

Département de la Mayenne

COMMUNE D'AHUILLE

**PLAN  
LOCAL  
D'URBANISME**

**Modification  
simplifiée n°4**



Modification simplifiée n°4

PLU approuvé le 22 septembre 2005

Vu pour être annexé à la délibération  
du

.....

# 0. BORDEREAU DES PIECES

1. Notice de présentation

2. Pièces modifiées

Département de la Mayenne

COMMUNE D'AHUILLE

*PLAN  
LOCAL  
D'URBANISME*

*Modification  
simplifiée n°4*

**1 – NOTICE DE  
PRESENTATION**

Modification simplifiée n°4

PLU approuvé le 22 septembre 2005

Vu pour être annexé à la délibération du

.....

1.	Introduction.....	3
1.1.	Historique du PLU.....	3
1.2.	Objectif de la modification simplifiée .....	3
2.	Objet de la procédure de modification simplifiée.....	3
3.	Synthèse de la modification simplifiée.....	4
4.	Correction d’une erreur matérielle concernant les parcelles D614, 615, 616 et 618.....	5
4.1.	Objectif .....	5
4.2.	Justification.....	5
4.3.	Recours à la modification simplifiée .....	6
4.4.	Modifications apportées au PLU .....	7
5.	Annexe : mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée .....	12

## 1. Introduction

### 1.1. Historique du PLU

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

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

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

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

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

### 1.2. Objectif de la modification simplifiée

La modification simplifiée n°4 du PLU vise la rectification d'une erreur matérielle permettant la modification du zonage des parcelles D614, 615, 616 et 618 correspondant au site dit de la « Maison Blanche ». Ces parcelles en zone A doivent être classées en secteur Nh, afin de prendre en compte la vocation réelle des bâtiments.

## 2. Objet de la procédure de modification simplifiée

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

- La rectification d'une erreur matérielle.
- Des modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification de droit commun, c'est-à-dire des évolutions qui n'ont pas pour effet :
  - soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
  - soit de diminuer ces possibilités de construire,
  - soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- La majoration des possibilités de constructions inscrites à l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme qui indique que le règlement peut prévoir :
  - des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la

création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ;

- des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;
- dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ;
- des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

### 3. Synthèse de la modification simplifiée

Modification simplifiée n°4	
Objets	Pièces modifiées dans le PLU opposable
Rectification d'une erreur matérielle : faire passer les parcelles D614, 615, 616 et 618 en secteur Nh	1 – Rapport de présentation, Deuxième partie 3 – Règlement 4 – Zonage

## 4. Correction d'une erreur matérielle concernant les parcelles D614, 615, 616 et 618

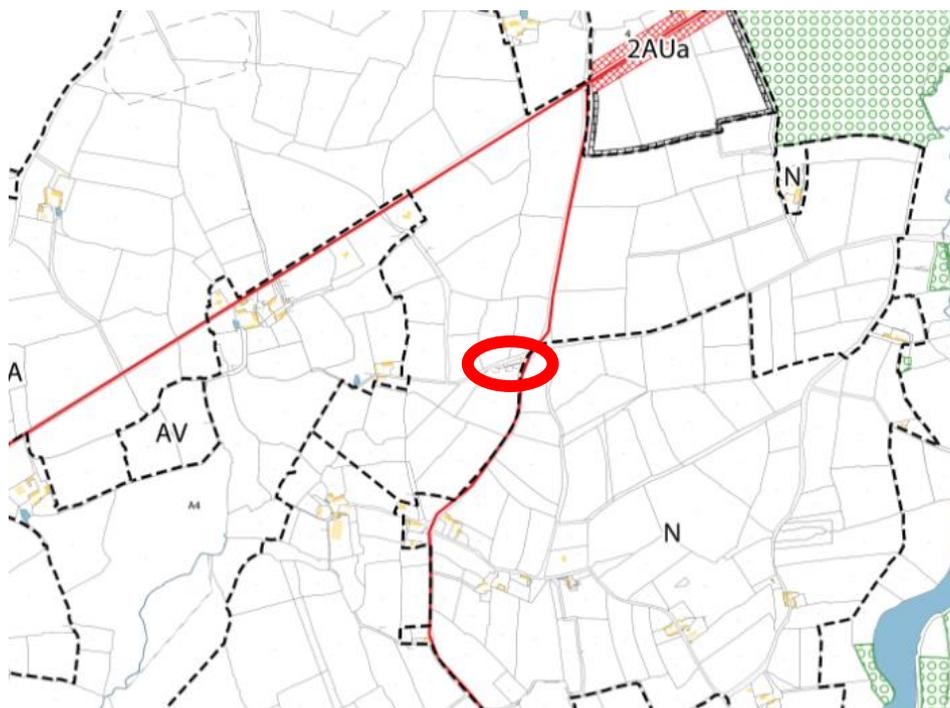
### 4.1. Objectif

La modification simplifiée a pour objectif de rectifier le zonage des parcelles D614, 615, 616 et 618. Ces parcelles ont été classées en zone A, compte tenu de la vocation des bâtiments elles auraient dû être identifiées en secteur Nh.

