



- 0 - Délibérations et arrêtés
- 1- Rapport de présentation
- 2a- Projet d'aménagement et de développement durable
- 2b- Orientations d'aménagement
- 3 - Règlement**
- 4 - Documents graphiques
- 5 - Documents annexes
- 6 - Avis des personnes associées et consultées
- 7 - Enquête publique
- 8 - Modifications suite aux avis et à l'enquête

## APPROBATION PLU 1.0

# 3

## Règlement

Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil Municipal  
du 30 mai 2008



# SOMMAIRE

---

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>11</b>
<b>CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....</b>	<b>13</b>
<b>CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....</b>	<b>25</b>
<b>CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....</b>	<b>39</b>
<b>CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL .....</b>	<b>49</b>
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>55</b>
<b>CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUB .....</b>	<b>57</b>
<b>CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE .....</b>	<b>71</b>
<b>CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL.....</b>	<b>79</b>
<b>CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....</b>	<b>85</b>
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>91</b>
<b>CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....</b>	<b>93</b>
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>101</b>
<b>CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....</b>	<b>103</b>
<b>TITRE VI - ANNEXES.....</b>	<b>117</b>



## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

---

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

Le présent règlement s’applique à l’ensemble du territoire de la commune de LUCON.

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

#### ***2.1 Règlement National d’Urbanisme***

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.47 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.4, R 111.15 et R 111.21 et R 111.25 à R 111.47.

Ainsi, sont rappelés ci-après à titre d’information les articles d’ordre public et de portée nationale qui demeurent applicables en cas d’existence d’un PLU approuvé :

- R 111.2, salubrité et sécurité publique
- R 111.4, protection des sites et vestiges archéologiques
- R 111.15, protection de l’environnement
- R 111.21, dispositions relatives à l’aspect des constructions

#### **Article R 111.2**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

#### **Article R 111.4**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### **Article R 111.15**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

### **Article R 111.21**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

## ***2.2. Règlement sanitaire départemental***

Demeurent applicables toutes les prescriptions de la réglementation en vigueur en vigueur, ainsi que les règles de réciprocité de **l'article L.111-3 du Code Rural** :

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

### **2.3. Servitudes**

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant :

- a) les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiée et du 2 mai 1930 modifiée relatives aux monuments historiques et aux sites,
- b) les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols,
- c) les autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol.

Les dispositions de la Zone de Protection du Patrimoine Architecturale, Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P) s'appliquent en vertu du titre 1 du Code du Patrimoine, annexées au P.O.S., selon les conditions prévues, à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

Le périmètre de la Z.P.P.A.U.P est reporté sur les document graphiques. Le permis de démolir est institué dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P (article R.421-28-C du Code de l'Urbanisme).

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

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, les zones non aedificandi, les secteurs de plantations à réaliser, les reculs par rapport aux axes de la voie, les alignements spécifiques, les accès interdits, les lignes d'accroche, les marges de recul pour le stationnement, le périmètre de recul vis-à-vis de la station d'épuration, la ZPPAUP, ainsi qu'au titre de l'art. L123-1-7°) du Code de l'Urbanisme, les chemins et aménagements cyclables, haies, boisements, zones humides, cours d'eau et sites archéologiques.

#### Zonage

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones UA, UB, UC, UE et UL délimitées par des tiretés.
2. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones 1 AU et 2 AU délimitées par des tiretés.
3. Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont les zones A délimitées par des tiretés
4. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont les zones N délimitées par des tiretés.
5. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.
6. Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme sont identifiés par un quadrillage de lignes horizontales et verticales semé de ronds. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L 311.1 et 2 et R 311.1 et 2 du Code Forestier.

D'autres informations figurent sur les documents graphiques (cf. en introduction au présent article 3), notamment les éléments à préserver au titre de l'article L.123-1-7°) du Code de l'Urbanisme.

#### **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 dûment justifiées 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).

Ces adaptations mineures concernent les articles 3 à 13 du présent règlement et pourront être apportées, à titre exceptionnel, dans des conditions qui sont, si le règlement en ouvre la possibilité, précisées par les articles concernés.

En pratique, elles peuvent concerner

- soit des problèmes de formes, dimensions, pente ou superficie des terrains, présentant un faible écart avec la norme réglementaire ;
- soit des règles d'aspect extérieur des constructions (matériaux, ouvertures, formes ou pentes de toits...) se rapprochant des constructions avoisinantes tout en ne respectant pas les dispositions du règlement de la zone concernée ;
- soit des règles d'implantation par rapport aux limites parcellaires, à l'alignement, ceci en raison d'un ordonnancement particulier des constructions existantes du secteur ;
- soit des règles de hauteur, cette fois pour des motifs de perspectives architecturales ou d'alignement.

Ces adaptations mineures sont libellées dans la rubrique des cas particuliers dans le cadre de cette révision du P.O.S sous forme de P.L.U.

#### b) Exceptions pour installations et équipements techniques

Les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas pour permettre la réalisation des installations et équipements techniques indispensables à la bonne marche des services publics. Ces équipements devront néanmoins s'intégrer harmonieusement dans l'environnement existant.

#### **Article 5 – autorisations spéciales – ouvrages spécifiques**

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.

L'aménagement pour des raisons d'ordre sanitaire, d'habitations existantes dans les zones où la construction est normalement interdite ou limitée pourra être autorisé dans les conditions d'adaptations mineures prévues au 1<sup>er</sup> alinéa. En aucun cas, cet aménagement ne pourra permettre de créer de logement supplémentaire.

Concernant les piscines non couvertes, les articles 6 et 7 s'appliquent de la même façon que pour les bâtiments.



## **Article 6 – énergies renouvelables et économies d'énergie**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, de même que le recours des matériaux biodégradables ou une orientation des façades favorable aux économies d'énergie, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

La prise en compte de l'environnement pourra justifier un assouplissement des règles architecturales à l'article 11, des installations et l'utilisation de matériaux liés aux énergies renouvelables et à la gestion maîtrisée des ressources naturelles (énergie solaire, géothermie, etc) sous réserve d'une bonne intégration paysagère et dans le respect des dispositions générales énoncées dans cet article 11.

## **Article 7 – Reconstructions après sinistres**

Dans toutes les zones, peut être autorisée la reconstruction, dans les mêmes volumes, des bâtiments ayant été détruit par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le P.L.U. ne sont pas respectées.

Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut aussi s'agir de servitudes relatives à un espace boisé classé, un emplacement réservé...

## **Article 8 – Demandes d'autorisations et déclarations**

Il est ici précisé que toute modification ou réalisation de nouvelle clôture devra au préalable faire l'objet d'une déclaration en mairie, conformément à l'article R421.12.d).

## **Article 9 – Protection de la richesse archéologique**

### **Le patrimoine archéologique**

#### **Article L.1 du Code du Patrimoine :**

Le patrimoine s'entend, au sens du présent code, de l'ensemble des biens, immobiliers ou mobiliers, relevant de la propriété publique ou privée, qui présentent un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique.

#### **Article L.510-1 :**

Constituent des éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges et autres traces de l'existence de l'humanité, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel.

**Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive modifié par le décret 2007-18****Article 1**

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 que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.

**Article 4**

Entrent dans le champ de l'article 1er : 1° Lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article 5 et portent, le cas échéant, sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage, les travaux dont la réalisation est subordonnée : a) A un permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme ; b) A un permis de démolir en application des articles L. 430-1 et L. 430-2 du même code ; c) A une autorisation d'installations ou de travaux divers en application des articles R. 442-1 et R. 442-2 du même code ; d) A une autorisation de lotir en application des articles R. 315-1 et suivants du même code ; e) A une décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code ; 2° La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; 3° Les opérations de lotissement régies par les articles R. 315-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; 4° Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme ; 5° Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ; 6° Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine.

Entrent également dans le champ de l'article 1<sup>er</sup> les opérations mentionnées aux articles 6 et 7.

**Article 5**

Sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation les projets d'aménagements affectant le sous-sol qui sont réalisés dans les zones définies dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique nationale, conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 522-5 du code du patrimoine, par arrêté du préfet de région pris après avis de la commission interrégionale de la recherche archéologique, en fonction des informations scientifiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique. L'arrêté du préfet de région est adressé au préfet du département ou des départements intéressés par le zonage aux fins de publication au recueil des actes administratifs de la préfecture, ainsi qu'aux maires des communes intéressées. Il fait l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois à compter du jour où il a été reçu. Il est tenu à la disposition du public dans les préfectures et dans les mairies.

Article 8

I. - Dans les cas mentionnés aux 1° à 5° de l'article 4, le préfet de région est saisi :

1° Pour les permis de construire, les permis d'aménager et les permis de démolir, par le préfet de département qui lui adresse, dès qu'il a reçu les éléments transmis par le maire en application des articles R. 423-7 à R. 423-9 du code de l'urbanisme, les pièces prévues par le dernier alinéa de l'article R. 423-2, faisant notamment apparaître l'emplacement prévu des travaux sur le terrain d'assiette, leur superficie, leur impact sur le sous-sol ;

2° Pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone qui adresse au préfet de région le dossier de réalisation approuvé prévu à l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme ;

3° Abrogé

4° Pour les aménagements et ouvrages mentionnés au 5° de l'article 4 qui sont soumis à une autorisation administrative autre qu'une autorisation d'urbanisme, par le service chargé de recevoir la demande d'autorisation, qui adresse une copie du dossier de demande au préfet de région ;

5° Pour les aménagements et ouvrages mentionnés au 5° de l'article 4 qui ne sont pas soumis à une autorisation administrative, par l'aménageur. Celui-ci adresse au préfet de région un dossier décrivant les travaux projetés, notamment leur emplacement prévu sur le terrain d'assiette, leur superficie, leur impact sur le sous-sol et indiquant la date à laquelle ils ont été arrêtés.

II. - Pour les travaux sur des monuments historiques mentionnés au 6° de l'article 4, la saisine du préfet de région au titre de l'autorisation exigée par l'article L. 621-9 du code du patrimoine vaut saisine au titre du présent décret.

