 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.
- pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie. Dans ce cas, les règles de recul sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.
- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics,

collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.), l'implantation n'est pas réglementée, dans la mesure où celle-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.

#### **ARTICLE 1AUh 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

- Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUh 9 – EMPRISE AU SOL**

- Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUh 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **1AUh 10.1 - Dispositions générales**

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit.
- Au-delà de la hauteur définie ci-dessus, un seul niveau habitable peut être aménagé :
  - dans les combles, si la construction comporte une toiture
  - en retrait, si la construction comporte un toit-terrasse. Dans ce cas, le niveau n'est considéré en retrait de la façade que s'il se situe à une distance du nu de la façade supérieure ou égale à 1.5 mètre. Sa hauteur ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout. Si le niveau de retrait comporte une toiture, il ne peut être aménagé de niveau habitable supplémentaire dans ses combles.
- Les annexes dissociées ne doivent pas dépasser 3 mètres à l'égout de toit.

##### **1AUh 10.2 – Dispositions particulières**

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics.
- aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.).
- en cas d'extension d'un bâtiment existant, à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.
- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable.

#### **ARTICLE 1AUh 11– ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **1AUh11 – 1 : Dispositions générales**

- Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme de ses

ouvertures ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

- Tout pastiche ou toute architecture étrangère à la région est interdit.
- 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.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaing, brique creuse,...) est interdit.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire (cuves de récupération des eaux de pluie, etc.) doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique. Une intégration soignée est exigée sur l'arrière des parcelles visibles depuis le domaine privé (plantation d'une haie végétale, enfouissement ou pose d'un bardage bois).
- Le matériel type pompe à chaleur, climatisation, etc., devront faire l'objet d'un traitement particulier afin d'en limiter les nuisances vis-à-vis des tiers et ne pas être visible depuis la voie publique (coffrage, grille, etc.).
- Pour les équipements d'infrastructure de faible emprise (pylônes, transformateurs, abris bus, etc.), des dispositions autres que celles édictées au présent article pourront être admises. Un traitement soigné sera apporté à l'intégration de ces équipements d'infrastructure pour minimiser l'atteinte au caractère des lieux.
- L'utilisation d'autres matériaux que ceux indiqués au présent article (zinc, verre, matériaux translucides, etc.) en façade ou en toiture, est autorisée, en respectant l'échelle du bâti existant (vérandas, serres, panneaux solaires, toitures végétalisées, etc.).
- L'emploi de tôles ondulées est interdit.
- Les citernes de récupération des eaux pluviales, dans le cadre d'une construction neuve doivent être enterrées.

### **1AUh11 – 2 : Dispositions particulières pour la qualité environnementale et/ou architecturale**

- Les projets d'expression contemporaine **faisant la démonstration** d'une démarche de haute qualité environnementale (recherche d'une performance énergétique du bâtiment, etc.) ou bien d'une recherche architecturale peuvent déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, pentes de toit (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, etc.), couleurs, etc. Ces dispositions valent également pour les projets d'extension d'une construction ancienne.

### **1AUh11 – 3 : Aspect extérieur des constructions**

#### **1AUh11 – 3 – 1 : Façades**

- Les teintes de façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage et ne devront pas être criardes. Le blanc pur est interdit.
- Les vérandas sont autorisées. En façade sur voie publique, elles devront participer à une composition architecturale d'ensemble cohérente et tenir compte du caractère et des proportions du bâti existant.
- L'usage de bois en bardage est autorisé à condition d'être en harmonie avec l'environnement et de présenter un aspect mat.

#### **1AUh11 – 3 – 2 : Ouvertures**

- Le coffrage des volets roulants devra être intégré à l'intérieur de l'habitation et invisible depuis le domaine public.

### **1AUh11 – 3 – 3 : Menuiserie**

- La teinte des menuiseries doit s'adapter avec le bâti environnant et ne doit pas être criarde.