### 4.2. Justification

Lors de l'élaboration du zonage du PLU une erreur a été réalisée. Les parcelles D614, 615, 616 et 618, situées en limite de zone, ont été classées en zone agricole alors qu'elles sont occupées par de l'habitat non lié à l'activité agricole. Il s'agit donc de modifier la limite du zonage pour intégrer les parcelles à la zone N, et les classer en Nh.

Le secteur Nh est aujourd'hui un secteur où des possibilités d'occupation sont offertes, dans le principe de préservation des sols et de sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage. Le règlement y admet les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect de la réglementation en vigueur quant à l'assainissement autonome.



Extrait du PLU – 4 - Plan de zonage

## ZONE N

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

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

Elle comprend le secteur :

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

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

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

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

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

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

*Extrait du PLU – 3 – Règlement – Zone N*

### 4.3. Recours à la modification simplifiée

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

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

#### 4.4. Modifications apportées au PLU

La présente modification apporte aux documents du PLU les ajustements suivant :

- Modification du rapport de présentation, Deuxième partie « Justification des choix retenus », présentation du secteur Nh, p 87

PLU opposable	PLU modifié
<p><b>LA ZONE NATURELLE "N"</b></p> <p>Ce sont les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.</p> <p>[...]</p> <p>Nh soumis à protection de site, correspondant au hameau de Landes Gilbert, dans lesquels quelques possibilités de constructions sont offertes.</p> <p>[...]</p>	<p><b>LA ZONE NATURELLE "N"</b></p> <p>Ce sont les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.</p> <p>[...]</p> <p>Nh soumis à protection de site, correspondant au hameau de Landes Gilbert <b>et aux constructions isolées de Maison Blanche</b>, dans lesquels quelques possibilités de constructions sont offertes.</p> <p>[...]</p>

- Modification du rapport de présentation, Deuxième partie « Justification des choix retenus », Superficie des zones, p 90

### PLU opposable

<b>commune d'AHUILLÉ - totalité du territoire Superficie des zones (projet de Zonage Novembre 2003)</b>		
	superficie en ha	comparatif en %
Zone UA	5,85	0,20%
<b>total zone UA</b>	<b>5,85</b>	<b>0,20%</b>
Zone UB	30,83	1,03%
secteur UBa	2,88	0,10%
secteur UBb	6,58	0,22%
secteur UBc	9,00	0,30%
<b>total zone UB</b>	<b>49,29</b>	<b>1,65%</b>
Zone UE	7,19	0,24%
<b>total zone UE</b>	<b>7,19</b>	<b>0,24%</b>
zone UL (équipements loisirs)	7,50	0,25%
<b>total zone UL</b>	<b>7,50</b>	<b>0,25%</b>
<b>total "zones urbaines"</b>	<b>69,83</b>	<b>2,34%</b>
zone 1AUh	39,40	1,32%
secteur 1AUhc	1,86	0,06%
zone 1AUa	3,31	0,11%
zone 1AUℓ	10,85	0,36%
<b>sous/total zone 1AU</b>	<b>55,42</b>	<b>1,86%</b>
zone 2AUh	30,51	1,02%
zone 2AUa	15,69	0,53%
<b>sous/total zone 2AU</b>	<b>46,20</b>	<b>1,55%</b>
<b>total zones "à urbaniser"</b>	<b>101,62</b>	<b>3,40%</b>
zone A	1619,58	54,22%
secteur Av (vestiges archéologiques)	43,32	1,45%
<b>total zone A (agricole)</b>	<b>1662,90</b>	<b>55,67%</b>
<b>zone N</b>	<b>626,57</b>	<b>20,98%</b>
secteur NG	0,96	0,03%
secteur Nh	2,60	0,09%
secteur Nℓ	55,59	1,86%
Secteur Nℓa	2,75	0,09%
<b>secteur NP</b>	<b>464,19</b>	<b>15,54%</b>
<b>total zone naturelle</b>	<b>1152,66</b>	<b>38,59%</b>
<b>Superficie totale territoire</b>	<b>2987,01</b>	<b>100,00%</b>
<i>dont espace boisé classé</i>	235,77	7,89%
<i>dont traitement paysager à réaliser</i>	5,04	0,17%
<i>dont zones vestiges archéologiques (Av, N, NP)</i>	58,53	1,96%