Article 10

Les aménageurs peuvent, avant de déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant d'engager toute autre procédure, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques. A cette fin, ils produisent un dossier qui comporte un plan parcellaire et les références cadastrales, le descriptif du projet et son emplacement sur le terrain d'assiette ainsi que, le cas échéant, une notice précisant les modalités techniques envisagées pour l'exécution des travaux. Si le préfet de région constate que le projet est susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, il informe le demandeur, dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, que le projet qu'il lui a présenté donnera lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Article 11

Hors des zones mentionnées à l'article 5, en cas de réponse négative ou d'absence de réponse dans le délai prévu à l'article 10, le préfet de région est réputé avoir renoncé à prescrire un diagnostic sur le même terrain et pour le projet de travaux dont il a été saisi, pendant une durée de cinq ans, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques sur le territoire de la commune.

Sont considérées comme substantielles les modifications portant notamment sur l'implantation, la profondeur ou les modes de fondation des ouvrages projetés.

Si l'état des connaissances archéologiques sur le territoire de la commune conduit le préfet de région à modifier l'appréciation qu'il a portée sur la nécessité d'un diagnostic, il le fait connaître à l'aménageur, par acte motivé, dans les meilleurs délais et en informe le maire.

## **Le financement de l'archéologie préventive**

### **Article L 524-2**

(Loi n° 2004-804 du 9 août 2004 art. 17 I Journal Officiel du 11 août 2004)

Il est institué une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui :

- a) Sont soumis à une autorisation ou à une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme ;
- b) Ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ;
- c) Ou, dans les cas des autres travaux d'affouillement, sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat. En cas de réalisation fractionnée, la surface de terrain à retenir est celle du programme général des travaux.

### **Article L 524-3**

(Loi n° 2004-804 du 9 août 2004 art. 17 II Journal Officiel du 11 août 2004)

Sont exonérés de la redevance d'archéologie préventive les travaux relatifs aux logements à usage locatif construits ou améliorés avec le concours financier de l'Etat en application des 3<sup>o</sup> et 5<sup>o</sup> de l'article L. 351-2 et des articles L. 472-1 et L. 472-1-1 du code de la construction et de l'habitation, au prorata de la surface hors œuvre nette effectivement destinée à cet usage, les constructions de logements réalisées par une personne physique pour elle-même ainsi que les affouillements rendus nécessaires pour la réalisation de travaux agricoles, forestiers ou pour la prévention des risques naturels.

## **Les découvertes fortuites**

### **Article L.531-14**

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Les zones urbaines sont des zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. On distingue à l'intérieur de la zone urbaine les zones UA, UB, UE, UL.



## Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone UA

---

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat dense de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Elle est destinée à recevoir des constructions à usage d'habitat et les activités urbaines compatibles.

Le périmètre de la Z.P.P.A.U.P (reporté sur les documents graphiques) est en partie compris dans la zone UA.

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

---

#### Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec l'habitat, notamment :

1. l'implantation des bâtiments agricoles et les élevages,
2. les constructions à usage industriel,
3. les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne répondent pas aux conditions imposées par l'article 2 alinéas 2.1 et 2.2,
4. les dépôts de quelque nature qu'ils soient (ferrailles, déchets) hors des déchetteries de gestion publique ou parapublique,
5. l'ouverture de carrière ou de gravière,
6. les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
7. le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravane,
8. les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées,
9. les parcs résidentiels de loisirs,
10. les dépôts de plus de 10 véhicules excepté ceux liés aux garages et concessionnaires automobiles et sur la même unité foncière.

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., Le Maire et l'Architecte des Bâtiments de France pourront interdire toute construction ou aménagement dont la nature ou l'aspect s'avèrent incompatible avec la mise en valeur du site ou des monuments concernés.

## **Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

### **Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 2.1. Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations services, chaufferies, etc...
  - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté,
- 2.2. les extensions de constructions et activités existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, ne seront autorisées que pour autant qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles,
- 2.3. dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., les démolitions sont autorisées sous réserve d'avoir fait l'objet d'une autorisation dans les conditions de l'article R421-28-c du Code de l'Urbanisme,
- 2.4. les coupes et abattages d'arbres ainsi que toute modification de l'aspect extérieur ou du volume du patrimoine bâti, archéologique ou paysager (arbre, boisement ou sentier) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'art. L. 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme.
- 2.5. l'ensemble des règles du présent règlement de la zone UA est applicable aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit être divisé,
- 2.6. A l'intérieur de la zone de submersion marine définie aux documents graphiques, les constructions et installations sont soumises aux conditions suivantes :
  - que ne soient pas édifiées de clôtures pleines ou de plantations en plein, et ce afin de ne pas augmenter ou ne pas aggraver le risque d'inondation,
  - que ne soient pas stockées de produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau,
  - que le niveau bas des constructions soit édifié à 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence (+ 3,80 m NGF normalisé 1969),
  - que ne soit pas construits de caves ni de sous-sols enterrés.

---

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

---

### **Article UA 3 - Accès et voirie**

#### **3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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



Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, sauf autorisation, les sentiers touristiques, les voies express, ni sur les voies repérées par des « dispositions spéciales d'accès » aux documents graphiques.

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 moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement. Leur largeur devra atteindre au minimum 3 m, voire plus en cas de desserte de plusieurs constructions.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les groupes de garages individuels et les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

### **3.2. Voirie**

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions relatives à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagé, et à celles exigées pour leur classement éventuel ultérieur dans la voirie communale, et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Elles devront être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément (les impasses d'une longueur inférieure à 20 m desservant 1 ou 2 logements ne sont pas concernées), et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

### **3.3. En outre, dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P.**

Dans le cadre d'un projet global d'aménagement ayant l'accord du Maire et de l'Architecte des Bâtiments de France, le système de desserte interne pourra être adapté ou restructuré de manière à assurer une meilleure mise en valeur des terrains considérés.

Les voies existantes ne seront pas élargies et les beaux murs de clôture (repérés au Plan réglementaire de la Z.P.P.A.U.P joint en annexe), qui les bordent seront maintenus.

## **Article UA 4 - Desserte par les réseaux**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4.2. Assainissement**

#### 4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

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

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

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

### **4.3. Electricité, téléphone, télédistribution**

#### 4.3.1. Dans l'ensemble de la zone UA

Les branchements doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité technique.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

Les coupoles de réception par satellite doivent être de dimensions les plus réduites possibles et placées de façon à être invisibles de la rue. Leur couleur doit être en harmonie avec celle de l'environnement. Elles ne doivent avoir aucune inscription.

#### 4.3.2. Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P.

L'aspect et l'emplacement des passages de câbles, des coffrets et des divers éléments techniques doivent être le plus discrets possible. Les coffrets de façade doivent être dissimulés derrière une porte en bois ou un panneau recouvert du même matériau (enduit, pierre...) que la paroi dans laquelle ils s'intègrent. En cas de branchement aéro-souterrain, les éventuelles remontées de câbles le long des façades doivent être protégées par des fourreaux de la couleur du mur qui les supporte.

Les transformateurs EDF-GDF moyenne et basse tension doivent être intégrés dans les constructions ou dans des volumes respectant les prescriptions architecturales de la Z.P.P.A.U.P.

Les antennes de télévision "classiques" doivent être réduites à une par immeuble.

#### 4.4. Local déchets

Un local déchets sera exigé pour tout projet comportant plusieurs logements (lotissement habitat collectif ou permis groupé), ainsi que pour les activités et équipements collectifs.

#### **Article UA 5 – Superficie minimum des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **Article UA 6 – Implantation par rapport aux voies et emprise publiques**

##### **6.1 - Hors du périmètre de la Z.P.P.A.U.P.**

6.1.1. Les constructions ou installations doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques, soit en retrait dans le prolongement des constructions existantes.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

6.1.2. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, un chemin piéton ou un espace vert, l'article 7 s'appliquera.
- dans le cadre d'une étude d'ensemble permettant la réalisation de constructions groupées, le recul pourra alors atteindre jusqu'à 5 mètres (6 mètres si l'espace libre en façade est affecté au stationnement). Le recul devra alors respecter celui des constructions existantes.
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que poste de transformation, station de relevage, le recul pourra atteindre alors jusqu'à 5 mètres.

##### **6.2 - Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P.**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ; cependant un retrait jusqu'à 5 à 6 mètres (cf. conditions ci-dessus) pourra être, exceptionnellement, accepté si le contexte le permet (secteur de constructions récentes, en particulier,...), dans ce cas, l'alignement est obligatoirement marqué par un mur ou une grille de clôture.

Ce retrait peut être imposé par le Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France dans le cas où il existe un mur (ou une grille) protégée, indiqué sur le plan réglementaire de la Z.P.P.A.U.P. joint en annexe. Il est obligatoire si une légende de cour ou de jardin s'appuie sur la limite concernée.

Si un pignon de construction mitoyenne (à étage) se trouve dégagé par la nouvelle implantation, celui-ci devra être recouvert au moins sur un niveau par une partie ou une annexe de la nouvelle construction.

## **Article UA 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

### **7.1 - Hors du périmètre de la Z.P.P.A.U.P.**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit avec un recul par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de tout point de la construction ( $L = H/2$ ) sans être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, si un bâtiment existant sur l'unité foncière atteint un recul moindre, toute extension dudit bâtiment pourra respecter le même recul.

Pour les équipements d'infrastructure et les équipements publics, le recul pourra être réduit à 1 mètre sans condition de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

### **7.2 - Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P**

Le volume principal des constructions doit s'implanter dans la zone construite définie par les implantations existantes sur les parcelles voisines, d'une manière générale sur une profondeur de 12 mètres. Cette profondeur pourra être augmentée pour s'ajuster à celle des constructions voisines ; elle pourra être réduite à la demande du Maire et de l'Architecte des Bâtiments de France, lorsqu'une maison voisine a une épaisseur nettement moindre (inférieure à 8 mètres). La nouvelle implantation pourra se référer aux quelques constructions récentes implantées plus en arrière.

Sur cette profondeur, les constructions sont normalement implantées en mitoyenneté ; cependant, un retrait de 3 mètres minimum pourra être accepté sous réserve qu'il ne compromette pas la continuité bâtie de la rue concernée et qu'il soit clos par un mur ou un portail.

Au delà de cette profondeur, les annexes ou parties de construction devront :

- soit, être implantées en retrait des limites et respecter les distances de vue décrites ci-après,
- soit, ne pas dépasser une hauteur de 3,00 mètres (ponctuellement 4 mètres pour un mur pignon) au droit des limites. Des hauteurs exceptionnellement un peu plus importantes pourront être admises pour des constructions à usage public ou commercial dont le rez-de-chaussée peuvent être plus élevés.