### **1AUh11 – 3 – 4 : Toitures**

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 40° comptés à partir de l'horizontale.
- Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ainsi que pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal, pour les appentis et vérandas, pour les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics et les verrières.
- Les toits horizontaux végétalisés ou non sont autorisés.
- La couverture des constructions à usage d'habitation doit être réalisée en ardoises naturelles ou artificielles de taille maximale 33 cm x 23 cm ou en tuiles plates petit moule en terre cuite, de teinte foncée de type 65/m<sup>2</sup> minimum ou en matériaux d'aspect, de taille et de teintes similaires.
- Les matériaux de couverture participant d'une production d'énergie renouvelable sont autorisés. Ils doivent être encastrés et ne pas présenter de saillie en toiture. En cas de projet qui ne porterait pas sur l'ensemble du plan de toiture, la teinte employée devra s'harmoniser avec celle utilisée sur la toiture sur laquelle elle s'implante.
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté avec faitage sur la limite.
- Les châssis de toit doivent être encastrés et ne pas présenter de saillie en toiture.

### **1AUh11 – 4 – 1 : Annexes dissociées**

#### **1AUh11 – 4 - 1 : Annexes dissociées de l'habitation d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>**

- Les annexes dissociées devront être en harmonie avec la construction principale et le bâti environnant. Elles sont soumises aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

#### **1AUh11 – 4 – 2 : Annexes dissociées de l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>**

- Les annexes dissociées inférieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent être exécutées en d'autres matériaux que ceux utilisés pour l'habitation, mais d'aspect mat. L'utilisation du bois est encouragée.
- Des matériaux d'aspect, de taille et de teintes similaires à l'ardoise naturelle et à la tuile plate de teinte foncée sont admis pour la couverture des abris de jardins.
- L'emploi de matériaux de récupération (tôles, palettes, etc.) est interdit.

### **1AUh11 – 5 : Clôtures et portails**

- L'édification de clôture est facultative.

#### **1AUh11 – 5 – 1 : Clôtures en limite du domaine public**

- Clôtures et portails doivent être traités en harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Les blocs techniques rapportés (boîte aux lettres, etc.) seront intégrés aux clôtures. Les parties saillantes doivent être évitées.

- Les éléments bétons, pleins et ajourés, les claustras et les matières plastiques sont interdits.
- Leur hauteur ne pourra pas être supérieure à 1.20 m en bordure du domaine public, sauf pour les installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les clôtures seront constituées :
  - soit d'un mur plein traditionnel, d'une hauteur maximum de 1.20 m et constitué de pierres appareillées ou de matériau revêtu d'un enduit brut, reprenant la teinte de la pierre ou des sables de la région, éventuellement doublée d'une haie reprenant au moins 2 essences issues de la palette végétale proposée à l'article 1AUh13-2.
  - soit d'une haie végétale reprenant au moins 2 essences issues de la palette végétale proposée à l'article 1AUh13-2.

#### **1AUh11 – 5 – 2 : Clôtures en limite séparative**

- Les éléments bétons, pleins et ajourés, et les matières plastiques sont interdits.
- Les clôtures en dur ne dépasseront pas 1.20 m. Elles pourront être doublées d'une haie vive ou surmontées d'un grillage, sans excéder 1.80 m.

### **ARTICLE 1AUh 12 – STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.
- Le nombre de places de stationnement exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues et les personnes à mobilité réduite doivent être aménagées.
- La mutualisation des espaces de stationnement est encouragée.
- Nombre de places de stationnement à prévoir (ces dispositions sont cumulatives) :
  - Des dispositions autres que celles indiquées ci-après peuvent être admises dans le cadre d'un projet d'ensemble intégrant une mutualisation du stationnement établie par une convention adaptée
  - Il doit être réalisé une place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le début des travaux.

### **ARTICLE 1AUh 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **1AUh13 – 1: Dispositions générales**

- Pour les constructions d'immeubles à usage de logements collectifs, les constructions à usage de commerce, et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts.
- Les espaces verts seront plantés à raison de 1 arbre pour 80 m<sup>2</sup> d'espaces verts.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

### **1AUh13 – 2 : Liste des essences végétales autorisées pour les clôtures**

- Charme commun, Chêne, Frêne, Erable champêtre, Eglantier vinette, Groseiller à maquereaux, Sorbier des oiseleurs, Bourdaine, Noisetier commun, Sophora, Epine vinette, Néflier, Buddleia, Troène commun, Fusain d'Europe, Viorne lantane, Viorne obier
- Les arbustes à fleurs pourront être incorporés.
- Les haies monospécifiques employant les essences suivantes sont interdites : thuyas, cyprès, cupressus, laurier palme, bambous.
- Les clôtures végétales constituées d'une seule essence de résineux sont interdites.