PLU modifié

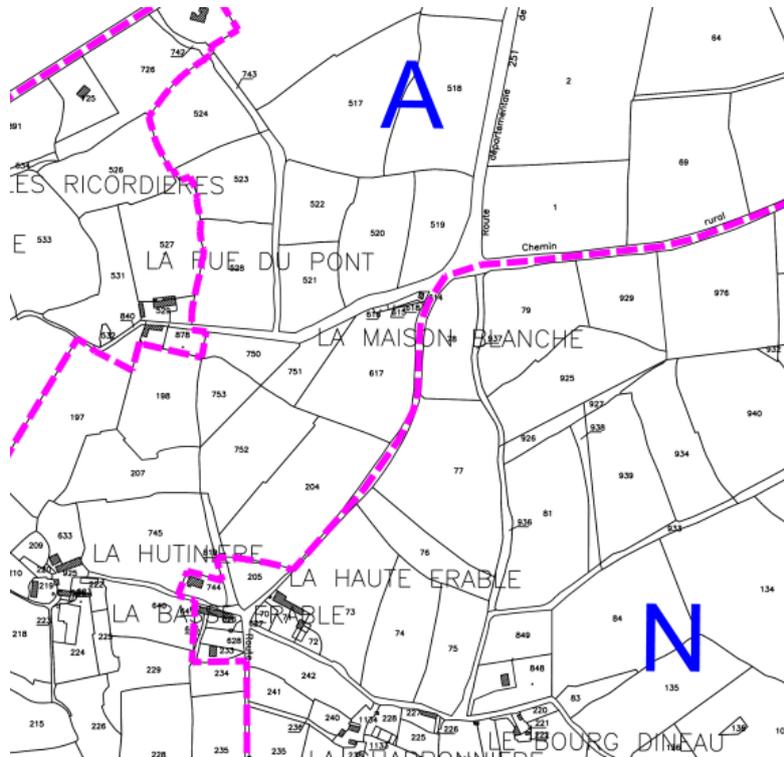
commune d'AHUILLÉ - totalité du territoire		
Superficie des zones (PLU modifié)		
	superficie en ha	comparatif en %
Zone UA	5,85	0,20%
<b>total zone UA</b>	<b>5,85</b>	<b>0,20%</b>
Zone UB	30,83	1,03%
secteur UBa	2,88	0,10%
secteur UBb	6,58	0,22%
secteur UBc	9,00	0,30%
<b>total zone UB</b>	<b>49,29</b>	<b>1,65%</b>
Zone UE	7,19	0,24%
<b>total zone UE</b>	<b>7,19</b>	<b>0,24%</b>
zone UL (équipements loisirs)	7,50	0,25%
<b>total zone UL</b>	<b>7,50</b>	<b>0,25%</b>
<b>total "zones urbaines"</b>	<b>69,83</b>	<b>2,34%</b>
zone 1AUh	39,40	1,32%
secteur 1AUhc	1,86	0,06%
zone 1AUa	3,31	0,11%
zone 1AUℓ	10,85	0,36%
<b>sous/total zone 1AU</b>	<b>55,42</b>	<b>1,86%</b>
zone 2AUh	30,51	1,02%
zone 2AUa	15,69	0,53%
<b>sous/total zone 2AU</b>	<b>46,20</b>	<b>1,55%</b>
<b>total zones "à urbaniser"</b>	<b>101,62</b>	<b>3,40%</b>
zone A	1619,52	54,22%
secteur Av (vestiges archéologiques)	43,32	1,45%
<b>total zone A (agricole)</b>	<b>1662,84</b>	<b>55,67%</b>
<b>zone N</b>	<b>626,57</b>	<b>20,98%</b>
secteur NG	0,96	0,03%
secteur Nh	2,66	0,09%
secteur Nℓ	55,59	1,86%
Secteur Nℓa	2,75	0,09%
<b>secteur NP</b>	<b>464,19</b>	<b>15,54%</b>
<b>total zone naturelle</b>	<b>1152,72</b>	<b>38,59%</b>
<b>Superficie totale territoire</b>	<b>2987,01</b>	<b>100,00%</b>
<i>dont espace boisé classé</i>	235,77	7,89%
<i>dont traitement paysager à réaliser</i>	5,04	0,17%
<i>dont zones vestiges archéologiques (Av, N, NP)</i>	58,53	1,96%

