



# **COMMUNE DE GENNES SUR GLAIZE**

## **élaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**



## ZONE A

La zone A est composée de terrains, équipés ou non, majoritairement utilisée par l'agriculture.

Elle est destinée à protéger ces sites en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économiques des terres.

Elle comprend le secteur :

- Aa, de constructibilité limitée.

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

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

---

##### 1.1 Dispositions générales

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux liées et nécessaires à l'exploitation agricole telle que définie par l'article L. 311\_11 du Code Rural, ainsi que ceux liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;

##### 1.2 Dispositions particulières dans le secteur Aa

Sont interdits tous les modes d'occupation du sol.

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

---

Les logements strictement liés et nécessaires à l'activité agricole doivent être implantés à une distance maximum de 100 m comptés à partir de l'extrémité des bâtiments formant le siège d'exploitation. Cette distance peut toutefois être portée à 150 m maximum si des impératifs techniques dus à la nature du sol ou au relief des terrains le justifient.

L'hébergement de loisirs (chambres d'hôtes, gîte à la ferme) et le camping et le caravanage à la ferme sont autorisés dans le respect des normes particulières prévues à cet effet et sous réserve que l'activité reste complémentaire à l'activité agricole existante.

Les affouillements et exhaussements de sol strictement liés et nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve de leur intégration dans l'environnement.

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

Il est rappelé que :

- les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-7° doivent être conservées.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE**

---

**3.1 Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

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

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

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

**3.2 Voirie**

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

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

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

**ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

**4.1 Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise.

**4.2 Assainissement****a - Eaux usées**

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

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur.

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

**b - Eaux pluviales**

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

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

---

**ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé

---

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

---

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

- par rapport à l'alignement pour toutes les constructions :
  - Routes départementales : 10 m
  - Voies communales : 5 m

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

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul pré-existant.

**6.2 Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, le recul minimum par rapport à l'axe de la RD 28 est fixé à 75 m**

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

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul pré-existant.
- les bâtiments d'exploitation agricole, pour lesquels les dispositions de l'article 6.1 ci-avant s'appliquent ;

---

**ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

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

Dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être situées à une distance au moins égale à 3 m. Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

---

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

---

Une distance de 4 m minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

---

**ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

---

**ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

**10.1 Dispositions générales**

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

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

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

**10.2 Hauteur absolue**

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

- 9 m au faitage.

Pour toutes les autres constructions autorisées, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 12 m au faitage.

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

---

**ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR**

---

**11.1 Volumes et terrassements**

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

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

## 11.2 Toitures

### a - Pentes

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

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone et pour les appentis.

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les autres constructions.

### b - Couverture

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

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

Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. Les teintes claires sont interdites. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

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.

### c - Ouvertures

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

### d - Capteurs solaires et vérandas

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

## 11.3 Façades

### a - Aspect

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

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

### b - Ouvertures

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

#### 11.4 Clôtures

La règle s'applique pour les parcelles d'implantation de l'habitation.  
Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles sont constituées par :

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

---

#### ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

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

---

#### ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

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

Les aires de stationnement pour l'accueil du public doivent être plantées.

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

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

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

**SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

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



# **COMMUNE DE GENNES SUR GLAIZE**

## **élaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## ZONE N

La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison :

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

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

- Nh**      comprenant les hameaux ou écarts isolés à vocation non agricoles dans lesquels l'évolution du bâti est admise.
- Nha**     admettant l'évolution des constructions nécessaires aux activités en place
- NI**      admettant des équipements légers de plein-air, publics ou collectifs, à vocation sportive, culturelle, de tourisme et de loisirs.
- Np**      à vocation de protection patrimoniale.
- Nv**      à vocation de protection des sites archéologiques

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

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

##### 1.1    Sont interdits dans l'ensemble de la zone N :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol susceptibles de porter atteinte à la préservation du sol et à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation

Les terrains de camping et de caravanage sauf dans le secteur NI.

Les bâtiments agricoles.

Les installations classées pour la protection de l'environnement.

