

DEPARTEMENT DE LA SARTHE (72)

Commune de LA GUIERCHE

## Plan Local d'Urbanisme



### Document n°4 : Règlement suite à modification simplifiée n°2

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 26 novembre 2015

## MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

---

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

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

Pour utiliser ce règlement, 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 :**

- les **servitudes d'utilité publique** dont la liste et le plan sont annexés au PLU
- le **plan de prévention du risque naturel inondation Sarthe Amont**, approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 juin 2007
- les **orientations d'aménagement et de programmation** 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.

## TITRE I

### DISPOSITIONS GENERALES

## DISPOSITIONS GENERALES

---

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 La Guierche.

### 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 » (document n°5a).

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.

**Ces dispositions sont celles applicables à la date d'approbation du PLU.**

### ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le document 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 document 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 pour lesquels tous travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

- la délimitation des secteurs potentiellement inondables par la rivière Sarthe, en référence au document de portée supérieure : le Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRNI) du bassin Sarthe Amont.
- les itinéraires de randonnée à protéger.
- les sites industriels ou de services pollués ou potentiellement pollués.
- la pré-localisation des zones humides réalisée par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL). Report non contractuel.

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

- **Ua** : zone urbaine d'habitat ancien, à destination d'habitat, de commerces, de bureaux, de services, d'artisanat et d'équipement publics.
- **Ub** : zone urbaine à destination principale d'habitat pavillonnaire.
- **Ue** : zone urbaine à destination principale d'équipements publics (sportifs, scolaires et culturels).
- **Ui** : zone urbaine à destination des loisirs et du tourisme
- **Uz** : zone urbaine à destination principale d'activités économiques.

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

- **1AUh** : zone à urbaniser destiné à accueillir de l'habitat, sous forme(s) d'opération(s) groupée(s). Les activités de bureaux, de commerces, de services et les équipements publics induits par les aménagements projetées sont également autorisés, à condition de ne pas porter atteinte aux constructions environnantes. **Ouverture immédiate à l'urbanisation dès approbation du présent PLU.**
- **2AUh** : zone à urbaniser destiné à accueillir de l'habitat, sous forme(s) d'opération(s) groupée(s). Les activités de bureaux, de commerces, de services et les équipements publics induits par les aménagements projetées sont également autorisés, à condition de ne pas porter atteinte aux constructions environnantes. **Ouverture ultérieure à l'urbanisation par modification ou révision du présent PLU.**

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

- **A** : zone agricole

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

- **Np** : zone naturelle protégée.
- **Npi** : zone naturelle inondable, de protection des sites, des milieux naturels et des paysages.
- **NL** : zone naturelle de développement du tourisme et des loisirs.
- **Nh** : zone naturelle d'habitat diffus résidentiel (non agricole) où les constructions nouvelles sont interdites, mais où le confort du bâti existant est autorisé sous conditions.

**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 du Code de l'urbanisme).

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

Par une délibération en date du 17 octobre 2011, le permis de démolir est institué sur l'intégralité du territoire de La Guierche 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 en date du 17 octobre 2011, 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 II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## ZONES URBAINES

### UA – UB – UE – UL – UZ

**Les zones urbaines sont dites "zones U".**

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

#### Caractère de la zone

---

**Les zones U sont des zones urbanisées, structurées et équipées en voies et réseaux divers.**

#### Décomposition en sous zones

---

La zone U se décompose en 4 sous zones :

- **UA** : zone urbaine de centre-bourg, caractérisée par un bâti dense, généralement à l'alignement sur la rue Principale et marqué par une certaine qualité architecturale. Les formes, volumes et matériaux régulièrement utilisés, sont caractéristiques de la région. Cette zone a vocation principale d'habitat regroupe les fonctions urbaines de centre-bourg : équipements, commerces, services, etc.
- **UB** : zone urbaine périphérique au centre-bourg, caractérisée par des constructions individuelles ou groupées sous forme de lotissements. Cette zone correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu. L'architecture y est davantage standardisée.
- **UE** : zone urbaine d'équipements publics sportifs, scolaires et culturels.
- **UL** : zone urbaine de développement du tourisme et des loisirs.
- **UZ** : zone urbaine d'activités économiques existantes, marquée par une fonction artisanale. Elle se caractérise par la présence exclusive de bâtiments d'activités et de leurs espaces de stationnement, de circulation et de stockage.

#### Rappel

---

La zone est concernée par la présence d'un **risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles, aléa faible** (brgm). Il n'est cependant pas à exclure la présence de secteur argileux à consistance plus importante. Par précaution, une étude géotechnique pourra être menée au frais du pétitionnaire.

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). Des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction sont précisées à la fin du présent règlement.



La zone est également affectée par le **risque d'inondation** identifié par une trame sur le plan de zonage, à l'intérieur duquel s'applique le **PPRI de la rivière Sarthe Amont, dont le règlement est joint en annexe.**

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

### **ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus.
- Les affouillements et exhaussements du sol 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 ferrailles, de matériaux de démolition, de pneus usés, de déchets solides, ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.
- Les parcs d'attractions permanents, les stands et champs de tirs, les pistes pour engins motorisés et les discothèques.
- Le stationnement de caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation de carrière.
- Toutes installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par des véhicules désaffectés.

#### **En zones UA, UB, UE et UL**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

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

*Le permis de démolir est institué sur l'intégralité du territoire de La Guierche par délibération du Conseil Municipal, 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.*

**Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article U2 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances.**

- La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit partiellement ou totalement, sous réserve du respect des dispositions de l'article U11 et que son volume soit identique au volume initial.
- L'extension ou la transformation de bâtiment d'activités existants sous réserve que cela n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Les constructions, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.
- 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.

**En zone UE**

- Les constructions et installations à usage d'équipements publics dans les domaines du sport, des loisirs, de l'éducation et/ou de la culture.
- Les constructions et installations nécessaires à ces équipements et leurs extensions (bloc sanitaire, vestiaire, club house, aire de stationnement, etc.).
- Les logements de fonction sous réserve :
  - qu'ils soient destinés à l'habitation principale des personnes chargées de la direction, de la surveillance ou du gardiennage des bâtiments,
  - qu'ils soient intégrés au volume des bâtiments, dans la limite d'un seul logement par activité,
  - qu'ils soient construits simultanément au bâtiment,
  - que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 70 m<sup>2</sup>.

**En zone UZ**

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité économique compatible avec le voisinage d'habitations.
- Le parc de stationnement de véhicules.
- La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, 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 logements de fonction sous réserve :
  - qu'ils soient destinés à l'habitation principale des personnes chargées de la direction, de la surveillance ou du gardiennage des établissements,
  - qu'ils soient intégrés au volume des bâtiments d'activités, dans la limite d'un seul logement par activité,
  - qu'ils soient construits simultanément au local d'activités,
  - que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 70 m<sup>2</sup>.
- Les dépôts de véhicules s'ils sont liés ou nécessaires à l'activité en place (concession, garagiste, etc.)

**En zone UL**

- Les habitations légères de loisirs (cabanes, yourtes, mobil-home...).

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

### **ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **U3 – 1 : Accès**

- L'accès sollicité pour 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'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, 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.
- Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. Un deuxième accès ne pourra être autorisé que sur demande motivée.
- Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.
- Les accès sur les cheminements piétons ou de randonnée, existants ou à créer, 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.

#### **U3 – 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.
- Pour les voies en impasse, il pourra être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Les 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.

**ARTICLE U 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX****U4 – 1 : Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et conforme à la réglementation en vigueur.

**U4 – 2 : Assainissement**

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.
- En l'absence de possibilité de raccordement à un réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place à la charge du bénéficiaire, après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut-être subordonnée à la réalisation d'un pré-traitement approprié.
- Le rejet d'eaux usées dans le fossé d'une voie publique est interdit.

**En zone UZ**

- 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 conforme à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors de divisions de terrain, de propriétés bâties ou de changement de destination d'un bâtiment.

**U4 – 3: Eaux pluviales****U4 – 3 – 1 : Gestion des eaux pluviales**

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle. Si les conditions ne le permettent pas (environnement, configuration du relief, caractéristiques pédologiques, etc., de l'unité foncière), l'écoulement se fera prioritairement dans le réseau pluvial collecteur ou dans le caniveau de la voie. Dans ce cas, l'accord du gestionnaire des réseaux devra être requis.