- Modification du règlement, présentation du secteur Nh, p63

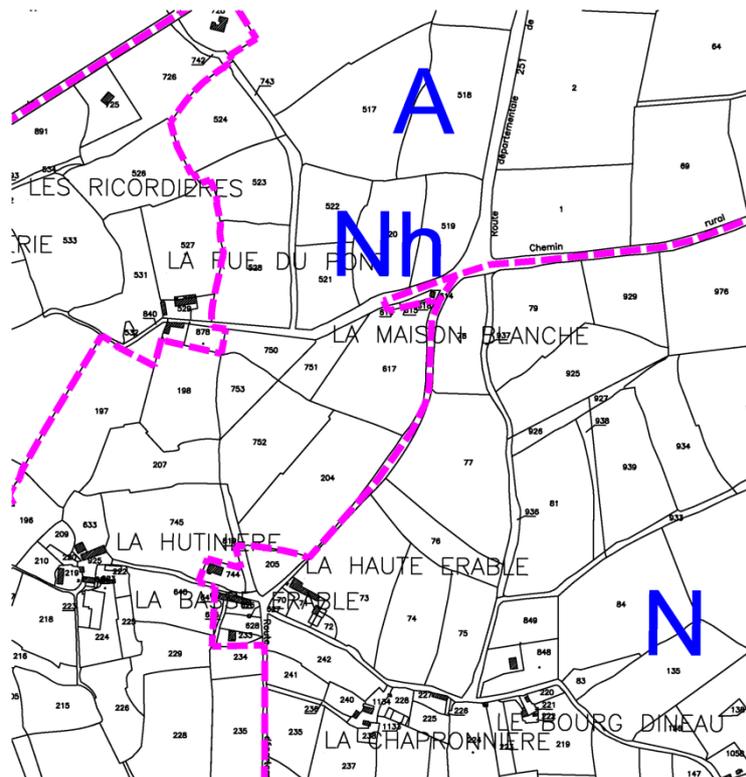
PLU opposable	PLU modifié
<p style="text-align: right;"><b>ZONE N</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Elle comprend le secteur :</b></p> <p><b>NP</b> soumis à protection de site en raison de son caractère paysager et patrimonial remarquable</p> <p><b>Elle comprend également des secteurs de taille limitée</b>, 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 :</p> <p><b>NG</b> soumis à la protection de site, admettant les installations et équipements d'intérêt général ou collectif relatifs aux réseaux et à la collecte des déchets et ordures ménagères.</p> <p><b>Nh</b> soumis à protection de site, correspondant au hameau de Landes Gilbert, dans lesquels quelques possibilités de constructions sont offertes.</p> <p>[...]</p>	<p style="text-align: right;"><b>ZONE N</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Elle comprend le secteur :</b></p> <p><b>NP</b> soumis à protection de site en raison de son caractère paysager et patrimonial remarquable</p> <p><b>Elle comprend également des secteurs de taille limitée</b>, 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 :</p> <p><b>NG</b> soumis à la protection de site, admettant les installations et équipements d'intérêt général ou collectif relatifs aux réseaux et à la collecte des déchets et ordures ménagères.</p> <p><b>Nh</b> soumis à protection de site, correspondant au hameau de Landes Gilbert <i>et aux constructions isolées de Maison Blanche</i>, dans lesquels quelques possibilités de constructions sont offertes.</p> <p>[...]</p>

- Modification du plan de zonage

**PLU opposable**



**PLU modifié**



## 5. Annexe : mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée

Notice Lexcap

## RENNES

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

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

## JURISTE

Adrien **Colas**

## NANTES

Philippe **Boisset**

## ANGERS

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

## JURISTES

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

## CHOLET

Jean-Yves **Belin**

## PARIS

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

## JURISTE

Christelle **Girard**

## SAUMUR

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

Rennes, le 24 mai 2016

### Note sur la procédure de modification simplifiée

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

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

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

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

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

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

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

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

[www.lexcap-avocats.com](http://www.lexcap-avocats.com)

**RENNES** 304, rue de Fougères – CS10824 – 35708 Rennes Cedex 07  
**NANTES** 19, rue Racine – 44000 Nantes  
**ANGERS** 4, rue du Quinconce - B.P. 60429 - 49104 Angers Cedex 02  
**PARIS** 51 bis, rue de Miromesnil - 75008 Paris  
**SAUMUR** Palais St Pierre - Rue Haute-Saint-Pierre - 49400 Saumur  
**CHOLET** 3 Place Michel Ange - Esp. Performance - Bât B - 49300 Cholet