Les activités économiques dont la présence ne se justifie pas en zone naturelle protégée ou qui sont incompatibles avec la protection des biens et des personnes car présentant des risques de pollution ou de nuisances pour la zone ou pour le voisinage.

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

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

Il est rappelé que :

- les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

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

---

### **2.1 Dans l'ensemble de la zone N, sont admis sous condition :**

Afin de préserver le patrimoine rural bâti, l'extension des habitations et bâtiments de plus de 50 m<sup>2</sup> existant à la date d'opposabilité du présent document, jusqu'à concurrence de 50% de leur emprise au sol.

Afin de préserver le patrimoine rural bâti, l'aménagement (ou la reconstruction en cas de sinistre) des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à l'habitation sous les conditions suivantes :

- le bâtiment à aménager doit être situé à plus de 100 mètres de tous bâtiments d'élevage ;
- dans la limite de 50% de leur emprise au sol existant à la date d'opposabilité du présent document,
- la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale et être préservée ;
- si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension fixées à 50% est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.

Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration
- les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du code de l'urbanisme
- Les haies identifiées au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être préservées. Leur abattage partiel ou total est néanmoins soumis à autorisation et pourra être subordonné à des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

**2.2 Dans le secteur Nh, sont admis sous condition en complément de l'article 2.1 :**

Afin de préserver le patrimoine rural bâti, l'aménagement (ou la reconstruction en cas de sinistre) et l'extension Afin de préserver le patrimoine rural bâti, les bâtiments existant à la date d'opposabilité du présent document, jusqu'à concurrence de 50% de leur emprise au sol, en vue de les destiner à l'hébergement de loisirs, à condition que la construction d'origine présente une qualité architecturale et que celle-ci soit préservée.

Pour l'application de ces dispositions, il est précisé que :

- le bâtiment à aménager doit être situé à plus de 100 mètres de tous bâtiments d'élevage ;
- si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension fixées à 50% est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.

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

L'extension des activités non classées préexistantes dans la zone à condition que leur présence se justifie à proximité d'habitat et qu'elles ne présentent pas de risques de pollution ou de nuisances pour la zone ou pour le voisinage.

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

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

Afin de préserver le patrimoine rural bâti, l'aménagement (ou la reconstruction en cas de sinistre) et l'extension, dans la limite de 50% de leur emprise au sol existant à la date d'opposabilité du présent document, des bâtiments en vue de les destiner :

- Soit à l'hébergement de loisirs, à condition que la construction d'origine présente une qualité architecturale et que celle-ci soit préservée.
- Soit aux activités de loisirs à condition qu'elles soient liées ou compatibles avec la protection d'un patrimoine paysager, naturelle ou bâti (gîte rural, etc.).

Pour l'application de ces dispositions, il est précisé que :

- le bâtiment à aménager doit être situé à plus de 100 mètres de tous bâtiments d'élevage ;
- si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension fixées à 50% est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.

**2.5 Dans le secteur Np, sont admis sous condition en complément de l'article 2.1:**

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

L'allée cavalière, ainsi que les alignements d'arbres qui l'encadre, identifiées au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-7° doivent être conservées.

Les caractéristiques des bâtiments d'architecture remarquable de « la Touchasse », identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-7°, doivent être conservés (façades, ouvertures, toiture, matériaux).

**2.6 Dans le secteur Nv, sont admis sous condition en complément de l'article 2.1:**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE**

---

**3.1 Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

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

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

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

**3.2 Voirie**

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

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

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

**ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

**4.1 Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise.

**4.2 Assainissement****a - Eaux usées**

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

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur.

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

**b - Eaux pluviales**

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

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

---

**ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

---

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

---

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

- par rapport à l'alignement pour toutes les constructions :
  - Routes départementales : 10 m
  - Voies communales : 5 m

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

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul pré-existant.