Des hauteurs exceptionnellement un peu plus importantes pourront être admises pour des constructions à usage public ou commercial dont les rez-de-chaussée peuvent être plus élevés.

Cependant, si, de l'autre côté de la limite, il existe un bâtiment (sauf hangar de construction légère) présentant un mur mitoyen de plus grande hauteur, une nouvelle construction peut venir s'adosser à ce mitoyen dans la limite de la hauteur existante.

Dans tous les cas, les ouvertures de fenêtre devront respecter l'intimité des parcelles voisines ; pour cela, les distances de vue (mesurées perpendiculairement à la façade, jusqu'à la limite la plus proche) devront être de 3 mètres minimum pour les fenêtres de rez-de-chaussée et de deux fois la hauteur comptée entre le sol et le linteau pour les fenêtres d'étage.

Dans le cas particulier de la reconstruction d'un immeuble sur une parcelle de petite taille, située entre des constructions existantes, la nouvelle construction peut éventuellement reprendre les dimensions de l'ancienne, avec l'accord du Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France ; cette solution peut même être imposée pour maintenir la cohérence du tissu urbain existant.

Dans le cas des grandes parcelles occupées en particulier par les couvents et les écoles, les constructions sont fréquemment implantées autour de cours ou de cloîtres sans référence avec les voies qui structurent le reste des îlots ; de telles dispositions peuvent évidemment être prolongées sous réserve que les nouvelles constructions respectent les distances de vues précisées dans cet article.

### **Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Article UA 9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Article UA 10 - Hauteur maximum des constructions**

#### **10.1 - Hors périmètre de la Z.P.P.A.U.P.**

La hauteur des constructions est limitée à R + 2 + C (rez-de-chaussée + 2 étages + combles éventuellement) avec un maximum de 9 m à l'égout.

Pour les bâtiments annexes jouxtant ou non la construction à usage d'habitation, la hauteur maximale est de 4 m. Toutefois, si le bâtiment est implanté en limite séparative, la hauteur de la construction à l'égout comme au faîtage ne doit pas excéder 3 m sur la limite ; néanmoins, si le bâtiment présente un mur pignon en limite, la hauteur au faîtage de ce mur pignon pourra atteindre jusqu'à 4 m. Les établissements commerciaux et artisanaux ne sont pas assujettis à ces hauteurs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les constructions doivent s'intégrer dans le bâti existant.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **10.2 - Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P.**

La hauteur des constructions est limitée à 6,50 m à l'égout des toitures

Cependant, les parties de la rue les plus centrales sont bordées de constructions parfois plus hautes ; dans ce cas, la hauteur de la nouvelle construction doit s'ajuster à celle des constructions existantes dans la limite d'environ 1 mètre. Si la nouvelle construction est située entre deux bâtiments de hauteurs très différentes, elle devra assurer la transition soit par un décrochement intermédiaire, soit par un retour de façade au dessus du bâtiment mitoyen le plus bas.

Inversement, pour les constructions situées dans les sections de rues constituées essentiellement de maisons à simple rez-de-chaussée, les constructions devront soit rester à rez-de-chaussée, soit être surmontées d'un étage dont la hauteur à l'égout restera inférieure à 5 mètres (sauf adossement à une construction déjà plus haute).

Cependant, si, de l'autre côté de la limite, il existe un bâtiment (sauf hangar de construction légère) présentant un mur mitoyen de plus grande hauteur, une nouvelle construction peut venir s'adosser à ce mitoyen dans la limite de la hauteur existante.

## **Article UA 11 - Aspect extérieur**

### **11.1 - Hors du périmètre de la Z.P.P.A.U.P.**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers, buanderies, abris de jardin doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et plus spécifiquement les peintures et les enduits extérieurs.

Les cabanes de jardin préfabriquées réalisées à l'aide de panneaux de tôles, de béton préfabriqué, ou de matériaux plastiques sont interdites.

Les cabanes de jardin préfabriquées en bois sont autorisées.

Les couvertures des annexes doivent être réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes. Les clôtures en parpaings seront enduites sur les deux faces.

### **11.2 - Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P.**

voir en annexe au présent règlement.

## **Article UA 12 - Stationnement**

### **12.1. Dans l'ensemble de la zone UA**

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

12.1.2. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès:

12.1.2.1. Pour les constructions neuves à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette de construction avec un minimum d'une place par logement.

12.1.2.2. Pour les constructions neuves à usage de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

12.1.2.3. Pour les constructions neuves à usage commercial, il conviendra de prévoir :

- jusqu'à 201 m<sup>2</sup> de surface commerciale : aucune place n'est exigée,
- de 201 à 500 m<sup>2</sup> de surface commerciale : 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup>,
- de 501 à 1 000 m<sup>2</sup> de surface commerciale : 1 place par tranche de 12 m<sup>2</sup>,
- au-delà de 1 001 m<sup>2</sup> de surface commerciale : 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup>.

12.1.2.4. Pour les constructions à usage d'hôtels et de restaurant :

- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants ; cafés : 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle,
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,

Il est toutefois rappelé que le nombre de places de stationnement est plafonné pour certains commerces en vertu de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

12.1.3. Il n'est pas prévu de norme pour les changements d'affectation des bâtiments anciens.

#### 12.1.4 Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un terrain voisin, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il fait réaliser les dites places de stationnement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (art. L.123-1-2 et art. R332.17 du Code de l'Urbanisme).

12.1.5. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus et celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.1.6. Un local deux roues sera exigé pour les constructions destinées à l'habitat collectif ou aux activités, à raison de 2 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON.

## **12.2 – Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P**

Les parcs de stationnement de surface devront faire l'objet d'un accord du Maire, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. Les stationnements devront être le moins perceptibles possibles depuis l'espace public.

Dans certains cas (exiguïté, difficultés d'accès, plantations, traitement de façade...), le Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, pourra interdire la réalisation de tout ou partie des stationnements sur la parcelle.

## **Article UA 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

### **13.1 – Dans l'ensemble de la zone UA**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Tout dépôt devra être masqué par un dispositif minéral ou végétal de manière à ne pas être visible depuis la voie publique.

### **13.2 Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P**

Chaque parcelle doit garder une zone libre de construction et de stationnement maximale au moins égale à 20 % de sa surface. Cette surface pourra être exceptionnellement trouvée sur une toiture terrasse couvrant le rez-de-chaussée, à condition qu'elle se situe en cœur d'îlot.

Cet espace peut être réduit par le Maire et l'Architecte des Bâtiments de France, en particulier dans le cas du maintien de la continuité urbaine du parcellaire dense des îlots centraux et plus précisément pour les terrains d'une surface inférieure à 200 mètres carrés.

D'une manière générale, les constructions situées en arrière de la parcelle, doivent laisser libres des courettes, des cours ou des jardins, semblables à ceux qui existent sur les autres parcelles de l'îlot ou du quartier considéré.

Les plantations à protéger sont identifiées sur le plan réglementaire de la Z.P.P.A.U.P. joint en annexe.

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie ou un boisement identifiés par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, sont soumis à une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R. 421-23-h du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**



**Article UA 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière.



## Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone UB

---

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'extension immédiate du centre-ville, zone d'habitation semi-continue destinée à recevoir des habitations individuelles ou collectives, ainsi que les services et activités urbaines compatibles.

La zone UB comprend, outre la zone UB proprement dite :

- le secteur UBa correspondant aux ensembles de logements collectifs, au Grand Séminaire (UBas) et à la caserne de gendarmerie mobile,
- le secteur UBb correspondant aux petits quartiers excentrés,
- le secteur UBi correspondant à un site potentiellement inondable.

Le périmètre de la Z.P.P.A.U.P. (reporté sur les documents graphiques) est en partie compris dans la zone UB.

---

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

---

#### Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec l'habitat, notamment :

1. l'implantation des bâtiments agricoles et les élevages,
2. les constructions à usage industriel,
3. les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne répondent pas aux conditions imposées par l'article 2 alinéas 2.1 et 2.2,
4. les dépôts de quelque nature qu'ils soient (ferrailles, déchets) hors des déchetteries de gestion publique ou parapublique,
5. l'ouverture de carrière ou de gravière,
6. les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
7. le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravane,
8. les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées,
9. les parcs résidentiels de loisirs,
10. les dépôts de plus de 10 véhicules excepté ceux liés aux garages et concessionnaires automobiles et sur la même unité foncière.

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., Le Maire et l'Architecte des Bâtiments de France pourront interdire toute construction ou aménagement dont la nature ou l'aspect s'avèrent incompatible avec la mise en valeur du site ou des monuments concernés.

## **Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

### **Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 2.1. Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve :
  - c) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations services, chaufferies, etc...
  - d) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté,
- 2.2. les extensions de constructions et activités existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, ne seront autorisées que pour autant qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles,
- 2.3. dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., les démolitions sont autorisées sous réserve d'avoir fait l'objet d'une autorisation dans les conditions de l'article R421-28-c du Code de l'Urbanisme.
- 2.4. les coupes et abattages d'arbres ainsi que toute modification de l'aspect extérieur ou du volume du patrimoine bâti, archéologique ou paysager (arbre, boisement ou sentier) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'art. L. 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme.
- 2.5. l'ensemble des règles du présent règlement de la zone 1AUB, à l'exception de celles relatives aux espaces verts communs (art.13), est applicable aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit être divisé
- 2.6. en secteur UBi uniquement, toute construction devra présenter un étage permettant le refuge des biens et des hommes, d'une surface d'au moins 20 m<sup>2</sup>.
- 2.7. A l'intérieur de la zone de submersion marine définie aux documents graphiques, les constructions et installations sont soumises aux conditions suivantes :
  - que ne soient pas édifiées de clôtures pleines ou de plantations en plein, et ce afin de ne pas augmenter ou ne pas aggraver le risque d'inondation,
  - que ne soient pas stockées de produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau,
  - que le niveau bas des constructions soit édifié à 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence (+ 3,80 m NGF normalisé 1969),
  - que ne soit pas construits de caves ni de sous-sols enterrés.

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

---

### **Article UB 3 - Accès et voirie**

#### **3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, sauf autorisation, les sentiers touristiques, les voies express, ni sur les voies repérées par des « dispositions spéciales d'accès » aux documents graphiques.