T. +33(0)2 23 20 90 50 – F. +33 (0)2 23 20 90 59  
T. +33(0)2 23 20 90 50 – F. +33 (0)2 23 20 90 59  
T. +33(0)2 41 25 32 60 – F. +33 (0)2 41 25 32 70  
T. +33(0)1 44 71 92 92 – F. +33 (0)1 44 71 94 02  
T. +33(0)2 41 51 02 21 – F. +33 (0)2 41 67 65 98  
T. +33(0)2 41 56 93 32 – F. +33 (0)2 41 56 92 01

[rennes@lexcap-avocats.com](mailto:rennes@lexcap-avocats.com)  
[nantes@lexcap-avocats.com](mailto:nantes@lexcap-avocats.com)  
[angers@lexcap-avocats.com](mailto:angers@lexcap-avocats.com)  
[paris@lexcap-avocats.com](mailto:paris@lexcap-avocats.com)  
[saumur@lexcap-avocats.com](mailto:saumur@lexcap-avocats.com)  
[cholet@lexcap-avocats.com](mailto:cholet@lexcap-avocats.com)

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

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

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

④ En parallèle de la consultation des PPA, le conseil communautaire sera tenu de délibérer sur les modalités de mise à disposition du public.

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

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

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

⑤ La mise à disposition du dossier du projet de modification simplifiée peut alors avoir lieu.

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

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

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

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

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

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

⑥ La procédure se termine par une délibération du conseil communautaire.

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

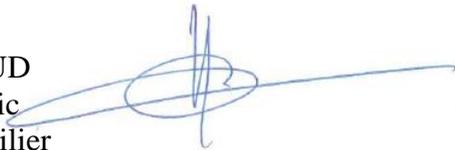
Le conseil municipal délibère alors sur ce bilan (en l'approuvant par exemple) et délibère sur l'adoption du projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

La délibération est motivée.

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

Elle devra également être transmise au contrôle de légalité.

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



Département de la Mayenne

COMMUNE D'AHUILLE

*PLAN  
LOCAL  
D'URBANISME*

*Modification  
simplifiée n°4*

**2 – PIECES  
MODIFIEES**

Modification simplifiée n°4

PLU approuvé le 22 septembre 2005

Vu pour être annexé à la délibération du

.....

1. Rapport de présentation, Deuxième Partie .....	3
2. Règlement .....	3
3. Plan de zonage.....	3

## **1. Rapport de présentation, Deuxième Partie**

En remplacement de :

- Chapitre 3, Synthèse des principales dispositions réglementaires, pp84 à 91 incluses, dans le PLU approuvé le 22 septembre 2005

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

## **2. Règlement**

En remplacement de :

- La zone N, pp63 à 76 incluses, dans le PLU approuvé le 22 septembre 2005

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

## **3. Plan de zonage**

# CHAPITRE 3

## SYNTHESE DES PRINCIPALES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

### LES ZONES URBAINES "U"

Ce sont 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. En Ahuillé, quatre zones "U" sont identifiées :

#### La zone UA

La zone UA est une zone agglomérée moyennement dense correspondant au centre bourg ancien.

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une nette dominante résidentielle.

Elle accueille également quelques activités artisanales, services publics, et équipements, compatibles avec celle-ci.

Cette zone est par définition desservie par les réseaux.

Le règlement de cette zone s'attache à préserver :

- ✓ les composantes de la forme urbaine - orientation, hauteur, formes architecturales - à travers les articles 10 et 11.
- ✓ et la multiplicité des fonctions constatées, sous réserve que celles-ci soient compatibles avec le caractère de la zone : l'article 1 détermine uniquement les occupations et utilisations du sol interdites, qui, dans leur fonctionnalité, introduisent une réelle incompatibilité avec cette vocation centrale et le caractère d'habitat défini plus haut.

#### La zone UB

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

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

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

Elle comprend les secteurs:

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

Il est donc recherché au travers des règles édictées :

- ✓ Obtenir une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant et son environnement : l'article 13, visent à intégrer les constructions et les espaces de stationnement à cet environnement naturel.
- ✓ Permettre une diversité de l'habitat et maintenir les activités sous condition de permettre l'extension des entités présentes dans la zone : l'article 1 détermine uniquement les occupations et utilisations du sol interdites, qui, dans leur fonctionnalité, introduisent une réelle incompatibilité avec le caractère d'habitat.

## **La zone UE**

Cette zone est destinée à l'implantation d'activités industrielles (PME/PMI), artisanales, commerciales, de services et de bureaux.