**U4 – 3 – 2 : Débits de fuite**

- Les débits de fuite en sortie d'unité foncière sont règlementés comme suit :
  - Pour les constructions neuves, le débit est limité à 3 litres/seconde/hectare, sauf disposition plus contraignante établie dans le cadre d'une étude loi sur l'eau.
  - Pour les extensions, changements d'affectation et reconstructions : il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure.

### **U4 – 3 – 3 : Sens d'écoulement**

Les dispositions (U4 – 3-1 / U4 – 3-2) ne s'appliquent pas dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales et qui mettent en avant de réelles qualités paysagères et environnementales.

- Seront recherchés autant que possible des aménagements paysagers permettant de mettre en valeur l'eau ou à favoriser des usages multiples (espaces verts, sportifs, récréatifs, etc.).
- Les retenues devront présenter des caractéristiques techniques permettant de n'être ni bâchées ni clôturées.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les ouvrages et aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain qui la supportera.

### **En zone UZ**

- Les aménagements nécessaires au stationnement et à la circulation interne des véhicules, aux zones de manœuvre et à l'approvisionnement, d'une surface imperméabilisée supérieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>, doivent être équipés d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

### **U4 – 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 opération d'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

### **U4 - 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.

### **U4 – 6: Défense incendie**

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

<b>ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS</b>
--

- Non réglementé.

**ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Les marges de recul ci-dessous ne s'appliquent pas aux voies cyclables et piétonnes dissociées de la chaussée, existantes ou à créer, qui sont exclus du champ d'application du terme « voies publiques ».**

**Dans l'ensemble de la zone U**

- Les constructions à usage d'habitation seront implantées en respectant un retrait minimum de 20 mètres par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, poste de relèvement, abribus, etc.) ou d'intérêt collectif et les équipements publics seront implantés soit à l'alignement soit en retrait par rapport à l'alignement, à l'intérieur d'une bande de 30 mètres.

**En zone UA**

- Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement de la voie.
- Toutefois, une implantation en retrait peut être autorisée :
  - Lorsqu'elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants,
  - Lorsqu'une continuité visuelle sur rue est assurée à l'alignement, d'une limite latérale à l'autre. Cette continuité peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que : portail, mur de clôture, bâtiment, annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.
- Les abris de jardins doivent être implantés en fond de parcelle.

**En zones UB et UE**

- Les façades des constructions et installations doivent être implantées à une distance comprise entre 5 et 15 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer.
- Les abris de jardins doivent être implantés en fond de parcelle.

**En zone UL**

- Les façades des constructions et installations doivent être implantées à une distance comprise entre 5 et 15 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer.
- Les annexes dissociées (sanitaires, locaux de stockage, etc.) pourront être implantées au-delà de la bande de 15 mètres.

**En zone UZ**

- Les façades des constructions ou installations à usage d'activités doivent être implantées à une distance minimale de 20 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer.

### **Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone U**

- Une implantation différente peut-être autorisée :
  - 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.
  - Lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité, etc.) le justifie.
  - 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.
  - Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.
  - Pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (gestion des ombres portées, captation des apports solaires, etc.).

<b>ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>
---

#### **Dans l'ensemble de la zone U**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abribus, etc.) et les équipements publics seront implantés soit en limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives, sans jamais être inférieur à 3 mètres.

#### **En zone UA**

- Sur une profondeur maximale de 20 mètres, comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative. En cas de retrait, celui-ci ne pourra pas être inférieur à 3 mètres.

#### **En zones UA, UB, UL et UE**

- Au-delà d'une profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue toutes les constructions peuvent être implantées sur au moins une limite séparative. En cas de retrait, celui-ci ne pourra pas être inférieur à 3 mètres.

#### **En zone UZ**

- Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction, sans jamais être inférieur à 5 mètres.
- Ce retrait pourra être supprimé pour tout bâtiment lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).



**Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone U**

- Une implantation différente peut être autorisée :
  - Pour la réfection, la transformation et 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 15 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.

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

- Non réglementé.

**ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL****En zone UB**

- L'emprise au sol maximale des constructions et installations est fixée à 80% de l'unité foncière.

**ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel entre le point le plus bas et l'égout du toit, au droit de la construction. Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.*

**En zones UA et UB**

- La hauteur des constructions ou installations ne peut excéder 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 du toit.

**En zones UZ, UE et UL**

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit.

### **Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone U**

- Une hauteur différente peut-être autorisée :
  - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les équipements publics.
  - Aux ouvrages, installations techniques liés à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure.
  - Aux édifices de culte.
  - 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 dans la limite de la hauteur du bâtiment détruit, à la date d'approbation du PLU.

## **ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **U11 – 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 doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique, et si possible enterrées. Une intégration soignée est exigée sur l'arrière des parcelles visibles depuis le domaine privé.
- Les citernes de récupération des eaux pluviales, dans le cadre d'une construction neuve doivent être enterrées.
- Le matériel type pompe à chaleur, climatisation, éoliennes etc. devront faire l'objet d'un traitement particulier afin d'en limiter les nuisances (notamment sonores) vis-à-vis des tiers. Un traitement soigné sera apporté à l'intégration depuis la voie publique.
- Les antennes paraboliques ou autres seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visibles. Des formats et des aspects discrets seront recherchés (transparence, couleur sombre, etc.).
- Les éoliennes sur mâts fixées au sol sont interdites.
- 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 des tôles ondulées est interdit.

## U11 – 2 Dispositions particulières pour la qualité environnementale et/ou architecturale

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et/ou d'une démarche de haute qualité environnementale, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, couleurs, etc. La démarche environnementale et/ou architecturale devra être justifiée par un homme de l'art.

## U11 – 3 Habitations, extensions et dépendances

### En zone UA

#### Façades

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une qualité de traitement.
- Les teintes de façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage et ne devront pas être criardes.
- Les vérandas sont autorisées. En façade sur voie publique, elles devront participer d'une composition architecturale d'ensemble et tenir compte du caractère et des proportions du bâti existant.
- Les enduits seront réalisés à la chaux et sable avec une coloration et une finition appropriée (lissée ou grattée).
- Les rénovations d'appareils de pierre de roussard ou de briques seront réalisées selon le dessin et l'aspect d'origine.
- L'usage de bois en bardage est autorisé à condition d'être en harmonie avec l'environnement.
- Les travaux sur façade doivent mettre en valeur les détails et permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade.
- Les éléments de modénatures doivent être conservés ou restitués à l'identique.
- L'emploi de bardage métallique ou de plaques fibrociment est interdit.

#### Ouvertures

- Les coffrets de volets roulant devront être à l'aplomb de la façade.

#### Menuiserie

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

#### Toitures

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° 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, verrières et vérandas et les équipements publics.
- 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 40 cm x 24 cm ou en tuiles plates petit moule en terre cuite, de teinte indifférenciée de type 19/m<sup>2</sup> minimum.
- 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, à l'exception de la tôle ondulée.
- Les matériaux de couverture participant d'une production d'énergie renouvelable (tuiles photovoltaïques, panneaux solaires photovoltaïques, etc.) sont autorisés. En cas de projet qui ne porterait pas sur l'ensemble du pan de toiture, la teinte employée devra s'harmoniser avec celle utilisée sur la toiture sur laquelle elle s'implante.
- Les extensions accolées à du bâti ancien devront être conçues de façon à s'harmoniser avec l'existant par leur volumétrie et leurs gabarits.
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté.
- Les châssis de toit doivent être encastrés, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec le rythme, les dimensions des ouvertures et les caractéristiques de la toiture.
- Les lucarnes doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes anciennes. La couverture de la lucarne doit posséder deux ou trois pans et être réalisée en ardoises naturelles ou artificielles de taille maximale 40 cm X 24 cm ou en tuiles plates petit moule en terre cuite, de teinte indifférenciée de type 19/m<sup>2</sup> minimum. L'ouverture doit posséder la forme d'un rectangle plus haut que large. La pente des rampants de lucarne devra être de 45° maximum. Les coffrets de volets roulant devront être à l'aplomb de la façade.
- Les matières plastiques sont interdites pour les gouttières ainsi que pour tout autre ouvrage assimilé.