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 moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement. Leur largeur devra atteindre au minimum 3 m, voire plus en cas de desserte de plusieurs constructions.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les groupes de garages individuels et les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

#### **3.2. Voirie**

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions relatives à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagé, et à celles exigées pour leur classement éventuel ultérieur dans la voirie communale, et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Elles devront être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément (les impasses d'une longueur inférieure à 20 m desservant 1 ou 2 logements ne sont pas concernées), et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

### **3.3. En outre, dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P.**

Dans le cadre d'un projet global d'aménagement ayant l'accord du Maire et de l'Architecte des Bâtiments de France, le système de desserte interne pourra être adapté ou restructuré de manière à assurer une meilleure mise en valeur des terrains considérés.

Les voies existantes ne seront pas élargies et les beaux murs de clôture (repérés au Plan réglementaire de la Z.P.P.A.U.P joint en annexe), qui les bordent seront maintenus.

## **Article UB 4 - Desserte par les réseaux**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4.2. Assainissement**

#### 4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

En secteur UBb, en l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel avec ou sans épuration par le sol est admis, sous réserve de la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction sera obligatoirement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé, et ce dans un délai de 2 ans.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

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

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

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

### **4.3. Electricité, téléphone, télédistribution**

#### **4.3.1. - Dans l'ensemble de la zone UB**

Les branchements doivent être établis en souterrain sauf impossibilité technique.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

Les coupoles de réception par satellite doivent être de dimensions les plus réduites possibles et placées de façon à être invisibles de la rue. Leur couleur doit être en harmonie avec celle de l'environnement. Elles ne doivent avoir aucune inscription.

#### **4.3.2. Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P.**

L'aspect et l'emplacement des passages de câbles, des coffrets et des divers éléments techniques doivent être le plus discrets possible. Les coffrets de façade doivent être dissimulés derrière une porte en bois ou un panneau recouvert du même matériau (enduit, pierre...) que la paroi dans laquelle ils s'intègrent. En cas de branchement aéro-souterrain, les éventuelles remontées de câbles le long des façades doivent être protégées par des fourreaux de la couleur du mur qui les supporte.

Les transformateurs EDF-GDF moyenne et basse tension doivent être intégrés dans les constructions ou dans des volumes respectant les prescriptions architecturales de la Z.P.P.A.U.P.

Les antennes de télévision "classiques" doivent être réduites à une par immeuble.

### **4.4. Local déchets**

Un local déchets sera exigé pour tout projet comportant plusieurs logements (lotissement habitat collectif ou permis groupé), ainsi que pour les activités et équipements collectifs.

### **Article UB 5 - Caractéristiques des terrains**

En secteur UBb, pour être constructible, les terrains non raccordés au réseau d'assainissement collectif devront avoir une surface d'au minimum 400 m<sup>2</sup>.

Pour les autres terrains, il n'est pas imposé de règles particulières.

### **Article UB 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **6.1 Hors du périmètre de la Z.P.P.A.U.P**

6.1.1 Le recul minimum est fixé à

- 35 m par rapport à l'axe de la RD 746 hors agglomération,
- 35 m par rapport à l'axe de la RD 2949 hors agglomération,
- 15 m par rapport à l'axe de la RD 50 hors agglomération,
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies.

### 6.1.2. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci, le recul de la façade ne pourra alors être moindre que celui de la construction existante,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, un chemin piéton ou un espace vert, l'article 7 s'appliquera alors,
- dans le cadre d'une étude d'ensemble permettant la réalisation de constructions groupées ou de logements collectifs, le recul pourra alors atteindre 1 mètre ou plus et l'alignement à la voie sera alors autorisé. Le recul devra alors respecter celui des constructions existantes,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que poste de transformation, station de relevage, le recul pourra alors atteindre 1 mètre ou plus et l'alignement à la voie sera alors autorisé.

## 6.2 Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies, cependant un retrait jusqu'à 5 mètres (7 mètres si l'espace libre en façade est affecté au stationnement) pourra être, exceptionnellement, accepté si le contexte le permet (secteur de constructions récentes, en particulier,...), dans ce cas, l'alignement est obligatoirement marqué par un mur ou une grille de clôture.

Ce retrait peut être imposé par le Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France dans le cas où il existe un mur (ou une grille) protégée, indiqué sur le plan réglementaire de la Z.P.P.A.U.P. joint en annexe. Il est obligatoire si une légende de cour ou de jardin s'appuie sur la limite concernée.

Si un pignon de construction mitoyenne (à étage) se trouve dégagé par la nouvelle implantation, celui-ci devra être recouvert au moins sur un niveau par une partie ou une annexe de la nouvelle construction.

## **Article UB 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

### 7.1. Hors du périmètre de la Z.P.P.A.U.P.

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit avec un recul par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de tout point de la construction ( $L = H/2$ ) sans être inférieur à 3 mètres.

Pour les équipements d'infrastructure et les équipements publics, le recul pourra être réduit à 1 mètre sans condition de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).



## 7.2. Dans le périmètre de la Z.P.A.U.P.

Le volume principal des constructions doit s'implanter dans la zone construite définie par les implantations existantes sur les parcelles voisines, d'une manière générale sur une profondeur de 12 mètres. Cette profondeur pourra être augmentée pour s'ajuster à celle des constructions voisines ; elle pourra être réduite à la demande du Maire et de l'Architecte des Bâtiments Bâtiment de France, lorsqu'une maison voisine à une épaisseur nettement moindre (inférieure à 8 mètres). La nouvelle implantation pourra se référer aux quelques constructions récentes implantées plus en arrière.

Sur cette profondeur, les constructions sont normalement implantées en mitoyenneté ; cependant, un retrait de 3 mètres minimum pourra être accepté sous réserve qu'il ne compromette pas la continuité bâtie de la rue concernée et qu'il soit clos par un mur ou un portail.

Au delà de cette profondeur, les annexes ou parties de construction devront :

- soit, être implantées en retrait des limites et respecter les distances de vue décrites ci-après,
- soit, ne pas dépasser une hauteur de 3,00 mètres (ponctuellement 4 mètres pour un mur pignon) au droit des limites. Des hauteurs exceptionnellement un peu plus importantes pourront être admises pour des constructions à usage public ou commercial dont le rez-de-chaussée peuvent être plus élevés.

Des hauteurs exceptionnellement un peu plus importantes pourront être admises pour des constructions à usage public ou commercial dont les rez-de-chaussée peuvent être plus élevés.

Cependant, si, de l'autre côté de la limite, il existe un bâtiment (sauf hangar de construction légère) présentant un mur mitoyen de plus grande hauteur, une nouvelle construction peut venir s'adosser à ce mitoyen dans la limite de la hauteur existante.

Dans tous les cas, les ouvertures de fenêtre devront respecter l'intimité des parcelles voisines ; pour cela, les distances de vue (mesurées perpendiculairement à la façade, jusqu'à la limite la plus proche) devront être de 3 mètres minimum pour les fenêtres de rez-de-chaussée et de deux fois la hauteur comptée entre le sol et le linteau pour les fenêtres d'étage.

Dans le cas particulier de la reconstruction d'un immeuble sur une parcelle de petite taille, située entre des constructions existantes, la nouvelle construction peut éventuellement reprendre les dimensions de l'ancienne, avec l'accord du Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France ; cette solution peut même être imposée pour maintenir la cohérence du tissu urbain existant.

Dans le cas des grandes parcelles occupées en particulier par les couvents et les écoles, les constructions sont fréquemment implantées autour de cours ou de cloîtres sans référence avec les voies qui structurent le reste des îlots ; de telles dispositions peuvent évidemment être prolongées sous réserve que les nouvelles constructions respectent les distances de vues précisées dans cet article.

En outre, dans tous les cas en secteur UBAs, les ouvertures de fenêtre devront respecter l'intimité des parcelles voisines ; pour cela, les distances de vue (mesurées perpendiculairement à la façade, jusqu'à la limite la plus proche) devront être de 3 m minimum pour les fenêtres de rez-de-chaussée, de la hauteur à l'égout de la construction pour les fenêtres d'étage avec un minimum de 8 m dans le cas de vues principales et de la moitié de cette hauteur ( $L=H/2$ ) dans le cas de vues secondaires.

## **Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **Article UB 9 - Emprise au sol**

Dans la zone UB proprement dite (à l'exclusion des secteurs UBa, UBas et UBb), l'emprise au sol maximum est fixée à 50% de l'unité foncière, sauf pour :

- l'artisanat et les commerces où le rez-de-chaussée pourra occuper la totalité du terrain,
- les logements collectifs et les constructions groupées qui pourront occuper 75% du terrain.

En secteur UBa et UBas, il n'est pas fixé de règle particulière.

En secteur UBb, l'emprise au sol maximum est fixée à 30 % de l'unité foncière.

## **Article UB 10 - Hauteur maximum des constructions**

### **10.1 Hors du périmètre de la Z.P.P.A.U.P.**

#### **10.1.1. Excepté en secteur UBa**

La hauteur des constructions est limitée à R + 1 + C (rez-de-chaussée + 1 étage + combles éventuellement) avec un maximum de 6 m à l'égout.

Pour les bâtiments annexes jouxtant ou non la construction à usage d'habitation, la hauteur maximale est de 4 m. Toutefois, si le bâtiment est implanté en limite séparative, la hauteur de la construction à l'égout comme au faîtage ne doit pas excéder 3 m sur la limite ; néanmoins, si le bâtiment présente un mur pignon en limite, la hauteur au faîtage de ce mur pignon pourra atteindre jusqu'à 4 m. Les établissements commerciaux et artisanaux ne sont pas assujettis à ces hauteurs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les constructions doivent s'intégrer dans le bâti existant.

#### **10.1.2. Dans le secteur UBa**

la hauteur des constructions est limitée à R + 5 + C (rez-de-chaussée + 5 étages + combles éventuellement) avec un maximum de 18 m à l'égout.

**10.1.3.** Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **10.2 - Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P.**

### **10.2.1. Excepté en secteur UBas**

La hauteur des constructions est limitée à 6,50 m à l'égout des toitures.