Le règlement de cette zone s'attache à préserver :

- ✓ les composantes de la forme urbaine - orientation, hauteur, formes architecturales - à travers les articles 10 et 11.
- ✓ . L'article 1 détermine uniquement les occupations et utilisations du sol interdites, qui, dans leur fonctionnalité, introduisent une réelle incompatibilité avec cette vocation centrale et le caractère d'habitat défini plus haut.

## **La zone UL**

85

Cette zone correspond au site principal d'implantation d'activités sportives, culturelles, pédagogiques et d'équipements publics et d'intérêt général ou collectif.

Le règlement de cette zone s'attache à préserver :

- ✓ les composantes de la forme urbaine - orientation, hauteur, formes architecturales - à travers les articles 10 et 11.
- ✓ et la spécificité des fonctions rencontrées. L'article 1 détermine uniquement les occupations et utilisations du sol interdites, qui, dans leur fonctionnalité, introduisent une réelle incompatibilité avec cette vocation centrale et le caractère d'habitat défini plus haut.

## LES ZONES A URBANISER, "AU"

La zone 1AU représente l'aire d'extension directe de l'agglomération. Elle comprend les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes.

Quatre secteurs sont répertoriés selon leur destination urbaine future :

**1AUa**, à vocation d'activités économiques.

**1AUh**, à vocation principale d'habitat,

**1AUhc**, à vocation principale d'habitat, de faible densité, dans un environnement paysager spécifique

**1AUl** à vocation d'activités sportives, culturelles, pédagogiques, touristiques et de loisirs et d'équipements publics et d'intérêt général ou collectif.

Ces secteurs sont soumis à un régime particulier en matière d'organisation générale d'aménagement.

La mise en place des réseaux et voirie doit être étudiée en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

Les règles édictées - alignement, hauteur, densité, traitement paysager - ont pour objectifs de répondre :

- ✓ à une extension du tissu urbain,
- ✓ à la nécessité de fédérer et de valoriser l'espace urbain et le cadre de vie résidentiel.

Le secteur 1AUhc dit « la Roche » prévoit des caractéristiques de terrains particulières (article 5 : 1.000 m<sup>2</sup> minimum), au regard de la sensibilité du paysage et de l'environnement.

86

### La zone 2AUh

La zone 2AU comprend les parties de la zone naturelle non équipée, où l'urbanisation à dominante d'habitat est envisagée en phase ultérieure, après que l'urbanisation des zones 1AU ait été mise en œuvre et que les capacités nécessaires à sa desserte aient été rendues suffisantes.

Son urbanisation pourra s'effectuer après concertation de la population par la modification ou la Révision du P.L.U. rendant les terrains constructibles après réalisation des équipements nécessaires.

Elle comprend les secteurs :

- ✓ **2AUa**, à vocation d'activités économiques.
- ✓ **2AUh**, à vocation future principale d'habitat,

## LA ZONE AGRICOLE "A"

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

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

Elle comprend :

**Le secteur Av** : correspondant aux sites recelant des entités archéologiques répertoriés où s'appliquent des dispositions particulières de déclaration et de protection desdites entités archéologiques.

La règle a pour objectif de :

- ✓ Garantir le développement de l'activité agricole.
- ✓ Préserver les potentiels d'exploitation en limitant les occupations du sol autorisées.

## LA ZONE NATURELLE "N"

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

87

Seules sont autorisées les occupations ou utilisations des sols compatibles avec les objectifs suivants :

- ✓ L'absence d'accentuation des risques naturels prévisibles,
- ✓ l'intégrité du paysage,
- ✓ L'équilibre et la conservation de la faune et de la flore.

Elle comprend le secteur :

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

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

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

**Nh** soumis à protection de site, correspondant au hameau de Landes Gilbert et aux constructions isolées de Maison Blanche, dans lesquels quelques possibilités de constructions sont offertes.

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

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

## LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés découlent directement de la stratégie d'aménagement retenue par la commune. Ils concernent les secteurs où des opérations d'intérêt général ont été envisagées, à court et moyen termes et correspondent à la création et à l'aménagement d'accès, voirie, cheminements piétonniers, stationnement et espaces publics.