### **1AUh13 – 3 : Aires de stationnement**

- Les aires de stationnement comportant plus de 10 places seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 5 places ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

### **1AUh13 – 4 : Espaces collectifs**

- Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, des aires aménagées seront prévues, justifiées et décrites. Elles devront participer à la valorisation globale du projet (traitement paysager, espace commun de rencontres et de jeux, etc.)

### **1AUh13 – 5 : Eléments de paysage végétal à protéger au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme et inventoriés sur les plans graphiques de zonage**

- Les éléments de paysage à protéger indiqués sur les plans de zonage devront être préservés.
- La destruction exceptionnelle et justifiée d'une haie peut être autorisée sous réserve d'une compensation par replantation, à l'aide d'essences locales ou d'une haie d'intérêt environnemental équivalent (talus s'il y a lieu, sens par rapport à la pente, connexion biologique avec d'autres haies, etc.)

## **SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

<b>ARTICLE 1AUh 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS</b>
------------------------------------------------------------

- Non règlementé.

## **II - DEFINITIONS**

## **Affouillement**

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

## **Exhaussement**

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 mètres.

## **Installation classée pour la protection de l'environnement**

Un établissement industriel, agricole, artisanal, etc. entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, 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.

## **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.

## **Zones d'activités**

Ce sont des zones susceptibles de recevoir des établissements industriels, commerciaux, artisanaux, des entreprises ou des bureaux.

## **Voie publique**

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'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 POS prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

## **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 (indivision, servitude de passage, etc.)

## **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.

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut-être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc.).

## **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).

## **Groupes de constructions**

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personnes 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.

### **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.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

### **Unité foncière**

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

### **Clôture**

Elle dessine la limite entre le domaine public et le domaine privée.

### **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 un délai d'un an.

### **Limite séparative latérale**

Elles comprennent les limites latérales (limite de la parcelle qui aboutit à une voie ou à une emprise publique) et les limites de fond de parcelle (limite qui sépare le terrain du ou des terrain(s) contigus sans aboutir à une voie ou une emprise publique).

### **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, ...)

### **Bâtiment à usage principal d'habitation**

Désigne un logement constituant la résidence permanente ou occasionnelle d'un tiers.

### **Homme de l'art**

Est entendue par « homme de l'art », toute personne physique ayant les compétences techniques nécessaires à l'accompagnement du pétitionnaire durant l'élaboration de son projet : architecte indépendant, architecte conseil du CAUE, etc.

### **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).

### **Extension**

Agrandissement de la construction principale, mais accolée à celle-ci.

### **Retrait**

La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (art. 6 et 7 des règlements de zone) s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors éléments de construction en saillie de la façade, tels que les saillies traditionnelles, socles, corniches, balcons, pare-soleil, etc.

### **Acrotère**

Prolongement du mur de façade au-dessus du plan d'une toiture en terrasse.

### **Modénature**

Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche.

### **Véranda**

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

### Espace libre

On entend par espace libre, l'ensemble des espaces non consommés par le bâti, les aires de stationnement en surface ainsi que les aires de dégagement.

### Hauteur

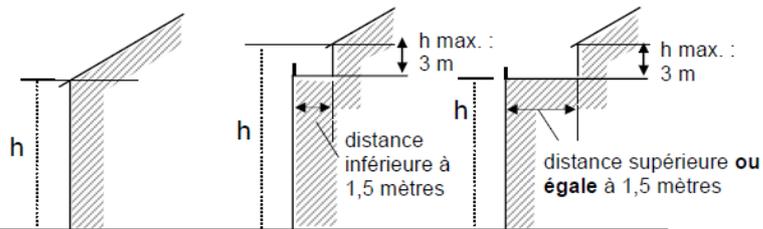
La hauteur, exprimée en mètres, est la différence d'altitude mesurée verticalement et en tout point entre le terrain naturel avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet (point bas) et l'égout du toit de la construction envisagée (point haut), l'égout du toit étant défini comme ci-dessous.

### Egout de toit

L'égout de toit est défini comme indiqué sur les croquis ci-dessous :

### En cas d'une construction avec toiture

'h' correspond à la hauteur maximale de la construction à l'égout du toit



### En cas d'une construction

'h' correspond à la hauteur maximale de la construction prise à la base de la partie pleine de l'acrotère