Cependant, les parties de la rue les plus centrales sont bordées de constructions parfois plus hautes ; dans ce cas, la hauteur de la nouvelle construction doit s'ajuster à celle des constructions existantes dans la limite d'environ 1 mètre. Si la nouvelle construction est située entre deux bâtiments de hauteurs très différentes, elle devra assurer la transition soit par un décrochement intermédiaire, soit par un retour de façade au dessus du bâtiment mitoyen le plus bas.

Inversement, pour les constructions situées dans les sections de rues constituées essentiellement de maisons à simple rez-de-chaussée, les constructions devront soit rester à rez-de-chaussée, soit être surmontées d'un étage dont la hauteur à l'égout restera inférieure à 5 mètres (sauf adossement à une construction déjà plus haute).

### **10.2.2. En secteur UBas**

La hauteur des constructions est fixée selon le plan d'épannelage annexé au présent règlement.

## **Article UB 11 - Aspect extérieur**

### **11.1 Hors du périmètre de la Z.P.P.A.U.P**

#### **11.1.1. – Dans la zone UB, y compris les secteurs UBa et UBb**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers, buanderie, abris de jardin... doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal, et plus spécifiquement les peintures et les enduits extérieurs.

Les cabanes de jardin préfabriquées réalisées à l'aide de panneaux de tôles, de béton préfabriqué ou de matériaux plastiques sont interdits.

Les cabanes de jardin préfabriquées en bois sont autorisées.

Les couvertures des annexes doivent être réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes. Les clôtures en parpaings seront enduites sur les deux faces.

### **11.1.2. – En outre, excepté en secteur UBa**

Les clôtures de « façades » sont celles qui délimitent l'unité foncière de l'emprise publique (voie, espace vert, chemin ...), comme des voies privées.

Les clôtures situées en façade et jusqu'au droit de la construction principale seront réalisées :

- soit par un mur bahut en maçonnerie enduite ou en pierre de pays apparente, d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- soit par un mur bahut en maçonnerie enduite ou en pierre de pays apparente d'une hauteur maximale de 0,70 m, surmonté d'un grillage, d'un barreaudage métallique, de lisses en bois ou en PVC, l'ensemble ne devant pas dépasser 1,50 m,
- soit par un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 m, doublé d'une haie vive
- soit par une haie vive.

L'utilisation de la brande est interdite.

L'utilisation du grillage en usage unique est interdite.

Les clôtures situées en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale seront réalisées :

- soit par un mur bahut en maçonnerie enduite ou en pierre de pays apparente d'une hauteur maximale de 2,00 m,
- soit par un mur bahut en maçonnerie enduite ou en pierre de pays apparente d'une hauteur maximale de 0,70 m, surmonté d'un grillage, d'un barreaudage métallique, de lisses en bois ou en PVC, l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 m,
- soit par des panneaux en bois d'une hauteur maximale de 2,00 m,
- soit par un grillage d'une hauteur maximale de 2,00 m,
- soit par un grillage, d'une hauteur maximale de 2,00, doublé d'une haie vive,
- soit par une haie vive,

L'utilisation de la brande en usage unique est interdite.

### **11.2 - Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P.**

voir en annexe au présent règlement.

Nota : en secteur UBAs, les toitures terrasses et terrasses accessibles sont autorisées, nonobstant le contenu de l'annexe au présent règlement relative à la ZPPAUP.

### **Article UB 12 - Stationnement**

#### **12.1. – Dans l'ensemble de la zone UB**

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

12.1.2. - La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

12.1.2.1 - Pour les constructions neuves à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement. En outre, dans le cadre d'opération d'ensemble de plus de 5 logements, il sera exigé une place pour 3 logements accessible aux visiteurs.

Toutefois, en UBAs, pour les constructions neuves à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par logement du studio au deux pièces, 1,5 place à partir du trois pièces. En outre, dans le cadre d'opération d'ensemble de plus de 5 logements, il sera exigé 10% de places supplémentaires accessibles aux visiteurs.

12.1.2.2. - Pour les constructions neuves à usage de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

Toutefois, en UBAs, pour les constructions neuves à usage de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

12.1.2.3. Pour les constructions neuves à usage commercial, il conviendra de prévoir :

- jusqu'à 201 m<sup>2</sup> de surface commerciale : aucune place n'est exigée,
- de 201 à 500 m<sup>2</sup> de surface commerciale : 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup>,
- de 501 à 1 000 m<sup>2</sup> de surface commerciale : 1 place par tranche de 12 m<sup>2</sup>,
- au-delà de 1 001 m<sup>2</sup> de surface commerciale : 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup>.

Toutefois, en UBAs, au-delà de 201 m<sup>2</sup> de surface commerciale, il n'est exigé qu'une seule place par tranche de 50 m<sup>2</sup>.

Il est toutefois rappelé que le nombre de places de stationnement est plafonné pour certains commerces en vertu de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

12.1.2.4. Pour les constructions à usage d'hôtels et de restaurant :

- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants ; cafés : 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle,
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,

Toutefois, en UBAs, les normes sont les suivantes :

- Hôtels : 0,5 place par chambre et 1 emplacement autocars pour 100 chambres,
- Restaurants ; cafés : 1 place par 50 m<sup>2</sup> de SHON,
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,

12.1.3. - Il n'est pas prévu de norme pour les changements d'affectations des bâtiments anciens.

12.1.4. - Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un terrain voisin, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il fait réaliser les dites places de stationnement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la consultation est prévue (art. L 421-3 et art. R.332-17 à 24 du Code de l'urbanisme).

- 12.1.5. - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 12.1.6. Un local deux roues sera exigé pour les constructions destinées à l'habitat collectif ou aux activités, à raison de 2 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON.
- 12.1.7. En secteur UBi, toute aire de stationnement devra être perméable à l'eau afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie.

## **12.2 - Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P**

Les parcs de stationnement de surface devront faire l'objet d'un accord du Maire, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. Les stationnements devront être le moins perceptibles possibles depuis l'espace public.

Dans certains cas (exiguïté, difficultés d'accès, plantations, traitement de façade...), le Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, pourra interdire la réalisation de tout ou partie des stationnements sur la parcelle.

## **Article UB 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

### **13.1. – Dans l'ensemble de la zone UB**

- 13.1.1. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.
- 13.1.2. Les lotissements et groupes d'habitation de plus de 10 logements devront comprendre des espaces verts communs d'une surface au moins égale à 10 % de la superficie totale du terrain, dont un espace vert d'un seul tenant couvrant au moins 5 % de la superficie totale.
- 13.1.3. Tout dépôt devra être masqué par un dispositif minéral ou végétal de manière à ne pas être visible depuis la voie publique.

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie ou un boisement identifiés par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, sont soumis à une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R. 421-23-h du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

### **13.2. Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P**

Chaque parcelle doit garder une zone libre de construction et de stationnement maximale au moins égale à 20 % de sa surface. Cette surface pourra être exceptionnellement trouvée sur une toiture terrasse couvrant le rez-de-chaussée, à condition qu'elle se situe en cœur d'îlot.

Cet espace peut être réduit par le Maire et l'Architecte des Bâtiments de France, en particulier dans le cas du maintien de la continuité urbaine du parcellaire dense des îlots centraux et plus précisément pour les terrains d'une surface inférieure à 200 mètres carrés.

D'une manière générale, les constructions situées en arrière de la parcelle, doivent laisser libres des courettes, des cours ou des jardins, semblables à ceux qui existent sur les autres parcelles de l'îlot ou du quartier considéré.

Les plantations à protéger sont identifiées sur le plan réglementaire de la Z.P.P.A.U.P. joint en annexe.

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

---

### **Article UB 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière.





## **Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone UE**

---

### **Caractère de la zone**

Cette zone est réservée pour l'implantation de constructions à usage d'activités. Elle comprend la zone UE proprement dite et deux secteurs UEa et UEb à caractère commercial et tertiaire.

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

---

#### **Article UE 1 - Occupation et utilisation du sol interdites**

Sont interdites :

##### **1.1. Dans l'ensemble de la zone UE :**

1. l'implantation des bâtiments agricoles et les élevages,
2. l'ouverture de carrière ou de gravière,
3. les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
4. le stationnement des caravanes soumis à autorisation.

##### **1.2. En outre, dans les secteurs UEa et UEb :**

- les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôt, ainsi que les déchetteries.

##### **1.3. En outre, dans le secteur UEb :**

- les aires de stockage ou d'exposition de matériaux dans la zone non aedificandi.

#### **Article UE 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions**

**Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 2.1. Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes ne seront autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des services généraux et des établissements de la zone.

Ces constructions à caractère d'habitation seront obligatoirement intégrées aux bâtiments industriels, artisanaux ou tertiaires, avec une S.H.O.N. maximale de 100 m<sup>2</sup> et l'impossibilité de construire plus d'un logement par unité foncière. Seules des dépendances et extensions seront autorisées hors de l'enveloppe bâtie ici décrite, à 20 m. maximum de l'habitation.

- 2.2. Les coupes et abattages d'arbres ainsi que toute modification de l'aspect extérieur ou du volume du patrimoine bâti, archéologique ou paysager (arbre, boisement ou sentier) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'art. L. 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme.
- 2.3. l'ensemble des règles du présent règlement de la zone UE est applicable aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit être divisé.
- 2.4. A l'intérieur de la zone de submersion marine définie aux documents graphiques, les constructions et installations sont soumises aux conditions suivantes :
- que ne soient pas édifiées de clôtures pleines ou de plantations en plein, et ce afin de ne pas augmenter ou ne pas aggraver le risque d'inondation,
  - que ne soient pas stockées de produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau,
  - que le niveau bas des constructions soit édifié à 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence (+ 3,80 m NGF normalisé 1969),
  - que ne soit pas construits de caves ni de sous-sols enterrés.

---

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

---

### **Article UE 3 - Accès et voirie**

#### **3.1. Accès**

##### **3.1.1. Zone UE et secteurs UEa et UEb**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, sauf autorisation, les sentiers touristiques, les voies express.

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 moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

### **3.1.2. En outre, en secteur UEb**

Les accès aux parcelles s'effectueront par les voies internes à la zone d'activités ou par les parcelles bâties de la rue Denis Papin.

## **3.2. Voirie**

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions relatives à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagé, et à celles exigées pour leur classement éventuel ultérieur dans la voirie communale, et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Elles devront être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

## **Article UE 4 - Desserte par les réseaux**

### **4.1. Eau Potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

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

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux ruissellement, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

### **4.3. Electricité, téléphone, télédistribution**

Les branchements doivent être établis en souterrain sauf impossibilité technique.