N°	DESTINATION DES EMPLACEMENTS RESERVES
1	Aménagement d'un accès (automobile/piéton, cycle) à la zone 1AUh de Perette, depuis la route de Montjean
2	Aménagement d'une accès (automobile/piéton, cycle) à la zone 1AUh de la Corderais et des extensions nord et est de l'agglomération depuis la R.D.500
3	Aménagement de la continuité piétonne du Plessis
4	Aménagement en rives de la R.D.32 dans le secteur de la Petite Lande (traitement paysager, traitement des accès)
5	Création d'équipements publics et infrastructures d'accompagnement ( <i>voirie stationnement espaces verts</i> )
6	Création d'une voie publique ( <i>entre le chemin de la Gaulerie et la rue du Général de Gaulle</i> )

## SUPERFICIES DES ZONES

commune d'AHUILLÉ - totalité du territoire		
Superficie des zones		
	superficie en ha	comparatif en %
Zone UA	5,85	0,20%
<b>total zone UA</b>	<b>5,85</b>	<b>0,20%</b>
Zone UB	30,83	1,03%
secteur UBa	2,88	0,10%
secteur UBb	6,58	0,22%
secteur UBc	9,00	0,30%
<b>total zone UB</b>	<b>49,29</b>	<b>1,65%</b>
Zone UE	7,19	0,24%
<b>total zone UE</b>	<b>7,19</b>	<b>0,24%</b>
zone UL (équipements loisirs)	7,50	0,25%
<b>total zone UL</b>	<b>7,50</b>	<b>0,25%</b>
<b>total "zones urbaines"</b>	<b>69,83</b>	<b>2,34%</b>
zone 1AUh	39,40	1,32%
secteur 1AUhc	1,86	0,06%
zone 1AUa	3,31	0,11%
zone 1AUℓ	10,85	0,36%
<b>sous/total zone 1AU</b>	<b>55,42</b>	<b>1,86%</b>
zone 2AUh	30,51	1,02%
zone 2AUa	15,69	0,53%
<b>sous/total zone 2AU</b>	<b>46,20</b>	<b>1,55%</b>
<b>total zones "à urbaniser"</b>	<b>101,62</b>	<b>3,40%</b>
zone A	1619,52	54,22%
secteur Av (vestiges archéologiques)	43,32	1,45%
<b>total zone A (agricole)</b>	<b>1662,84</b>	<b>55,67%</b>
<b>zone N</b>	<b>626,57</b>	<b>20,98%</b>
secteur NG	0,96	0,03%
secteur Nh	2,66	0,09%
secteur Nℓ	55,59	1,86%
Secteur Nℓa	2,75	0,09%
<b>secteur NP</b>	<b>464,19</b>	<b>15,54%</b>
<b>total zone naturelle</b>	<b>1152,72</b>	<b>38,59%</b>
<b>Superficie totale territoire</b>	<b>2987,01</b>	<b>100,00%</b>
<i>dont espace boisé classé</i>	235,77	7,89%
<i>dont traitement paysager à réaliser</i>	5,04	0,17%
<i>dont zones vestiges archéologiques (Av, N, NP)</i>	58,53	1,96%



## ZONE N

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

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

**Elle comprend le secteur :**

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

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

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

**Nh** soumis à protection de site, correspondant au hameau de Landes Gilbert et aux constructions isolées de Maison Blanche, dans lesquels quelques possibilités de constructions sont offertes.

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

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

63

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

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

---

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

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

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

---

#### N 2-1 Rappel :

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

Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'urbanisme.

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

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

64

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ Les constructions à usage touristique, culturelle et de loisirs ne dépassant pas 300m<sup>2</sup> d'emprise au sol ainsi que les habitations légères de loisirs (HLL)

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

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

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

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

## 2.7 Dans le secteur NP, seuls sont admis :

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

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

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

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

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

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

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

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

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

---

#### 3.1 Accès

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

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

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

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

#### 3.2 Voirie

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

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

## ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### 4.1 Eau

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

### 4.2 Electricité

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

### 4.3 Assainissement

#### a - Eaux usées

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

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

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

#### b - Eaux pluviales

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

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

69

## ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

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

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

---

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

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

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

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

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

---

### **7.1 Dispositions générales :**

70

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

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

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

### **7.2 Dispositions complémentaires au secteur Nh :**

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

Cette distance peut être inférieure :

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

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

---

**8.1 Disposition générale :**

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

**8.2 Dispositions particulières au secteur Nh :**

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

**ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL**

---

**9.1 Disposition générale :**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

**9.2 Dispositions particulières au secteur Nh : .**

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

**10.1 Dispositions générales**

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

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

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

**10.2 Hauteur absolue**

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

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

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

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

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

### 11.1 Volumes et terrassements

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

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

### 11.2 Toitures

#### a - Pentes

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

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

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

#### b - Couverture

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

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

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

#### **Sont interdits :**

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

#### - Ouvertures de toits

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

#### **Sont interdits :**

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

#### d - Capteurs solaires et vérandas

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

#### e - Paraboles

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

### **11.3 Façades**

74

#### a - Aspect

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

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

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

#### b - Ouvertures

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

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

#### 11.4 Constructions annexes

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

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

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

#### 11.5 Clôtures

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

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

Elles sont constituées par :