#### Sont interdits

- L'ardoise en pose dite « losangée », excepté pour des motifs décoratifs ponctuels et à condition d'utiliser le même matériau que pour l'ensemble de la toiture.
- Les fibrociments sous toutes leurs formes.
- Les tôles ondulées et autres matériaux non traditionnels tels que les bardeaux d'asphalte et les matériaux en plastique.

#### En zone UB

##### Façades

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une qualité de traitement.
- Les teintes de façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage et ne devront pas être criardes.
- Les vérandas sont autorisées. En façade sur voie publique, elles devront participer d'une composition architecturale d'ensemble 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 bâti environnant et le paysage.

##### Ouvertures

- Les coffrets de volets roulant devront être à l'aplomb de la façade.

##### Menuiserie

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

### **Toitures**

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° 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, verrières et vérandas, les équipements publics.
- 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 40 cm X 24 cm ou en tuiles plates petit moule en terre cuite, de teinte indifférenciée de type 19/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 (tuiles photovoltaïques, panneaux solaires photovoltaïques, etc.) sont autorisés. En cas de projet qui ne porterait pas sur l'ensemble du pan 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.
- Les châssis de toit doivent être encastrés, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec le rythme, les dimensions des ouvertures et les caractéristiques de la toiture.
- Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade et au niveau de l'égout du toit.

### **En zones UE, UL et UZ**

#### **Façades**

- L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.
- Les teintes criardes sont interdites.
- Une teinte vive peut toutefois être admise pour des éléments d'architecture ponctuels (auvents, enseignes, petits volumes en excroissance, etc.) mettant en valeur l'identité de l'entreprise ou de l'équipement.

#### **Toitures**

- Les toits horizontaux, végétalisés ou non, sont autorisés.
- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat.
- 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.
- L'emploi de matériaux ondulés, de tôles galvanisées non teintées ou de plaques fibro non teintées est interdit.
- Une teinte vive peut toutefois être admise pour des éléments d'architecture ponctuels (auvents, enseignes, petits volumes en excroissance, etc.) mettant en valeur l'identité de l'entreprise ou de l'équipement.
- Les matériaux de couverture participant d'une production d'énergie renouvelable (tuiles photovoltaïques, panneaux solaires photovoltaïques, etc.) sont autorisés. En cas de projet qui ne porterait pas sur l'ensemble du pan de toiture, la teinte employée devra s'harmoniser avec celle utilisée sur la toiture sur laquelle elle s'implante.

## U11 – 4 : Annexes dissociées

Les toits horizontaux végétalisés ou non sont autorisés.

### U11 – 4 - 1 : Annexes dissociées de l'habitation

- Les annexes dissociées 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 ou à la tuile plate sont admis pour la couverture des abris de jardins.
- L'emploi de matériaux de récupération (tôles, palettes, etc.) est interdit.

## U11 – 5 : Clôtures et portails

*L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal par délibération municipale en date du 17 octobre 2011.*

L'édification de clôture est facultative.

### U11 – 5 – 1 Clôtures en limite du domaine public

- Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et 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.
- En cas de prolongation d'une clôture existante, la clôture à édifier doit reprendre les composants de l'existant (hauteur, aspect, etc.), à l'exception de clôtures utilisant des matériaux proscrits au présent article.

## En zone UA

- Les plaques et poteaux en ciment, les claustras et les brises-vue plastiques sont interdits.
- Leur hauteur ne pourra pas être supérieure à 0.80 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 0.80 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 vive composée d'au moins 2 essences, surmontée ou non d'une grille en fer.
  - soit d'une haie vive composée d'au moins 2 essences, doublée ou non d'un grillage sur poteaux métalliques.
  - Une plaque béton peut-être autorisée, en partie inférieure uniquement, à condition d'être limitée à 50cm de hauteur

**En zone UB**

- Les plaques et poteaux en ciment et les bâches 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 vive, surmontée ou non d'une grille en fer.
  - soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage sur poteaux métalliques.
  - une plaque béton peut-être autorisée, en partie inférieure uniquement, à condition d'être limitée à 50cm de hauteur

**En zones UZ, UE et UL**

- Les grillages, poteaux et mailles présenteront une hauteur maximum de 2 mètres, sauf en cas de contrainte technique justifiée par la nature de l'activité.

**U11 – 5 – 2 Clôtures en limite séparative**

- Les éléments bétons bruts et les bâches plastiques sont interdits.
- Les clôtures ne devront pas dépasser 2.00 mètres de hauteur.

**ARTICLE U 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.
- Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.
- Le nombre de places de stationnement exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations en versant une participation, fixée par délibération du Conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
- 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 hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante avant le début des travaux.

### **En zone UZ**

- Pour les bâtiments d'activités économiques, des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour véhicules utilitaire devront être prévues sur la parcelle en fonction des besoins

## **ARTICLE U 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **U13 – 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 de haute tige pour 80 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

### **U13 – 2 : Espaces libres et plantations**

- Les haies monospécifiques employant les essences suivantes sont interdites : thuyas, cyprès, cupressus, laurier palme, bambous.
- Les essences végétales à racines traçantes seront évitées pour lutter contre la déformation des espaces publics (soulèvement de dalles, fissuration, etc.).
- Les clôtures végétales constituées d'une seule essence de résineux sont interdites.
- Les végétaux d'une hauteur supérieure à 2 m doivent être implantés à au moins 2 m de la limite de la propriété.

### **U13 – 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.

### **En zones Uz et Ue**

- Les bâtiments d'activités et les équipements publics devront être intégrés par le biais de plantations nouvelles, constituées d'essences issues de la flore locale ou par la préservation d'éléments plantés préexistants. Régulièrement entretenues, ces plantations seront traitées et imaginées de façon judicieuse pour valoriser les espaces privatifs ou communs et les entrées de ville.

### **U13 – 4 : Éléments de paysage et de patrimoine**

- 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.).

- L'abattage d'un arbre isolé remarquable identifié aux plans de zonage, au titre des éléments de paysage est interdit, sauf si celui-ci présente un danger manifeste pour la sécurité publique.

#### **Petit patrimoine bâti remarquable**

Tous les travaux exécutés sur un élément de patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ou identitaire. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtis ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

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

#### **ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Non règlementé

## **Titre III**

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

## ZONES A URBANISER

### 1AUH

## OUVERTURE IMMEDIATE

---

**Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".**

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

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.*

### Caractère de la zone

---

**Les zones 1AUh sont des zones d'urbanisation future où les équipements publics sont en cours de réalisation, à réaliser ou à programmer. Intégralement situées à l'intérieur des parties actuellement urbanisées du bourg, les zones à urbaniser ont un impact faible à nul sur les espaces agricoles et naturels. Elles permettent une optimisation des réseaux existants ou en cours de construction et consolideront le cœur de village.**

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

### Décomposition en sous zones

---

Les zones à urbaniser (AU) correspondent à des secteurs à caractère naturel, non ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme.

- **1AUh** : secteur destiné à accueillir de l'habitat sous forme d'opération(s) groupée(s). Les activités de services, de bureaux, de commerces, et les équipements publics induits par les aménagements projetés sont également autorisés, à condition de ne pas porter atteinte aux constructions environnantes.

**Ouverture à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLU.**

## Rappel

---

La zone est concernée par la présence d'un **risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles, aléa faible** (brgm). Il n'est cependant pas à exclure la présence de secteur argileux à consistance plus importante. Par précaution, une étude géotechnique pourra être menée au frais du pétitionnaire.

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). Des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction sont précisées à la fin du présent règlement.

## **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.
- Les affouillements et exhaussements du sol 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 des espaces libres.

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

*Le permis de démolir est institué sur l'intégralité du territoire de La Guierche par délibération du Conseil Municipal, 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.*

#### **Conditions d'aménagement et d'équipement de l'ensemble des zones 1AUh**

- **Les autorisations de construire concernant les occupations et utilisations du sol citées ci-dessus, ne pourront être délivrées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant tout ou partie des zones visées et respectant les principes définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » (document n°3).**

**Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1AUh2 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances.**

- Les constructions et installations à vocation d'habitat et 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 d'annexes accolées ou non à l'habitation principale.
- Les constructions et installations nécessaires aux commerces, aux bureaux et activités de services.
- Les aires de jeux, de sport et de loisirs.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- La reconstruction à surface égale d'un bâtiment détruit, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.
- 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.