### **4.4. Local déchets**

Un local déchets pourra être exigé en fonction de la nature et de la taille du projet.

### **Article UE 5 - Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Article UE 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **6.1. - Dans la zone UE, à l'exception des secteurs UEa et UEb**

##### **6.1.1. Dans les espaces urbanisés :**

Le recul minimum est fixé à :

##### **- Hors agglomération :**

- 25 m de l'axe de la RD 949,
- 20 m de l'axe de la RD 746,
- 20 m de l'axe de la RD 2949,
- 15 m de l'axe des autres voies, à l'exception des voies internes à la zone,
- 5 m par rapport à l'alignement des voies internes à la zone.

**- En agglomération :** 5 m au moins de l'alignement.

##### **6.1.2. En dehors des espaces urbanisés :**

Les constructions ou installations doivent être implantées à au moins 100 m de l'axe de la RD 949 et 75 m de l'axe des RD 746 et 2949. Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

**6.1.3.** La hauteur des constructions doit être inférieure à la largeur de la voie augmentée éventuellement des retraits supplémentaires.

## **6.2. Dans le secteur UEa**

Les constructions ou installations doivent respecter un recul minimal de :

- 35 m par rapport à l'axe de la RD 949
- 30 m par rapport à l'axe de la RD 2949
- 20 m par rapport à l'emprise du giratoire RD 200 x RD 949
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies.

La hauteur des constructions doit être inférieure à la largeur de la voie augmentée éventuellement des retraits supplémentaires.

## **6.3. Dans le secteur UEb**

La ligne d'accroche du bâti par rapport à la voie de contournement nord est repérée sur les documents graphiques.

**6.4.** Les équipements et installations d'intérêt général peuvent faire l'objet d'adaptations mineures à la règle précédente, compte tenu de l'intérêt général que ces constructions présentent, et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

### **Article UE 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives ou en limites séparatives (uniquement si la parcelle voisine est classée UE, 1AUE ou 2AUE), à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...).

Pour les équipements d'infrastructure et les équipements publics, le recul pourra être réduit à 1 mètre sans condition de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

### **Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Article UE 9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Article UE 10 - Hauteur des constructions**

#### **10.1. - Dans la zone UE, à l'exception des secteurs UEa et UEb**

Les bâtiments sont exemptés de la règle des hauteurs, excepté :

- pour les bâtiments annexes aux constructions à usage d'habitation, jouxtant ou non cette dernière, dont la hauteur maximale absolue est de 4 m et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3 m au droit des limites séparatives.

- dans le secteur de la Ferme neuve, les constructions ou installations devront respecter une hauteur maximale à l'égout de 7 mètres dans la bande de 20 m comptée à partir de la marge de recul de la RD 2949, de 20 mètres au-delà de cette bande.

#### **10.2. - Dans le secteur UEa**

- en limite d'emprise maximale (déterminée par la prise en considération des zones non aedificandi figurant sur le document graphique), la hauteur sera de 7 m maximum à l'égout,
- entre la limite d'emprise maximale et une bande de distance de :
  - 45 m par rapport à l'axe de la voie de contournement nord,
  - 43 m par rapport à l'axe de la RD 949,
 La hauteur sera comprise entre 7 et 10 m à l'égout. Les constructions implantées devront respecter un épannelage progressif.
- au-delà de cette bande, la hauteur maximale sera de 10 m à l'égout.

Toutefois, lorsque deux constructions sont implantées sur un même alignement, elles devront avoir une hauteur identique.

#### **10.3. - Dans le secteur UEb**

La hauteur est limitée à 6 m à l'égout.

**10.4.** - Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **Article UE 11 - Aspect extérieur des constructions**

#### ■ Bâtiments à usage d'activités

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs. Pour cela, il sera recouru à une analyse attentive :

- des matériaux de couverture et de façades,
- des couleurs, par référence au nuancier RAL ou sur échantillon,
- des enseignes.

La façade commerciale des constructions sera orientée vers la RD 949 et la RD2949.

Les enseignes situées en façade seront obligatoirement contenues dans l'épure du bâtiment. Aucune enseigne en saillie ou hors du gabarit de la façade ne sera tolérée.

Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

Les bardages de tôle galvanisée doivent être laqués.

Les dépôts liés aux activités devront être entourés d'un écran végétal ou minéral de 2 m de hauteur.

#### ■ Clôtures

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures et constructions environnantes. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres. Une hauteur supérieure peut être exceptionnellement autorisée pour des raisons inhérentes à l'activité (protection particulière d'ouvrages ou d'installations).

### **Article UE 12 - Stationnement**

**12.1.** - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet (places nécessaires à l'établissement commercial, artisanal ou autre, et pour le stationnement du personnel, des visiteurs, des livreurs...).

**12.2.** - La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès:

12.2.1. Pour les constructions à usage de logement de fonction, il est exigé un minimum de deux places par logement.

12.2.2. Pour les constructions neuves à usage de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

12.2.3. Pour les constructions neuves à usage commercial, il conviendra de prévoir :

- jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup>,
- de 200 à 500 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place par tranche de 22 m<sup>2</sup>,
- de 501 à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place par tranche de 19 m<sup>2</sup>,
- au-delà de 1 001 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place par tranche de 16 m<sup>2</sup>.

12.2.4. Pour les constructions à usage d'hôtels et de restaurant :

- \* Hôtels : 1 place par chambre,
- \* Restaurants ; cafés : 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle,
- \* Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,

12.3. Pour les autres constructions, le nombre d'emplacements sera fonction de la nature exacte du projet.

12.4. Un local deux-roues pourra être exigé en fonction de la nature et de la taille du projet.

## **Article UE 13 - Espaces libres, plantations, espaces boisés classés**

### **13.1. En zone UE et en secteurs UEa et UEb**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts comportant des arbres de haute tige.

Les dépôts, décharges et les aires de stockage seront entourés d'un écran.

Dans les secteurs de plantation à réaliser figurant aux documents graphiques, des alignements d'arbres dans le choix d'une palette horticole seront plantés et des haies et bandes bocagères seront constituées d'essences locales. Il sera toutefois autorisé que ces alignements et bandes soient traversées par des voies et accès.

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie ou un boisement identifiés par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, sont soumis à une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R. 421-23-h du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

### **13.2 – En outre, dans les secteurs UEa et UEb**

Les aires de stockage seront implantées du côté de la façade arrière des bâtiments. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

Concernant les dépôts et les aires de stockage seront entourés d'un écran, il est précisé que :

- en bordure de la RD 2949 : l'écran sera végétal ou architectural,
- en bordure de la RD 949 : l'écran sera végétal.

Les végétaux retenus seront résistants et représentatifs du secteur.

### **13.3 – En outre, dans le secteur UEa uniquement**

Dans les secteurs de plantations à réaliser figurant aux documents graphiques, il est précisé que devront être réalisées :

- en bordure de la RD 2949 : une bande engazonnée et plantée d'une profondeur de 5 à 10 m selon le projet urbain,
- en bordure de RD949 : une bande engazonnée d'une profondeur de 10 m avec des arbustes caducs et persistants (70% du couvert), des arbres de haut jet et petits arbres plantés sur paillage plastique avec arrosage intégré.



### SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

#### **Article UE 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière.



## Chapitre 5 - Dispositions applicables à la zone UL

---

### Caractère de la zone

Cette zone est destinée à accueillir des équipements collectifs et dans laquelle les constructions et installations liées à ces activités peuvent être autorisées.

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

---

#### **Article UL 1 - Occupation et utilisation des sols interdits**

Sont interdits : tous types de construction ou d'utilisation du sol, à l'exception des équipements collectifs et des aires de jeux et de sports ouvertes au public.

#### **Article UL 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols admises sous conditions**

Sont admis sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1. les logements de fonction sous réserve d'être nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage ou le fonctionnement des établissements et installations visées à l'article UL1, avec une SHON maximale de 100 m<sup>2</sup>,
- 2.2. les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des opérations autorisées,
- 2.3. les coupes et abattages d'arbres ainsi que toute modification de l'aspect extérieur ou du volume du patrimoine bâti, archéologique ou paysager (arbre, boisement ou sentier) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'art. L. 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme.
- 2.4. l'ensemble des règles du présent règlement de la zone UL est applicable aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit être divisé.
- 2.5. A l'intérieur de la zone de submersion marine définie aux documents graphiques, les constructions et installations sont soumises aux conditions suivantes :
  - que ne soient pas édifiées de clôtures pleines ou de plantations en plein, et ce afin de ne pas augmenter ou ne pas aggraver le risque d'inondation,
  - que ne soient pas stockées de produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau,
  - que le niveau bas des constructions soit édifié à 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence (+ 3,80 m NGF normalisé 1969),
  - que ne soit pas construits de caves ni de sous-sols enterrés.

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

---

### **Article UL 3 - Accès et voirie**

#### **3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, sauf autorisation, les sentiers touristiques, les voies express.

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 moindre.

#### **3.2. Voirie**

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions relatives à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagé, et à celles exigées pour leur classement éventuel ultérieur dans la voirie communale, et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Elles devront être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

### **Article UL 4 - Desserte par les réseaux**

#### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

## **4.2 - Assainissement**

### **4.2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### **4.2.2. Eaux pluviales**

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

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

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

## **4.3 - Electricité, téléphone, télédistribution**

Les branchements doivent être établis en souterrain sauf impossibilité technique.

## **4.4. Local déchets**

Un local déchets pourra être exigé en fonction de la nature et de la taille du projet.

## **Article UL 5 - Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **Article UL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **6.1. Dans les espaces urbanisés :**

6.1.1 Le recul minimum est fixé à :

- 35 m par rapport à l'axe de la RD 949 hors agglomération,
- 20 m par rapport à l'axe de la RD 2949 hors agglomération,
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies.

6.1.2. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, le recul de la façade ne pourra alors être moindre que celui de la construction existante.
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, un chemin piéton ou un espace vert, l'article 7 s'appliquera alors,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure, tels que poste de transformation, station de relevage, le recul pourra alors atteindre 1 m ou plus et l'alignement à la voie sera alors autorisé.