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

---

### ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

---

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

75

---

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

---

#### 13.1 Obligation de planter

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

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

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

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

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

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

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

### **13.2 Espaces boisés classés**

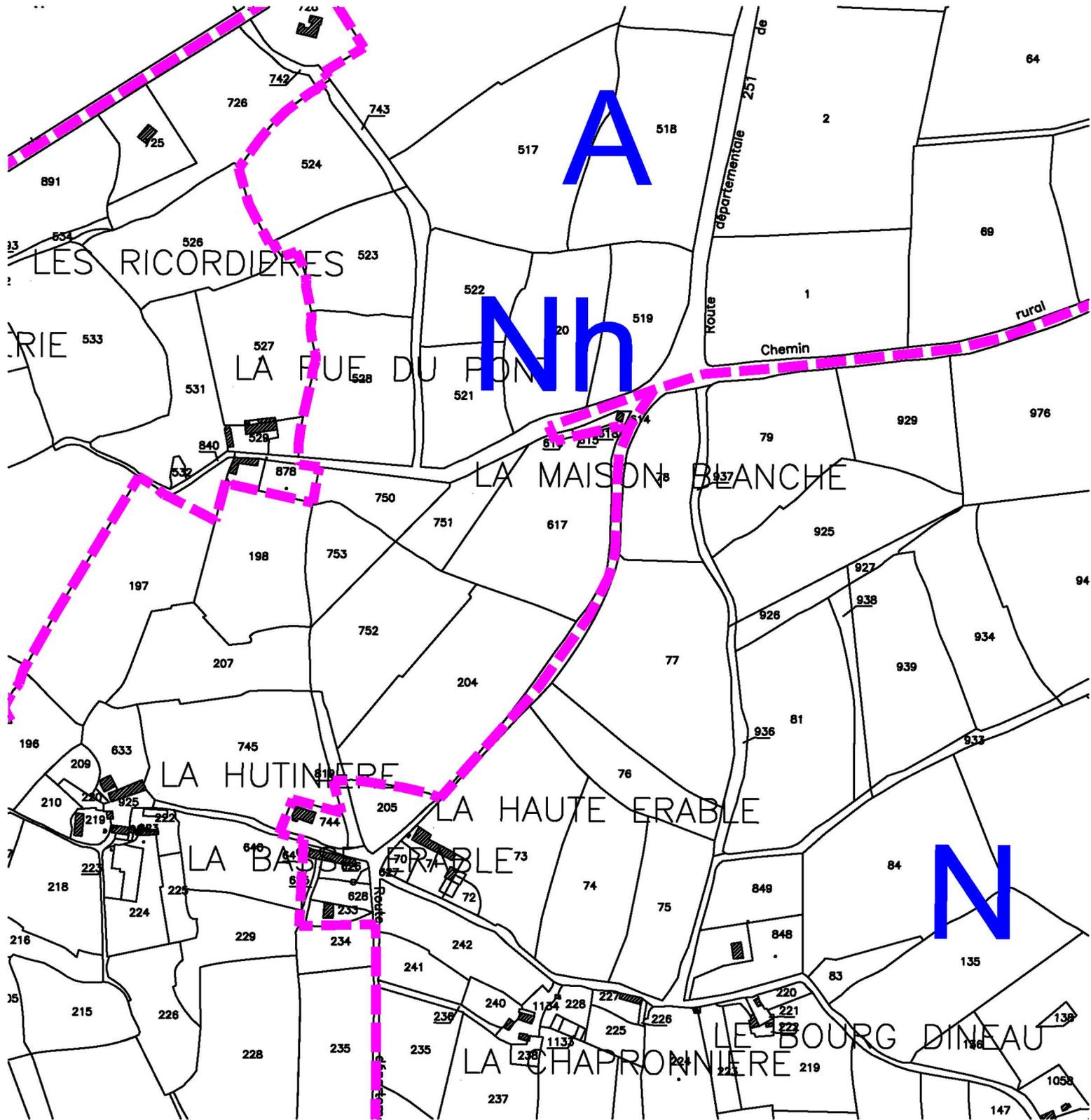
A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

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

---

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



A

Nh

N

LES RICORDIÈRES

LA RUE DU FON

LA MAISON BLANCHE

LA HUTINÈRE

LA HAUTE ERABLE

LA BASSE ERABLE

LE BOURG DINEAU

LA CHAPRONNIÈRE