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

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

#### **1AUh3 – 1 : Accès**

- L'accès sollicité pour 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'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, 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.
- Pour les voies en impasse, il pourra être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Les opérations d'aménagement devront intégrer dans leur conception des voies piétonnes et cyclables continues et sécurisées. Chaque fois que des impératifs de sécurité l'exigeront, elles seront séparées de la chaussée automobile.

**ARTICLE 1AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1AUh4 – 1 : Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et conforme à la réglementation en vigueur.

**1AUh4 – 2 : Assainissement**

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

**1AUh4 – 3 : Eaux pluviales****1AUh4 – 3 - 1 : Gestion des eaux pluviales**

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle. Si les conditions ne le permettent pas (environnement, configuration du relief, caractéristiques pédologiques, etc., de l'unité foncière), l'écoulement se fera prioritairement dans le réseau pluvial collecteur ou dans le caniveau de la voie. Dans ce cas, l'accord du gestionnaire des réseaux devra être requis.

**1AUh4 – 3 - 2 : Débits de fuite**

- Les débits de fuite en sortie d'unité foncière sont règlementés comme suit :
  - Pour les extensions, changements d'affectation et reconstructions, il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure,
  - Pour les constructions neuves sur terrains nus, le débit est limité à 3 litres/seconde/hectare, sauf disposition plus contraignante établie dans le cadre d'une étude loi sur l'eau.

**1AUh4 – 3 - 3 : Sens d'écoulement**

Les dispositions (1AU4- 3-1 / 1AU4- 3-2) ne s'appliquent pas dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales et qui mettent en avant de réelles qualités paysagères et environnementales.

- Seront recherchés autant que possible des aménagements paysagers permettant de mettre en valeur l'eau ou à favoriser des usages multiples (espaces verts, sportifs, récréatifs, etc.)
- Les retenues devront présenter des caractéristiques techniques permettant de n'être ni bâchées ni clôturées.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les ouvrages et aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain qui la supportera.



**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 opération d'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 réglementé.

**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 et de programmation » du PLU, le cas échéant (document n°3).**

**Les marges de recul ci-dessous ne s'appliquent pas aux voies cyclables et piétonnes dissociées de la chaussée, existantes ou à créer, qui sont exclus du champ d'application du terme « voies publiques ».**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les équipements publics (transformateurs, poste de relèvement, abribus, etc.) seront implantés soit à l'alignement soit en retrait par rapport à l'alignement à l'intérieur d'une bande de 30 mètres.
- Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement de la voie. Une implantation en retrait peut-être autorisée jusqu'à 5 mètres.
- Les abris de jardins doivent être implantés en fond de parcelle.

**Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone 1AUh**

- Une implantation différente peut-être autorisée :

- Pour la réfection, la transformation et 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.
- Lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité, etc.) le justifie.
- 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.
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.
- 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**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abribus, etc.) et les équipements publics seront implantés soit en limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives, sans jamais être inférieur à 3 mètres.
- Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. En cas de retrait celui-ci ne pourra être inférieur 3 mètres.

#### **Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone 1AUh**

- Une implantation différente peut être autorisée
  - Pour la réfection, la transformation et 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 15 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.

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

- Non règlementé.

**ARTICLE 1AUh 9 – EMPRISE AU SOL**

- Non règlementé.

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

*La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel entre le point le plus bas et l'égout du toit, au droit de la construction. Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.*

- 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.

**Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone 1AUh**

- Une hauteur différente peut-être autorisée :
  - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les équipements publics.
  - Aux ouvrages, installations techniques liés à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure.
  - 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 dans la limite de la hauteur du bâtiment détruit, à la date d'approbation du PLU.

**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 doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique, et si possible enterrées. Une intégration soignée est exigée sur l'arrière des parcelles visibles depuis le domaine privé.
- Les citernes de récupération des eaux pluviales, dans le cadre d'une construction neuve doivent être enterrées.
- 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. Un traitement soigné sera apporté à l'intégration depuis la voie publique.
- Les antennes paraboliques seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visibles. Des formats et des aspects discrets seront recherchés (transparence, couleur sombre, 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 des tôles ondulées est interdit.

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

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, couleurs, etc. La démarche environnementale et/ou architecturale devra être justifiée par une personne de l'art.

#### **1AUh11 – 3 Habitations, extensions et dépendances**

##### **Façades**

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une qualité de traitement.
- Les teintes de façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage et ne devront pas être criardes.
- Les vérandas sont autorisées. En façade sur voie publique, elles devront participer d'une composition architecturale d'ensemble 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.

##### **Ouvertures**

- Les coffrets de volets roulant devront être à l'aplomb de la façade.

##### **Menuiserie**

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

## Toitures

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° 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, verrières et vérandas et les équipements publics.
- 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 40 cm X 24 cm ou en tuiles plates petit moule en terre cuite, de teinte indifférenciée de type 19/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 (tuiles photovoltaïques, panneaux solaires photovoltaïques, etc.) sont autorisés. En cas de projet qui ne porterait pas sur l'ensemble du pan 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.
- Les châssis de toit doivent être encastrés, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec le rythme, les dimensions des ouvertures et les caractéristiques de la toiture.
- Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade et au niveau de l'égout du toit.

## Sont interdits

- L'ardoise en pose dite « losangée », excepté pour des motifs décoratifs ponctuels et à condition d'utiliser le même matériau que pour l'ensemble de la toiture.
- Les fibrociments sous toutes leurs formes.
- Les tôles ondulées et autres matériaux non traditionnels tels que les bardeaux d'asphalte et les matériaux en plastique.

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

Les toits horizontaux végétalisés ou non sont autorisés.

### **1AUh11 – 4 - 1 : Annexes dissociées de l'habitation**

- Les annexes dissociées 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 ou à la tuile plate 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 clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal par délibération municipale en date du 17 octobre 2011.*

L'édification de clôture est facultative.

- Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et 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.
- En cas de prolongation d'une clôture existante, la clôture à édifier doit reprendre les composants de l'existant (hauteur, aspect, etc.), à l'exception de clôtures utilisant des matériaux proscrits au présent article.

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

- Les éléments bétons, pleins et ajourés, 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 plaques et poteaux en ciment et les bâches 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 vive surmontée ou non d'une grille en fer.
  - soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage sur poteaux métalliques. Une plaque béton peut-être autorisée, en partie inférieure uniquement, à condition d'être limitée à 50cm de hauteur
  - dans tous les cas la clôture ne devra pas excéder 1.20 m de hauteur sauf si elle jouxte un sentier piéton. Dans le second cas une hauteur jusqu'à 2m peut être autorisée.

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

- Les éléments bétons bruts et les brises-vue plastiques sont interdits.
- Les clôtures ne devront pas dépasser 2.00 mètres de hauteur.

### 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.
- Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.
- Le nombre de places de stationnement exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations en versant une

participation, fixée par délibération du Conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

- 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 hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette 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.

### 1AUh13 – 2 : Espaces libres et plantations

- Les haies monospécifiques employant les essences suivantes sont interdites : thuyas, cyprès, cupressus, laurier palme, bambous.
- Les essences végétales à racines traçantes seront évitées pour lutter contre la déformation des espaces publics (soulèvement de dalles, fissuration, etc.).
- Les clôtures végétales constituées d'une seule essence de résineux sont interdites.
- Les végétaux d'une hauteur supérieure à 2 m doivent être implantés à au moins 2 m de la limite de la propriété.

### 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'opérations 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 : Éléments de paysage et de patrimoine**

- 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'essence 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.)
- L'abattage d'un arbre isolé remarquable identifié aux plans de zonage, au titre des éléments de paysage est interdit, sauf si celui-ci présente un danger manifeste pour la sécurité publique.