## **6.2. En dehors des espaces urbanisés :**

Les constructions ou installations doivent être implantées à au moins 100 m de l'axe de la RD 949 et 75 m de l'axe de la RD 2949. Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

### **Article UL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1. - Les constructions devront être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur de tout point de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m.

7.2. - Pour les équipements d'infrastructure et les équipements publics, le recul pourra être réduit à 1 mètre sans condition de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

### **Article UL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Article UL 9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Article UL 10 - Hauteur des constructions**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**Article UL 11 - Aspect extérieur**

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

**Article UL 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

**Article UL 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées d'arbres ou d'arbustes.

Les dépôts et aires de stockage seront entourés d'un écran.

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie ou un boisement identifiés par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, sont soumis à une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R. 421-23-h du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

---

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

---

**Article UL 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière.





## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---

Les zones à urbaniser sont des zones non équipées ou insuffisamment équipées où l'urbanisation est prévue à court ou moyen terme.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone U correspondante ou aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

On distingue à l'intérieur de la zone urbaine les zones 1AU et 2AU.



## **Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone 1AUB**

---

### **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone à vocation d'urbanisation future, comprenant des terrains peu ou pas équipés dont l'aménagement devra faire l'objet d'une réflexion d'ensemble.

Elle est composée de secteurs où les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble de la zone.

Elle est par conséquent ouverte à l'urbanisation.

La zone 1AUB comprend trois secteurs :

- le secteur 1AUB1 correspondant aux petites zones d'urbanisation future,
- les secteurs 1AUB2 et 1AUB3 correspondant aux plus grandes zones d'urbanisation future, dont le sous secteur 1AUB2a qui reprend certaines caractéristiques du zonage UA.

L'aménagement de ces secteurs doit respecter les orientations spécifiques d'aménagement figurant au dossier de PLU.

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

---

#### **Article 1AUB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites :

Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec l'habitat, notamment :

1. l'implantation des bâtiments agricoles et les élevages,
2. les constructions à usage industriel,
3. les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne répondent pas aux conditions imposées par l'article 2 alinéas 2.1 et 2.2,
4. les dépôts de quelque nature qu'ils soient (ferrailles, déchets) hors des déchetteries de gestion publique ou parapublique,
5. l'ouverture de carrière ou de gravière,
6. les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
7. le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravane,
8. les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées,
9. les parcs résidentiels de loisirs,
10. les dépôts de plus de 10 véhicules excepté ceux liés aux garages et concessionnaires automobiles et sur la même unité foncière.

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., Le Maire et l'Architecte des Bâtiments de France pourront interdire toute construction ou aménagement dont la nature ou l'aspect s'avèrent incompatible avec la mise en valeur du site ou des monuments concernés.

### **Article 1AUB 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

**Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 2.1. les occupations et utilisations du sol devront respecter l'orientation d'aménagement figurant au présent PLU (document 2b) dans une relation de compatibilité et porter sur l'ensemble du secteur ou, au moins, 1 hectare en secteur 1AUB1 et 3 hectares en secteurs 1AUB2 et 1AUB3 (toutefois, les reliquats de secteurs, inférieurs à ces superficies, pourront également faire l'objet d'une opération d'ensemble). Cependant, sur les terrains déjà bâtis à la date d'approbation de la présente révision, les extensions dont l'emprise au sol est limitée à 30 m<sup>2</sup> et les bâtiments annexes dont l'emprise au sol est limitée à 30 m<sup>2</sup> sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence de l'aménagement de la zone. Pour le calcul des droits à bâtir, les surfaces bâties sont cumulées à compter de la date d'approbation de la présente révision.
- 2.2. toute opération d'ensemble destinée à l'habitat ou de logements collectifs, d'au moins 10 logements, devra comprendre un minimum de 10% de logements sociaux (ou logements spécialisés directement liés à l'hébergement socio-sanitaire tel que l'accueil des personnes handicapées).
- 2.3. les installations classées soumises à déclaration, sous réserve :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations services, chaufferies, etc...
  - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté,
- 2.4. les extensions de constructions et activités existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, ne seront autorisées que pour autant qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles,
- 2.5. dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., les démolitions sont autorisées sous réserve d'avoir fait l'objet d'une autorisation dans les conditions de l'article R421-28-c du Code de l'Urbanisme,
- 2.6. les coupes et abattages d'arbres ainsi que toute modification de l'aspect extérieur ou du volume du patrimoine bâti, archéologique ou paysager (arbre, boisement ou sentier) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'art. L. 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme.
- 2.7. à l'intérieur des zones humides définies aux documents graphiques, le permis de construire pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques est incompatible avec le caractère humide du terrain ou des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer ou de l'aggravation du caractère inondable du secteur qu'il occasionnerait. Seuls de petits équipements collectifs de 20 m<sup>2</sup> de SHON maximum et abris de jardins de 10 m<sup>2</sup> de SHON maximum y seront autorisés.

- 2.8. l'ensemble des règles du présent règlement de la zone 1AUB, à l'exception de celles relatives aux espaces verts communs (art.13), est applicable aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit être divisé.
- 2.9. A l'intérieur de la zone de submersion marine définie aux documents graphiques, les constructions et installations sont soumises aux conditions suivantes :
- que ne soient pas édifiées de clôtures pleines ou de plantations en plein, et ce afin de ne pas augmenter ou ne pas aggraver le risque d'inondation,
  - que ne soient pas stockées de produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau,
  - que le niveau bas des constructions soit édifié à 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence (+ 3,80 m NGF normalisé 1969),
  - que ne soit pas construits de caves ni de sous-sols enterrés.

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

---

### **Article 1AUB 3 - Accès et voirie**

#### **3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, sauf autorisation, les sentiers touristiques, les voies express.

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 moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement. Leur largeur devra atteindre au minimum 3 m, voire plus en cas de desserte de plusieurs constructions.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les groupes de garages individuels et les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

### **3.2. Voirie**

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions relatives à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagé, et à celles exigées pour leur classement éventuel ultérieur dans la voirie communale, et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Elles devront être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément (les impasses d'une longueur inférieure à 20 m desservant 1 ou 2 logements ne sont pas concernées), et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

### **3.3. En outre, dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P.**

Dans le cadre d'un projet global d'aménagement ayant l'accord du Maire et de l'Architecte des Bâtiments de France, le système de desserte interne pourra être adapté ou restructuré de manière à assurer une meilleure mise en valeur des terrains considérés.

Les voies existantes ne seront pas élargies et les beaux murs de clôture (repérés au Plan réglementaire de la Z.P.P.A.U.P joint en annexe), qui les bordent seront maintenus.

## **Article 1AUB 4 - Desserte par les réseaux**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsque celui-ci existe.

En l'absence de desserte par le réseau collecteur, toute opération d'aménagement, quelle que soit sa surface, doit privilégier l'absorption des eaux pluviales par un système d'infiltration adapté ou de récupération et de recyclage à l'intérieur de l'opération ; une note technique sera exigée pour justifier des dispositifs retenus. En outre, après divisions, les aménagements réalisés sur les terrains devront garantir l'absorption des eaux pluviales sur les unités foncières.

### 4.3. Electricité, téléphone, télédistribution

#### 4.3.1. - Dans l'ensemble de la zone 1AUB

Les branchements doivent être établis en souterrain sauf impossibilité technique.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

Les coupoles de réception par satellite doivent être de dimensions les plus réduites possibles et placées de façon à être invisibles de la rue. Leur couleur doit être en harmonie avec celle de l'environnement. Elles ne doivent avoir aucune inscription.

#### 4.3.2. Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P.

L'aspect et l'emplacement des passages de câbles, des coffrets et des divers éléments techniques doivent être le plus discrets possible. Les coffrets de façade doivent être dissimulés derrière une porte en bois ou un panneau recouvert du même matériau (enduit, pierre...) que la paroi dans laquelle ils s'intègrent. En cas de branchement aéro-souterrain, les éventuelles remontées de câbles le long des façades doivent être protégées par des fourreaux de la couleur du mur qui les supporte.

Les transformateurs EDF-GDF moyenne et basse tension doivent être intégrés dans les constructions ou dans des volumes respectant les prescriptions architecturales de la Z.P.P.A.U.P.

Les antennes de télévision "classiques" doivent être réduites à une par immeuble.

### 4.4. Local déchets

Un local déchets sera exigé pour tout projet comportant plusieurs logements (lotissement habitat collectif ou permis groupé), ainsi que pour les activités et équipements collectifs.

### **Article 1AUB 5 - Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## **Article 1AUB 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

### **6.1 Hors du périmètre de la Z.P.P.A.U.P**

6.1.1 Le recul minimum est fixé à :

- 35 m par rapport à l'axe de la RD 2949 hors agglomération,
- 15 m par rapport à l'axe de la RD 50 hors agglomération
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies en secteurs 1AUB1 et 1AUB3,
- 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies en secteurs 1AUB2 et 1AUB2a.

6.1.2. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci, le recul de la façade ne pourra alors être moindre que celui de la construction existante,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, un chemin piéton ou un espace vert, l'article 7 s'appliquera alors,
- dans le cadre d'une étude d'ensemble permettant la réalisation de constructions groupées ou de logements collectifs, le recul pourra alors atteindre 1 mètre ou plus et l'alignement à la voie sera alors autorisé. Le recul devra alors respecter celui des constructions existantes,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que poste de transformation, station de relevage, le recul pourra alors atteindre 1 mètre ou plus et l'alignement à la voie sera alors autorisé.

### **6.2 Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies, cependant un retrait jusqu'à 5 mètres (7 mètres si l'espace libre en façade est affecté au stationnement) pourra être, exceptionnellement, accepté si le contexte le permet (secteur de constructions récentes, en particulier,...), dans ce cas, l'alignement est obligatoirement marqué par un mur ou une grille de clôture.

Ce retrait peut être imposé par le Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France dans le cas où il existe un mur (ou une grille) protégée, indiqué sur le plan réglementaire de la Z.P.P.A.U.P. joint en annexe. Il est obligatoire si une légende de cour ou de jardin s'appuie sur la limite concernée.

Si un pignon de construction mitoyenne (à étage) se trouve dégagé par la nouvelle implantation, celui-ci devra être recouvert au moins sur un niveau par une partie ou une annexe de la nouvelle construction.



