

Département de la MAYENNE
Commune de GENNES SUR GLAIZE

PLAN
LOCAL
D'URBANISME

-3-

REGLEMENT

ETAPE	
ARRETE LE :	APPROUVE LE : 21.12.2006



SOMMAIRE

<u>SOMMAIRE</u>	<u>0</u>
<u>DISPOSITIONS GENERALES</u>	<u>2</u>
<u>ZONE UA</u>	<u>9</u>
<u>ZONE UB</u>	<u>16</u>
<u>ZONE UE</u>	<u>22</u>
<u>ZONE 1AUH</u>	<u>29</u>
<u>ZONE 1AUL</u>	<u>36</u>
<u>ZONE 1AUA</u>	<u>43</u>
<u>ZONE 2AU</u>	<u>50</u>
<u>ZONE A</u>	<u>52</u>
<u>ZONE N</u>	<u>60</u>

COMMUNE DE GENNES SUR GLAIZE

élaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU
PLAN**

**PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A
L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS
RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

ADAPTATIONS MINEURES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de GENNES SUR GLAIZE .

ARTICLE 2 PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

① **Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme :**

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique
- R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
- R.111-4 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement
- R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement
- R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

Article R. 111-2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R. 111-3-2 : 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 R.111-4 : (Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 - Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 - Décret n° 99-266 du 1^{er} avril 1999). Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R. 111-14-2 : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la Loi n° 76-629 du 10 juillet 1976, relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-15 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national, approuvées par décret, et notamment des dispositions (Décret n° 86.984 du 19 août 1986, art. 7-1) "des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122.22".

Article R. 111-21 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

② **Les périmètres visés à l'article R.123-13 du code de l'urbanisme qui sont reportés, s'il en existe, sur les annexes graphiques :**

- 1) Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L.313-1 et suivants ;
- 2) Les zones d'aménagement concerté ;

- 3) Les zones de préemption délimitées en application de l'article L.142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L.142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
- 4) Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- 5) Les zones délimitées en application de l'article L.430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L.430-2 et suivants ;
- 6) Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
- 7) Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L.126-1 du code rural ;
- 8) Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre 1er du code minier ;
- 9) Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
- 10) Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- 11) Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10 ;
- 12) Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L.332-9 ;
- 13) Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement.

③ Les articles L.111-9, L.111-10, L.123-5 du Code de l'Urbanisme relatifs au surseoir à statuer :

Article L. 111-9 : (Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 - Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983). L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L. 111-10 : (Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985, art.2-11). Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'État dans le département. La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement de coopération intercommunale ou de l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L.123-5 (Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, Loi n° 83-663 du 22 juillet 1983, Loi n° 93-3 du 4 janvier 1993) :

Lorsque l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme est prescrit ou lorsque la révision d'un plan approuvé a été ordonnée, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L.111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

L'acte par lequel est prescrit l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme ou l'acte par lequel est ordonnée la révision un Plan Local d'Urbanisme approuvé fait l'objet d'une publicité dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L.125-1.

Le plan rendu public est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillement ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Lorsqu'un plan a été rendu public avant le classement des carrières dans la nomenclature des installations classées, seules sont opposables à l'ouverture des carrières les dispositions du plan les visant expressément.

Si l'approbation du plan n'intervient pas dans un délai de trois ans à compter du jour où le plan a été rendu public, celui-ci cesse d'être opposable aux tiers.

④ L'article L.421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique :

Article L. 421-4 : (Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1974). Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

⑤ Les servitudes d'utilité publique répertoriées en annexe ainsi que les bois et forêts soumis au régime forestier et, s'il y a lieu :

- les dispositions spécifiques à certains lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du 2ème alinéa de l'article L.315-2-1 ;
- les plans d'exposition au bruit des aéroports établis en application des articles L.147-1 à L.147-6 ;
- les prescriptions d'isolement acoustique dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres ;
- les zones de publicité restreinte et élargie (articles L.581-10 à L.581-14 du code de l'environnement) ;
- les projets de plans de prévention des risques miniers (article 94 du code minier) ;
- les zones agricoles protégées au titre de l'article L.112-2 du code rural.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme comprend :

① Les zones urbaines U suivantes :

- UA** Zone urbaine ancienne
UB Zone urbaine à dominante résidentielle
UE Zone urbaine à vocation économique

② Les zones à urbaniser AU suivantes :

- 1AU** Zone destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme qui comprend les secteurs :
1AUh, à vocation principale d'habitat
1AUL, à vocation principale culturelle sportive et de loisirs.
1AUa, à vocation principale économique.
- 2AU** Zone destinée à l'urbanisation future à long terme qui comprend les secteurs :
2AUh, à vocation principale d'habitat

3 Les zones agricoles A réservées à l'exploitation du sol. Elle comprend le secteur :

Aa de constructibilité limitée

4 La zone naturelle et forestière de protection stricte de l'environnement (sites - milieux naturels - paysages). Elle comprend les secteurs :

Nh de constructibilité limitée

Nha admettant des constructions nécessaires aux activités en place

Ni admettant des équipements légers de plein-air, publics ou collectifs, à vocation sportive, culturelle, de tourisme ou de loisirs.

Np à vocation de protection patrimoniale.

Nv de protection des sites archéologiques

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

" Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes."

(article L.123-1 du code de l'urbanisme)