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

#### **ARTICLE 1AUh 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Non règlementé.

## ZONES A URBANISER

### 2AUh

## OUVERTURE ULTERIEURE

**Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".**

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

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.*

### Caractère de la zone

---

**La zone 2AUh comprend des secteurs destinés à l'accueil de nouvelles constructions, à moyen ou long termes. La zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par modification ou révision du PLU.**

### Décomposition en sous zones

---

Les zones à urbaniser (2AUh) correspondent à des secteurs à caractère naturel, non ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme.

- **2AUh** : secteur destiné à accueillir de l'habitat sous forme d'opération(s) groupée(s). Les activités de services, de bureaux, de commerces, et les équipements publics induits par les aménagements projetés sont également autorisés, à condition de ne pas porter atteinte aux constructions environnantes.

**Ouverture à l'urbanisation après modification ou révision du présent PLU.**

## Rappel

---

La zone est concernée par la présence d'un **risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles, aléa faible (brgm)**. Il n'est cependant pas à exclure la présence de secteur argileux à consistance plus importante. Par précaution, une étude géotechnique pourra être menée au frais du pétitionnaire.

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). Des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction sont précisées à la fin du présent règlement.

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

### **ARTICLE 2AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions, installations et utilisation du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2AUh2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (bassins tampons, lagunes...).
- Les affouillements et les exhaussements du sol lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers, de fouilles archéologiques, d'aménagements paysagers ou d'espaces libres.

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

*Le permis de démolir est institué sur l'intégralité du territoire de La Guierche par délibération du Conseil Municipal, 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.*

- **L'autorisation de nouvelles constructions est subordonnée à la modification ou la révision du Plan Local d'Urbanisme.**

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

### **ARTICLE 2AUh 3 - ACCES ET VOIRIE**

- Non règlementé.

### **ARTICLE 2AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- Non règlementé.

### **ARTICLE 2AUh 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS**

- Non règlementé.

### **ARTICLE 2AUh 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les règles du présent article reprendront strictement celles écrites à l'article 1AUh 6.

### **ARTICLE 2AUh 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les règles du présent article reprendront strictement celles écrites à l'article 1AUh 7.

### **ARTICLE 2AUh 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

- Non règlementé.

### **ARTICLE 2AUh 9 – EMPRISE AU SOL**

- Non règlementé.

### **ARTICLE 2AUh 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- Non règlementé.

### **ARTICLE 2AUh 11– ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- Non règlementé.

**ARTICLE 2AUh 12 – STATIONNEMENT**

- Non réglementé.

**ARTICLE 2AUh 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Non réglementé.

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

#### **ARTICLE 2AUh 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Non règlementé.

## **Titre IV**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**



## ZONE A

---

### **Les zones agricoles sont dites "zones A".**

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

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.*

### **Caractère de la zone**

---

**La zone A est une zone naturelle équipée ou non, indispensable à l'exercice de l'activité agricole. On la retrouve essentiellement en partie est de la commune. Les sites d'exploitations en activité sont intégrés à l'intérieur de la zone A.**

### **Rappel**

---

La zone est concernée par la présence d'un **risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles, aléa faible (brgm)**. Il n'est cependant pas à exclure la présence de secteur argileux à consistance plus importante. Par précaution, une étude géotechnique pourra être menée au frais du pétitionnaire.

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). Des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction sont précisées à la fin du présent règlement.

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

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

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception :
  - de celles visées à l'article A2
  - des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

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

*Le permis de démolir est institué sur l'intégralité du territoire de La Guierche par délibération du Conseil Municipal, 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.*

**Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article A1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances.**

- Les affouillements, exhaussements, travaux et ouvrages nécessaires aux constructions et installations du sol autorisées.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que leur implantation respecte les réglementations en vigueur.
- Le logement de fonction nécessaire à l'exploitation agricole et ses extensions sous réserve :
  - qu'ils soient réalisés à une distance maximale de 50 mètres comptés à partir de l'extrémité des bâtiments formant le siège d'exploitation. Cette distance peut toutefois être portée à 100 mètres maximum si des impératifs, dus à la nature du sol, du relief du terrain, le justifient.
  - que la surface de plancher du logement de fonction, après extensions n'excède pas 250 m<sup>2</sup>.
- La rénovation, la réhabilitation et la réfection du logement de fonction.
- La construction d'annexes dissociées liées au logement de fonction existant ou à créer, sous réserve :
  - que l'annexe ne soit pas implantée à plus de 15 mètres du logement de fonction à laquelle elle se rapporte, sans dépasser une distance maximale fixée à 100 mètres comptés à partir de l'extrémité des bâtiments formant le siège d'exploitation.
  - que la surface de plancher de l'annexe à créer ou après extensions n'excède pas 30 m<sup>2</sup>, excepté pour les piscines.
  - à raison de deux annexes supplémentaires maximum par unité foncière par rapport aux constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.
- Le changement de destination et les extensions de bâtiments maçonnés existants et leurs extensions mesurées, pour un usage d'activité accessoire à une activité agricole principale (agro-tourisme, hébergement de tourisme, transformation et vente de produits issus de l'exploitation, etc.) sous réserve :
  - qu'il s'inscrive dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti d'intérêt patrimonial (bâtiment en pierre, architecture rurale traditionnelle, etc.).

- que la surface de plancher de la construction existante faisant l'objet d'un changement de destination soit supérieure ou égale à 80 m<sup>2</sup>.
  - à raison de 2 logements maximum par construction transformée.
- Les constructions et installations nouvelles pour les activités accessoires à l'activité agricole principale (agro-tourisme, hébergement de tourisme, transformation et vente de produits issus de l'exploitation, etc.), sous réserve :
    - d'être implantées à moins de 15 mètres des bâtiments existants.
    - que leur surface cumulée n'excède pas 30% de la surface de plancher de l'activité agricole principale
  - L'aménagement de terrains de camping et de caravaning et le stationnement des caravanes uniquement dans les campings à la ferme, en complément d'une activité agricole principale.
  - Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, à l'exception des fermes photovoltaïques sur des terres agricole, sous réserve :
    - d'être conditionné au respect d'un schéma de développement de l'énergie élaboré au niveau départemental ou régional
    - d'être compatible avec la poursuite d'une activité agricole
  - La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie, sous réserve du respect des dispositions de l'article A11 et que son volume soit identique au volume initial, sauf si le sinistre est lié à une inondation.
  - Les constructions, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

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

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **A3 – 1 : Accès**

- L'accès sollicité pour 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'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, 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.

#### **A3 – 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.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, et notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets, etc.) de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **A4 – 1 : Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et conforme à la réglementation en vigueur.

**A4 – 2 : Assainissement**

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

**A4 – 3 : Eaux pluviales****A4 – 3 – 1 : Gestion des eaux pluviales**

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle. Si les conditions ne le permettent pas (environnement, configuration du relief, caractéristiques pédologiques, etc., de l'unité foncière), l'écoulement se fera prioritairement dans le réseau pluvial collecteur ou dans le caniveau de la voie. Dans ce cas, l'accord du gestionnaire des réseaux devra être requis.

**A4 – 3 – 2 : Débits de fuite**

- Les débits de fuite en sortie d'unité foncière sont règlementés comme suit :
  - Pour les extensions, changements d'affectation et reconstructions : il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure,
  - Pour les constructions neuves, le débit est limité à 3 litres/seconde/hectare, sauf disposition plus contraignante établie dans le cadre d'une étude loi sur l'eau.

**A4 – 3 – 3 : Sens d'écoulement**

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ne doivent pas être modifiés.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les ouvrages et aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain qui la supportera.

**A4 – 4 : Electricité – Gaz – Téléphone – Télécommunications – Fibres optiques**

- La création, l'extension et le renforcement des réseaux devront être entièrement souterrains pour toute nouvelle construction.
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.
- Les antennes paraboliques seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visible possible depuis les espaces publics.
- Les aménagements et ouvrages devront prévoir des fourreaux nécessaires à l'installation de fibres optiques

**A4 – 5 : Défense incendie**

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

**ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS**

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface des parcelles doit être suffisante pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors de divisions de terrain, de propriétés bâties ou de changement de destination d'un bâtiment.

**ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Les marges de recul ci-dessous ne s'appliquent pas aux voies cyclables et piétonnes dissociées de la chaussée, existantes ou à créer, qui sont exclus du champ d'application du terme « voies publiques ».**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abribus, etc.) et les équipements publics seront implantés soit à l'alignement soit en retrait par rapport à l'alignement à l'intérieur d'une bande de 30 mètres.
- Aucune construction et installation nécessaire à l'activité agricole ne sera tolérée à moins de 10 m des berges des cours d'eau figurant aux plans de zonage (aplat bleu).

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'alignement de la voie d'au moins :

- 7 mètres des routes départementales
- 5 mètres pour les autres voies

**Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone A**

- Une implantation différente peut-être autorisée :
  - En cas d'extension de construction existante, à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé. Le projet d'extension ne doit cependant pas tendre à diminuer la marge de recul initial.
  - Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.
  - 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 A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abribus, etc.) et les équipements publics seront

implantés soit en limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives, sans jamais être inférieur à 3 mètres.

- Toute construction peut s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée par rapport à celle-ci à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

#### **Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone A**

- Une implantation différente peut-être autorisée :
  - Pour la réfection, la transformation et 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,
  - Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

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

- Non règlementé.

#### **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

- Non règlementé.

#### **ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel entre le point le plus bas et l'égout de toit, au droit de la construction. Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.*

- La hauteur du logement de fonction ne pourra excéder 6 mètres à l'égout de 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 du toit
- La hauteur des autres bâtiments nécessaires à l'activité agricole ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout de toit.
- Une hauteur supérieure peut être admise lorsque des impératifs techniques l'exigent (passerelles, ponts roulants, etc.), à condition d'être clairement justifiée.

**Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone A**

- Une hauteur différente peut-être autorisée :
  - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les équipements publics.
  - Aux installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone.
  - 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.

**ARTICLE A 11– ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****A11 – 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 doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique, et si possible enterrées. Une intégration soignée est exigée sur l'arrière des parcelles visibles depuis le domaine privé.
- Les citernes de récupération des eaux pluviales, dans le cadre d'une construction neuve doivent être enterrées.
- 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. Un traitement soigné sera apporté à l'intégration depuis la voie publique.
- Les antennes paraboliques seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visibles. Des formats et des aspects discrets seront recherchés (transparence, couleur sombre, 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.

**A11 – 2 Dispositions particulières pour la qualité environnementale et/ou architecturale**

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article :



matériaux employés, configuration des ouvertures, couleurs, etc. La démarche environnementale et/ou architecturale devra être justifiée par une personne de l'art.

### **A11 – 3 Habitations, extensions et dépendances**

#### **Façades**

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une qualité de traitement.
- Les teintes de façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage et ne devront pas être criardes.
- Les vérandas sont autorisées. En façade sur voie publique, elles devront participer d'une composition architecturale d'ensemble et tenir compte du caractère et des proportions du bâti existant.
- Les enduits seront réalisés à la chaux et sable avec une coloration et une finition appropriée (lissée ou grattée).
- Les rénovations d'appareils de pierre de roussard ou de briques seront réalisées selon le dessin et l'aspect d'origine.
- L'usage de bois en bardage est autorisé à condition d'être en harmonie avec l'environnement.
- Les travaux sur façade doivent mettre en valeur les détails et permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade.
- Les éléments de modénatures doivent être conservés ou restitués à l'identique.
- L'emploi de bardage métallique et de plaques fibrociment est interdit pour les constructions à usage d'habitation et les annexes.

#### **Ouvertures**

- Les coffrets de volets roulant devront être à l'aplomb de la façade.

#### **Menuiserie**

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

#### **Toitures**

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° 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, verrières et vérandas et les équipements publics.
- 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 40 cm X 24 cm ou en tuiles plates petit moule en terre cuite, de teinte indifférenciée de type 19/m<sup>2</sup> minimum. Les toitures initialement réalisées en ardoise ou en tuiles plates de pays seront restaurées avec le même matériau.
- 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, à l'exception de la tôle ondulée.
- Les matériaux de couverture participant d'une production d'énergie renouvelable (tuiles photovoltaïques, panneaux solaires photovoltaïques, etc.) sont autorisés. En cas de projet qui

ne porterait pas sur l'ensemble du pan de toiture, la teinte employée devra s'harmoniser avec celle utilisée sur la toiture sur laquelle elle s'implante.

- Les extensions accolées à du bâti ancien devront être conçues de façon à s'harmoniser avec l'existant par leur volumétrie et leurs gabarits.
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté.
- Les châssis de toit doivent être encastrés, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec le rythme, les dimensions des ouvertures et les caractéristiques de la toiture.
- Les lucarnes doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes traditionnelles. La couverture de la lucarne doit posséder deux ou trois pans et être réalisée en ardoise naturelle (ou fibro ardoises) de taille maximale 40 cm X 24 cm ou en tuiles plates petit moule en terre cuite, de teinte indifférenciée de type 19/m<sup>2</sup> minimum. L'ouverture doit posséder la forme d'un rectangle plus haut que large. La pente des rampants de lucarne devra être de 45° maximum. Les coffrets de volets roulant devront être à l'aplomb de la façade.

#### Sont interdits

- L'ardoise en pose dite « losangée », excepté pour des motifs décoratifs ponctuels et à condition d'utiliser le même matériau que pour l'ensemble de la toiture.
- Les fibrociments sous toutes leurs formes.
- Les tôles ondulées et autres matériaux non traditionnels tels que les bardeaux d'asphalte et les matériaux en plastique.

### **A11 – 4 : Annexes dissociées**

Les toits horizontaux végétalisés ou non sont autorisés.

#### **A11 – 4 - 1 Annexes dissociées de l'habitation**

- Les annexes dissociées 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 ou à la tuile plate sont admis pour la couverture des abris de jardins.
- L'emploi de matériaux de récupération (tôles, palettes, etc.) est interdit.

### **A11 – 5 : Bâtiments agricoles**

#### **A11 – 5 – 1 : Façades**

- L'utilisation d'un bardage bois est encouragée en façade. Les couleurs utilisées seront en cohérence avec les tonalités de l'environnement et le bâti préexistant.
- L'emploi du bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.
- Les couleurs vives ne sont pas autorisées ainsi que le blanc pur.

- Les soubassements en parpaing d'une hauteur supérieure à 2.50 mètres seront revêtus d'enduits.

#### **A11 – 5 – 2 : Toitures**

- Sont autorisés les matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant.
- Les matériaux de couverture participant d'une production d'énergie renouvelable (tuiles photovoltaïques, panneaux solaires photovoltaïque, etc.) sont autorisés sur les pans de toiture. Ils doivent être encastrés et ne pas présenter de saillie en toiture. En cas de projet qui ne porterait pas sur l'ensemble du pan de toiture, la teinte employée devra s'harmoniser avec celle utilisée sur la toiture sur laquelle elle s'implante.

#### **A11 – 6 : Clôtures et portails**

*L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal par délibération municipale en date du 17 octobre 2011.*

L'édification de clôture est facultative.

- Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et 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.
- En cas de prolongation d'une clôture existante, la clôture à édifier doit reprendre les composants de l'existant (hauteur, aspect, etc.), à l'exception de clôtures utilisant des matériaux proscrits au présent article.

#### **A11 – 6 – 1 : Clôtures en limite du domaine public**

- Les plaques et poteaux en ciment, les claustras et les brises-vue 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 vive surmontée ou non d'une grille en fer.
  - soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage plastifié vert sur poteaux métalliques. Dans ce cas la clôture ne devra pas excéder 1.20 m.

#### **A11 – 6 – 2 : Clôtures en limite séparative**

- Les éléments bétons bruts et les brises-vues plastiques sont interdits.
- Les clôtures ne devront pas dépasser 2.00 mètres de hauteur.

### **ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****A13 – 1 : Espaces libres et plantations**

- 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.
- Les végétaux d'une hauteur supérieure à 2 m doivent être implantés à au moins 2 m de la limite de la propriété.

**A13 – 2 : Eléments de paysage et de patrimoine**

- 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'essence 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.)
- Une intervention très ponctuel, en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sera admise, dans la mesure où l'ouverture dans la haie ne dépasse 3.5 mètres de large.
- L'abattage d'un arbre isolé remarquable identifié aux plans de zonage, au titre des éléments de paysage est interdit, sauf si celui-ci présente un danger manifeste pour la sécurité publique.