**6.2 Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, le recul minimum par rapport à l'axe de la RD 28 est fixé à 75 m**

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

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul pré-existant.
- les bâtiments d'exploitation agricole , pour lesquels les dispositions de l'article 6.1 ci-avant s'appliquent;

**6.3 Recul par rapport au domaine public ferroviaire :**

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées en respectant une marge de recul minimale de 5 m par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire.

Cette distance est ramenée à 3 m pour les autres constructions et l'extension des bâtiments existants.

---

**ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

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

Dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être situées à une distance au moins égale à 3 m. Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

---

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

---

Une distance de 4 m minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

---

**ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

---

**ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

**10.1 Dispositions générales**

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

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

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

**10.2 Hauteur absolue**

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

- 9 m au faitage.

Pour toutes les autres constructions autorisées, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 12 m au faitage.

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

**ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR****11.1 volumes et ferrassements**

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

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

**11.2 Toitures**a - Pentes

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

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

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments à usage d'activités ou d'équipements publics.

b - Couverture

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

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise ou en matériaux de teinte neutre. Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

c - Ouvertures

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

d - Capteurs solaires et vérandas

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

e - Paraboles

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

### 11.3 Façades

#### a - Aspect

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

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

#### b - Ouvertures

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

### 11.4 Clôtures

La règle s'applique pour les parcelles d'implantation de l'habitation.

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

Elles sont constituées par :

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

## ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

---

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

## ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

---

### 13.1 Obligation de planter

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

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

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

Les terrains de camping ou de caravaning, de même que les aires de stationnement doivent être plantées.

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

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

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

### **13.2 Espaces boisés classés**

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

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

---

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



Extrait du règlement du PLU

de

Bouère

Zone A

Zone Nh



Département de la Mayenne  
Commune de **Bouère**

---

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**Modification n°2 du PLU**

---

**Pièce n°3 : Règlement**

POS	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration			le 20 Décembre 1990
Révision/ Elaboration PLU	le 02 février 2000	le 18 Décembre 2003	le 23 Septembre 2004
Révision simplifiée n°1	le 11 mars 2006		le 27 Novembre 2006
Révision simplifiée n°2	le 11 mars 2006		le 27 Novembre 2006
Modification n°2	le 15 Déc 2008		le 29 Avril 2010
Révision simplifiée n°3	le 15 Déc 2008		le 29 Avril 2010
Révision simplifiée n°5	le 24 Fév 2010		le 29 Avril 2010
Révision simplifiée n°6	le 24 Fév 2010		le 29 Avril 2010
Révision simplifiée n°7	le 24 Fév 2010		le 29 Avril 2010



## Sommaire

Titre 1 : <b>Dispositions générales</b> .....	3
Titre 2 : <b>Dispositions applicables à la zone urbaine</b> .....	8
Chapitre I - Règles applicables aux secteurs Ua, Ub, Uh et Ul .....	10
Chapitre II- Règles applicables au secteur Ue .....	17
Titre 3 : <b>Dispositions applicables à la zone à urbaniser</b> .....	21
Chapitre I - Règles applicables aux secteurs 1AUh .....	23
Chapitre II - Règles applicables aux secteurs 2AUh .....	28
Titre 4 : <b>Dispositions applicables à la zone agricole</b> .....	30
Titre 5 : <b>Dispositions applicables à la zone naturelle</b> .....	36
Chapitre I - Règles applicables aux secteurs Np et Nh .....	38
Chapitre II - Règles applicables aux secteurs Nc.....	42
Titre 6 : <b>Annexes</b> .....	49
Annexe I - Espaces boisés classés.....	50
Annexe II - Réglementation concernant le stationnement isolé des caravanes .....	51



# Titre 1 : Dispositions générales

## **Article 1 – Champ d’application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **Bouère**.

## **Article 2 – Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l’occupation et à l’utilisation des sols**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1°- Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R. 111-3-1, R. 111-5 à R. 111-13, R. 111-14-1, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21.

2°- Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol créées en application de législations particulières et figurant sur les documents annexés au dossier.

3°- Les servitudes d'urbanisme, notamment celles qui résultent de la création :

- de zones classées en espaces naturels sensibles,
- d'un droit de préemption urbain (DPU) qui peut être institué sur tout ou partie des zones urbaines (zones U) et des zones d'urbanisation future (zones AU).

4°- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol créées en application de législations particulières et figurant sur les documents annexés au dossier,
- les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L. 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

5°- A l'intérieur des périmètres d'opérations groupées, de lotissements ou de groupes d'habitations, le plus restrictif du règlement du PLU ou de celui de l'opération s'appliquera.

## **Article 3 – Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L. 123-1 et L. 123-2 du Code de l'Urbanisme.

### **1°) Les zones urbaines dites « zones U »**

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

### **2°) Les zones à urbaniser dites « zones AU »**

Elles correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

### **3°) Les zones agricoles dites « zones A »**

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

### **4°) Les zones naturelles et forestières dites « zones N »**

Elles correspondent à des 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.

Les dispositions applicables aux emplacements réservés visés aux articles L. 123-1 et L. 123-2 du Code de l'Urbanisme sont énumérées au titre 6 du présent règlement. Ces emplacements sont repérés au plan par un quadrillage conformément à la légende.

#### **Article 4 – Adaptations mineures**

En application de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 des titres 2 à 5 dûment motivées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### **Article 5 – Définitions**

##### ***Hauteur maximale***

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet. Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

##### ***Voies et emprises publiques***

Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins pédestres et voies cyclables n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

##### ***Annexes et dépendances***

Dépendance : Construction **détachée** de la construction principale (abri de jardin, garage, remise....).

Annexe : Construction **accolée** à la construction principale sans communication avec l'habitation principale.

#### **Article 6 – Cas particuliers**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

La hauteur maximum et le coefficient d'occupation sols des constructions de bâtiments scolaires, socio-éducatifs, sportifs, sanitaires ou hospitaliers ne sont pas limités.

#### **Article 7 – Ouvrages techniques**

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les ouvrages techniques d'utilité publique et nécessaires au fonctionnement des services publics (château d'eau, pylône électrique, poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement par exemple) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

## Article 8 – Bâtiments sinistrés

En application de l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié régulièrement. Dans les zones à risque, la reconstruction est interdite si le risque est à l'origine du sinistre.

## Article 9 – Vestiges archéologiques

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de :

Direction Régionale des Affaires Culturelles  
Direction des Antiquités Historiques  
1 rue Stanislas Baudry  
44035 NANTES cedex 01

conformément à l'article 16 de la loi validée du 27 septembre 1941 portant règlement des fouilles archéologiques.

- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1er - 1er §: « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».
- Au titre de l'article 3 alinéa 2 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003, l'Etat peut définir, dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, des zones (incluant les entités mentionnées ci-dessus) sur tout ou partie du territoire communal, où les projets d'aménagement affectant le sous sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.
- L'article 2 alinéa 6 de la loi n° 2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 permet, hors des zones archéologiques définies en application de l'article 3 de cette loi, aux personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux, de saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. Si l'Etat fait connaître la nécessité d'un diagnostic archéologique, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée.
- Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

## Article 10 – Rappels de procédure

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article L. 441-2 du Code de l'Urbanisme).
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application du 7<sup>o</sup> de l'article L. 123-1 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme).
4. Les changements de destination des bâtiments existants sont soumis à permis de construire.
5. Les démolitions peuvent être soumises à permis de démolir en application des articles L. 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
6. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme (les catégories de coupes exemptées d'autorisation préalable sont rappelées en annexe du présent

- règlement). Dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
7. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application des articles L. 311-1 à 5 et R. 311-1 à 3 du Code Forestier. Ils sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme). En application de l'article R. 421-3-1 du Code de l'Urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constitutive du dossier de demande de permis de construire.
  8. Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 443-1 à 16 du Code de l'Urbanisme. En particulier, le stationnement pendant plus de 3 mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est subordonnée à l'obtention d'une autorisation délivrée par le Maire.