**Petit patrimoine bâti remarquable**

Tous les travaux exécutés sur un élément de patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ou identitaire. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtis ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

**A13 – 3 : Zones humides**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation<sup>1</sup> du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes délivrées par l'autorité compétente.

<sup>1</sup> Les travaux soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme. Ne sont pas concernés les travaux liés à l'utilisation agricole du sol.

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

#### **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Non règlementé.

## **Titre V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## ZONE N

### NP – NPI – NH – NL – NE

---

#### **Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N".**

*Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, 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 d'espaces naturels.*

*Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.*

#### **Caractère de la zone**

---

**Les zones N sont des zones non équipées, ou partiellement équipées suivant les secteurs, à protéger en raison de leurs sensibilités écologiques ou paysagères. Le risque inondation par débordement de la rivière Sarthe constitue l'un des principaux critères de classification.**

#### **Décomposition en sous zones**

---

La zone N se décompose en 4 sous zones :

- **Np** : zone naturelle protégée.
- **Npi** : zone naturelle protégée inondable. Les occupations et utilisations du sol admises sont strictement encadrées.
- **Nh** : zone naturelle d'habitat diffus, où les constructions existantes peuvent évoluer à travers des réhabilitations et extensions mesurées, mais où la construction de nouvelles habitations est interdite.
- **NL** : zone naturelle où le développement d'activités de loisirs et de tourisme est admis.

#### **Rappel**

---

La zone est concernée par la présence d'un **risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles, aléa faible (brgm)**. Il n'est cependant pas à exclure la présence de secteur argileux à consistance plus importante. Par précaution, une étude géotechnique pourra être menée au frais du pétitionnaire.

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). Des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction sont précisées à la fin du présent règlement.

La zone est également affectée par le **risque d'inondation** identifié par une trame sur le plan de zonage, à l'intérieur duquel s'applique le **PPRI de la rivière Sarthe Amont, dont le règlement est joint en annexe.**



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

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

- Les constructions, installations et utilisation du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article N2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **En zone NPi**

- Les terrains de camping et de caravanning et le stationnement des caravanes soumis à autorisation.

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

*Le permis de démolir est institué sur l'intégralité du territoire de La Guierche par délibération du Conseil Municipal, 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.*

**Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article N1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances.**

- Les affouillements, exhaussements, travaux et ouvrages nécessaires aux constructions et installations du sol autorisées et à la réalisation de services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements liés aux activités agricoles.
- La reconstruction à l'identique, sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf consécutif à une inondation dans les zones inondables définies au PPRNI Sarthe Amont, et les zones concernées par les débordements de nappe phréatique.
- Les constructions, installations dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

#### **En zone NP**

- Sans objet

#### **En zone NPi**

**Toute nouvelle construction et installation en secteur inondable (aplat gris) devra être conforme aux règles édictées au PPRNI Sarthe Amont.**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation sylvicole et cynégétique.
- Les installations et ouvrages nécessaires à la gestion de l'eau pour un usage agricole.
- Les abris isolés pour animaux, non agricole, sous réserve :
  - qu'ils soient ouverts sur au moins une façade.
  - qu'ils soient adossés sur une limite séparative ou une haie bocagère.
  - qu'ils ne disposent d'aucune fondation (terre nue).
  - à raison d'un abri pour animaux par unité foncière.

### En zone NH

- Les extensions, la réhabilitation et le changement de destination de constructions maçonnées existantes, à la date d'approbation du PLU, pour un usage d'habitation ou d'activités (artisanat, hébergement touristique, service, bureau), sous réserve :
  - que la surface de plancher de la construction existante faisant l'objet d'un changement de destination soit supérieure ou égale à 80 m<sup>2</sup> et que ce changement de destination s'inscrive dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti d'intérêt patrimonial.
  - que la surface de plancher après extensions n'excède pas 250 m<sup>2</sup>.
  - à raison de 2 logements maximum par construction transformée.
  - que les dépôts ou stockage ne soient pas visibles depuis l'espace public.
  - que l'extension n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances ou dangers potentiels.
  - que la capacité des réseaux (électricité, adduction d'eau potable, etc.) soit suffisante.
  
- Les annexes dissociées à l'habitation principale et leurs extensions, sous réserve :
  - qu'elles soient réalisées à plus de 100 mètres de tout bâtiment agricole en activité, à raison de deux constructions supplémentaires maximum par unité foncière par rapport aux constructions existantes sur l'unité foncière, à la date d'approbation du PLU.
  - que la surface de plancher de l'annexe à créer ou après extensions n'excède pas 30 m<sup>2</sup>, excepté pour les piscines.
  
- La reconstruction à surface égale, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation compatible avec l'affectation de la zone.

### En zone NL

**Toute nouvelle construction et installation en secteur inondable (aplat gris) devra être conforme aux règles édictées au PPRNI Sarthe Amont.**

- Les constructions, installations et aménagements à vocation de loisirs et de détente ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ainsi que les équipements d'accompagnement qui leur sont directement nécessaires.
  
- Les installations ouvertes au public nécessaires à l'observation de la faune et de la flore.
  
- Les aires de stationnement non stabilisé.

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

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **N3 – 1 : Accès**

- L'accès sollicité pour 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'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, 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.

#### **N3 – 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.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, et notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets, etc.) de faire aisément demi-tour.

**ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****N4 – 1 : Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et conforme à la réglementation en vigueur.

**N4 – 2 : Assainissement**

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

**N4 – 3 : Eaux pluviales****N4 – 3 - 1 : Gestion des eaux pluviales**

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle. Si les conditions ne le permettent pas (environnement, configuration du relief, caractéristiques pédologiques, etc., de l'unité foncière), l'écoulement se fera prioritairement dans le réseau pluvial collecteur ou dans le caniveau de la voie. Dans ce cas, l'accord du gestionnaire des réseaux devra être requis.

**N4 – 3 - 2 : Débits de fuite**

- Les débits de fuite en sortie d'unité foncière sont règlementés comme suit :
  - Pour les extensions, changements d'affectation et reconstructions : il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure.

**N4 – 3 - 3 : Sens d'écoulement**

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les ouvrages et aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain qui la supportera.

**N4 – 4 : Electricité – Gaz – Téléphone – Télécommunications – Fibres optiques**

- La création, l'extension et le renforcement des réseaux devront être entièrement souterrains pour toute nouvelle construction.
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.
- Les antennes paraboliques seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visible possible depuis l'espace public.
- Les aménagements et ouvrages devront prévoir des fourreaux nécessaires à l'installation de fibres optiques

**N4 – 5 : Défense incendie**

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

**ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS**

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface des parcelles doit être suffisante pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors de divisions de terrain, de propriétés bâties ou de changement de destination d'un bâtiment.

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

**Les marges de recul ci-dessous ne s'appliquent pas aux voies cyclables et piétonnes dissociées de la chaussée, existantes ou à créer, qui sont exclus du champ d'application du terme « voies publiques ».**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abribus, etc.) et les équipements publics seront implantés soit à l'alignement soit en retrait par rapport à l'alignement sans toutefois excéder un recul de 30 mètres.
- Aucune construction et installation ne sera tolérée à moins de 10 m des berges des cours d'eau figurant aux plans de zonage (aplat bleu).
- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'alignement de la voie d'au moins :
  - 7 mètres des autres routes départementales
  - 5 mètres pour les autres voies

**En zone NH**

- Les constructions d'habitation à usage principal ne pourront pas être édifiées à moins de 20 m, comptés de l'axe de la voie ferrée.

**Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone N**

- Toutefois, une implantation peut être autorisée :
  - Pour la réfection, la transformation et 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.
  - Lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité, etc.) le justifie.
  - Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.
  - 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 N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abribus, etc.) et les équipements publics seront implantés soit en limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives, sans jamais être inférieur à 3 mètres.
- Toute construction peut s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée par rapport à celle-ci à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

**Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone N**

- Une implantation différente peut-être autorisée :
  - Pour la réfection, la transformation et 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,
  - Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

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

- Non réglementé

**ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL****En zone NPi**

- L'emprise au sol des abris pour animaux et des constructions nécessaires à l'exploitation sylvicole et cynégétique ne doit pas dépasser 20 m².

**En zone NL**

- L'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 20% maximum de l'unité foncière.

**ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel entre le point le plus bas et l'égout du toit, au droit de la construction. Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.*

**En zone NPi**

- La hauteur des abris pour animaux ne pourra excéder 2.5 mètres à l'égout du toit.

**En zone NH**

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit.
- Les annexes dissociées ne doivent pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

**En zones NE et NL**

- La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit.
- Une hauteur supérieure peut être admise lorsque des impératifs techniques l'exigent (passerelles, ponts roulants, etc.), à condition d'être clairement justifié.

**Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone N**

- Une hauteur différente peut-être autorisée :
  - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les équipements publics.
  - Aux ouvrages, installations techniques liés à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure.
  - 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 dans la limite de la hauteur du bâtiment détruit, à la date d'approbation du PLU.

**ARTICLE N 11– ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****N11 – 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 doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique, et si possible enterrées. Une intégration soignée est exigée sur l'arrière des parcelles visibles depuis le domaine privé.
- Les citernes de récupération des eaux pluviales, dans le cadre d'une construction neuve doivent être enterrées.
- 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. Un traitement soigné sera apporté à l'intégration depuis la voie publique.
- Les antennes paraboliques seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visibles. Des formats et des aspects discrets seront recherchés (transparence, couleur sombre, 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.

## **N11 – 2 Dispositions particulières pour la qualité environnementale et/ou architecturale**

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, couleurs, etc. La démarche environnementale et/ou architecturale devra être justifiée par une personne de l'art.

## **N11 – 3 Habitations, extensions et dépendances**

### **Façades**

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une qualité de traitement.
- Les teintes de façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage et ne devront pas être criardes.
- Les vérandas sont autorisées. En façade sur voie publique, elles devront participer d'une composition architecturale d'ensemble et tenir compte du caractère et des proportions du bâti existant.
- Les enduits seront réalisés à la chaux et sable avec une coloration et une finition appropriée (lissée ou grattée).
- Les rénovations d'appareils de pierre de roussard ou de briques seront réalisées selon le dessin et l'aspect d'origine.
- L'usage de bois en bardage est autorisé à condition d'être en harmonie avec l'environnement.
- Les travaux sur façade doivent mettre en valeur les détails et permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade.
- Les éléments de modénatures doivent être conservés ou restitués à l'identique.
- L'emploi de bardage métallique et de plaques fibrociment est interdit.

### **Ouvertures**

- Les coffrets de volets roulant devront être à l'aplomb de la façade.

### **Menuiserie**

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

### **Toitures**

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° 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, verrières et vérandas, les équipements publics.

- 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 40 cm x 24 cm ou en tuiles plates petit moule en terre cuite, de teinte indifférenciée de type 19/m<sup>2</sup> minimum. Les toitures initialement réalisées en ardoise ou en tuiles plates de pays seront restaurées avec le même matériau.
- 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, à l'exception de la tôle ondulée.
- Les matériaux de couverture participant d'une production d'énergie renouvelable (tuiles photovoltaïques, panneaux solaires photovoltaïques, etc.) sont autorisés. En cas de projet qui ne porterait pas sur l'ensemble du pan de toiture, la teinte employée devra s'harmoniser avec celle utilisée sur la toiture sur laquelle elle s'implante.
- Les extensions accolées à du bâti ancien devront être conçues de façon à s'harmoniser avec l'existant par leur volumétrie et leurs gabarits.
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté.
- Les châssis de toit doivent être encastrés, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec le rythme, les dimensions des ouvertures et les caractéristiques de la toiture.
- Les lucarnes doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes traditionnelles. La couverture de la lucarne doit posséder deux ou trois pans et être réalisée en ardoise naturelle ou artificielles de taille maximale 40 cm X 24 cm ou en tuiles plates petit moule en terre cuite, de teinte indifférenciée de type 19/m<sup>2</sup> minimum. L'ouverture doit posséder la forme d'un rectangle plus haut que large. La pente des rampants de lucarne devra être de 45° maximum. Les coffrets de volets roulant devront être à l'aplomb de la façade.

#### Sont interdits

- L'ardoise en pose dite « losangée », excepté pour des motifs décoratifs ponctuels et à condition d'utiliser le même matériau que pour l'ensemble de la toiture.
- Les fibrociments sous toutes leurs formes.
- Les tôles ondulées et autres matériaux non traditionnels tels que les bardeaux d'asphalte et les matériaux en plastique.

### **N11 – 4 : Annexes dissociées**

Les toits horizontaux végétalisés ou non sont autorisés.

#### **N11 – 4 - 1 : Annexes dissociées de l'habitation**

- Les annexes dissociées 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 ou à la tuile plate sont admis pour la couverture des abris de jardins.
- L'emploi de matériaux de récupération (tôles, palettes, etc.) est interdit.

**N11 – 5 : Clôtures et portails**

*L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal par délibération municipale en date du 17 octobre 2011.*

L'édification de clôture est facultative.

- Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et 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.
- En cas de prolongation d'une clôture existante, la clôture à édifier doit reprendre les composants de l'existant (hauteur, aspect, etc.), à l'exception de clôtures utilisant des matériaux proscrits au présent article.

**N11 – 5 – 1 Clôtures en limite du domaine public**

- Les plaques et poteaux en ciment, les claustras et les brises-vue 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 vive surmontée ou non d'une grille en fer.
  - soit d'une haie vive composée d'essences locales.

**N11 – 5 – 2 Clôtures en limite séparative**

- Les éléments bétons bruts et les brises-vue plastiques sont interdits.
- Les clôtures ne devront pas dépasser 2.00 mètres de hauteur.

**ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****N13 – 1 : Espaces libres et plantations**

- 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.
- Les végétaux d'une hauteur supérieure à 2 m doivent être implantés à au moins 2 m de la limite de la propriété.

**N13 – 2 : Eléments de paysage et de patrimoine**

- 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'essence 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.)
- L'abattage d'un arbre isolé remarquable identifié aux plans de zonage, au titre des éléments de paysage est interdit, sauf si celui-ci présente un danger manifeste pour la sécurité publique.

**Petit patrimoine bâti remarquable**

Tous les travaux exécutés sur un élément de patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ou identitaire. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtis ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

**N13 – 3 : Zones humides**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation<sup>2</sup> du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes délivrées par l'autorité compétente.

---

<sup>2</sup> Les travaux soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme. Ne sont pas concernés les travaux liés à l'utilisation agricole du sol.

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

#### **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Non règlementé.

## **Annexes**

### **I - DÉFINITION**

**Alimentation en eau potable**

Ensemble des équipements, des services et des actions qui permettent, en partant d'une eau brute, de produire une eau conforme aux normes de potabilité en vigueur, distribuée ensuite aux consommateurs.

**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**

Un établissement industriel, agricole, 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.

**Terrain ou unité foncière**

Constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision. Le terrain ou l'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement de PLU.

**Zones d'activités**

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

**Emplacement réservé**

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt collectif. Le terrain devient alors inconstructible pour une toute autre opération.

**Teinte criarde**

Couleur crue, voyante qui contrastent désagréablement ensemble (mal assortie).

**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 édifée 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 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.).

### **Voirie et réseaux divers (VRD)**

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz et le téléphone.

Une voie est dite en état de viabilité, lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte-tenu de leur importance et de leur destination.

### **Défrichement**

On entend par défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ou entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences. Ce qui qualifie le défrichement c'est le résultat de l'opération (changement de destination), quelle que soit la nature de l'acte (défrichement direct par abattage ou indirect par exploitation abusive ou écobuages répétés) et quelles que soient les fins pour lesquelles l'opération a été entreprise.

L'aménagement de terrains en vue de camping, de stationnement de caravanes ou toute construction sur des terrains forestiers, même s'il n'y a pas abattages d'arbres ou abattages limités, constituent des défrichements.

### **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.

### **Extension**

Est dénommé « extension » l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci.

### **Acrotère**

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

### **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).

**Homme de l'art**

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

**Bâtiment à usage principal d'habitation**

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

**Bâtiments annexes**

Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions de faible emprise ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain mais implantées à l'écart de cette dernière (garages, piscines, remises, etc.).

**Limite séparative latérale**

Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

**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.