## **Article 1AUB 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

### **7.1. Hors du périmètre de la Z.P.P.A.U.P.**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit avec un recul par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de tout point de la construction ( $L = H/2$ ) sans être inférieur à 3 mètres.

Pour les équipements d'infrastructure et les équipements publics, le recul pourra être réduit à 1 mètre sans condition de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

### **7.2. Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P.**

Le volume principal des constructions doit s'implanter dans la zone construite définie par les implantations existantes sur les parcelles voisines, d'une manière générale sur une profondeur de 12 mètres. Cette profondeur pourra être augmentée pour s'ajuster à celle des constructions voisines ; elle pourra être réduite à la demande du Maire et de l'Architecte des Bâtiments Bâtiment de France, lorsqu'une maison voisine a une épaisseur nettement moindre (inférieure à 8 mètres). La nouvelle implantation pourra se référer aux quelques constructions récentes implantées plus en arrière.

Sur cette profondeur, les constructions sont normalement implantées en mitoyenneté ; cependant, un retrait de 3 mètres minimum pourra être accepté sous réserve qu'il ne compromette pas la continuité bâtie de la rue concernée et qu'il soit clos par un mur ou un portail.

Au delà de cette profondeur, les annexes ou parties de construction devront :

- soit, être implantées en retrait des limites et respecter les distances de vue décrites ci-après,
- soit, ne pas dépasser une hauteur de 3,00 mètres (ponctuellement 4 mètres pour un mur pignon) au droit des limites. Des hauteurs exceptionnellement un peu plus importantes pourront être admises pour des constructions à usage public ou commercial dont le rez-de-chaussée peuvent être plus élevés.

Des hauteurs exceptionnellement un peu plus importantes pourront être admises pour des constructions à usage public ou commercial dont les rez-de-chaussée peuvent être plus élevés.

Cependant, si, de l'autre côté de la limite, il existe un bâtiment (sauf hangar de construction légère) présentant un mur mitoyen de plus grande hauteur, une nouvelle construction peut venir s'adosser à ce mitoyen dans la limite de la hauteur existante.

Dans tous les cas, les ouvertures de fenêtre devront respecter l'intimité des parcelles voisines ; pour cela, les distances de vue (mesurées perpendiculairement à la façade, jusqu'à la limite la plus proche) devront être de 3 mètres minimum pour les fenêtres de rez-de-chaussée et de deux fois la hauteur comptée entre le sol et le linteau pour les fenêtres d'étage.

Dans le cas particulier de la reconstruction d'un immeuble sur une parcelle de petite taille, située entre des constructions existantes, la nouvelle construction peut éventuellement reprendre les dimensions de l'ancienne, avec l'accord du Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France ; cette solution peut même être imposée pour maintenir la cohérence du tissu urbain existant.

Dans le cas des grandes parcelles occupées en particulier par les couvents et les écoles, les constructions sont fréquemment implantées autour de cours ou de cloîtres sans référence avec les voies qui structurent le reste des îlots ; de telles dispositions peuvent évidemment être prolongées sous réserve que les nouvelles constructions respectent les distances de vues précisées dans cet article.

### **Article 1AUB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Article 1AUB 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol maximum est fixée à 40% par lot, sauf pour les logements collectifs et les constructions groupées qui pourront occuper 75% du terrain.

### **Article 1AUB 10 - Hauteur maximum des constructions**

#### **10.1 Hors du périmètre de la Z.P.P.A.U.P.**

En secteurs 1AUB1 et 1AUB3, la hauteur des constructions est limitée à R+1+C (rez-de-chaussée + 1 étage + combles éventuellement) avec un maximum de 6 m à l'égout, ou R+1+attique avec un maximum de 9 m à l'égout.

Une hauteur jusqu'à R+2+C avec un maximum de 9 m à l'égout ou R+2+attique avec un maximum de 12 m à l'égout est autorisée sur 10% maximum de l'emprise foncière de chaque opération.

En secteurs 1AUB2, la hauteur des constructions est limitée à un maximum à R+1+C avec un maximum de 6 m à l'égout, ou R+1+attique avec un maximum de 9 m à l'égout.

Toutefois, pour les seuls équipements socio-sanitaires (maison de retraite, résidence médicalisée, centre d'hébergement ...) en secteurs 1AUB2, ainsi que pour toute construction en secteur 1AUB2a, la hauteur est limitée à R+2+C avec un maximum de 9 m à l'égout, ou R+2+attique avec un maximum de 12 m à l'égout.

Pour les bâtiments annexes jouxtant ou non la construction à usage d'habitation, la hauteur maximale est de 4 m. Toutefois, si le bâtiment est implanté en limite séparative, la hauteur de la construction à l'égout comme au faîtage ne doit pas excéder 3 m sur la limite ; néanmoins, si le bâtiment présente un mur pignon en limite, la hauteur au faîtage de ce mur pignon pourra atteindre jusqu'à 4 m. Les établissements commerciaux et artisanaux ne sont pas assujettis à ces hauteurs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **10.2 - Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P.**

La hauteur des constructions est limitée à 6,50 m à l'égout des toitures.

Cependant, les parties de la rue les plus centrales sont bordées de constructions parfois plus hautes ; dans ce cas, la hauteur de la nouvelle construction doit s'ajuster à celle des constructions existantes dans la limite d'environ 1 mètre. Si la nouvelle construction est située entre deux bâtiments de hauteurs très différentes, elle devra assurer la transition soit par un décrochement intermédiaire, soit par un retour de façade au dessus du bâtiment mitoyen le plus bas.

Inversement, pour les constructions situées dans les sections de rues constituées essentiellement de maisons à simple rez-de-chaussée, les constructions devront soit rester à rez-de-chaussée, soit être surmontées d'un étage dont la hauteur à l'égout restera inférieure à 5 mètres (sauf adossement à une construction déjà plus haute).

## **Article 1AUB 11 - Aspect extérieur**

### **11.1 Hors du périmètre de la Z.P.P.A.U.P**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers, buanderie, abris de jardin... doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal, et plus spécifiquement les peintures et les enduits extérieurs.

Les cabanes de jardin préfabriquées réalisées à l'aide de panneaux de tôles, de béton préfabriqué, ou de matériaux plastiques sont interdits.

Les cabanes de jardin préfabriquées en bois sont autorisées.

Les couvertures des annexes doivent être réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes. Les clôtures en parpaings seront enduites sur les deux faces.

Les clôtures de « façades » sont celles qui délimitent l'unité foncière de l'emprise publique (voie, espace vert, chemin ...), comme des voies privées.

Les clôtures situées en façade et jusqu'au droit de la construction principale seront réalisées :

1. soit par un mur bahut en maçonnerie enduite ou en pierre de pays apparente, d'une hauteur maximale de 1,50 m,
2. soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.70 m, surmonté d'un grillage, l'ensemble ne devant pas dépasser 1.50 m,
3. soit par un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 m, doublé d'une haie vive
4. soit par une haie vive.

L'utilisation de la brande est interdite.

L'utilisation du grillage en usage unique est interdite.

Les clôtures situées en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale seront réalisées :

1. soit par un mur bahut en maçonnerie enduite ou en pierre de pays apparente d'une hauteur maximale de 2,00 m,
2. soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.70 m, surmonté d'un grillage, l'ensemble ne devant pas dépasser 2.00 m,
3. soit par un grillage d'une hauteur maximale de 2,00 m,
4. soit par un grillage, d'une hauteur maximale de 2,00, doublé d'une haie vive,
5. soit par une haie vive,

L'utilisation de la brande en usage unique est interdite.

## **11.2 - Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P.**

voir en annexe au présent règlement.

## **Article 1AUB 12 - Stationnement**

### **12.1. – Dans l'ensemble de la zone 1AUB**

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

12.1.2. - La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

12.1.2.1 - Pour les constructions neuves à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette de construction avec un minimum d'une place par logement. En outre, dans le cadre d'opération d'ensemble de plus de 5 logements, il sera exigé une place pour 3 logements accessible aux visiteurs.

12.1.2.2. - Pour les constructions neuves à usage de bureaux. Il est exigé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

12.1.2.3.- Pour les constructions neuves à usage commercial, il conviendra de prévoir :

1. jusqu'à 201 m<sup>2</sup> de surface commerciale : aucune place n'est exigée,
2. de 201 à 500 m<sup>2</sup> de surface commerciale : 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup>,
3. de 501 à 1 000 m<sup>2</sup> de surface commerciale : 1 place par tranche de 12 m<sup>2</sup>,
4. au-delà de 1 001 m<sup>2</sup> de surface commerciale : 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup>.

Il est toutefois rappelé que le nombre de places de stationnement est plafonné pour certains commerces en vertu de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

12.1.2.4. Pour les constructions à usage d'hôtels et de restaurant :

- \* Hôtels : 1 place par chambre,
- \* Restaurants ; cafés : 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle,
- \* Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,

12.1.2.5. Pour les constructions à usage socio-sanitaire (maison de retraite, résidence médicalisée, centre d'hébergement ...), 1 place de stationnement pour 3 lits.

12.1.3. - Il n'est pas prévu de norme pour les changements d'affectations des bâtiments anciens.

12.1.4. - Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un terrain voisin, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il fait réaliser les dites places de stationnement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la consultation est prévue (art. L 421-3 et art. R.332-17 à 24 du Code de l'urbanisme).

12.1.5. - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.1.8. Un local deux roues sera exigé pour les constructions destinées à l'habitat collectif ou aux activités, à raison de 2 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON.

## **12.2 - Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P**

Les parcs de stationnement de surface devront faire l'objet d'un accord du Maire, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. Les stationnements devront être le moins perceptibles possibles depuis l'espace public.

Dans certains cas (exiguïté, difficultés d'accès, plantations, traitement de façade...), le Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, pourra interdire la réalisation de tout ou partie des stationnements sur la parcelle.

## **Article 1AUB 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

### **13.1. – Dans l'ensemble de la zone 1AUB**

- 13.1.1.- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.
- 13.1.2.- En secteur 1AUB2, dans les secteurs de « principe de coulée verte à réaliser » figurant aux Orientations d'aménagement (doc 2b), ne seront autorisés que les espaces verts communs ou privés, bassins d'infiltration, les abris de jardins d'emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup> et les équipements collectifs de loisirs.
- 13.1.3.- Dans les secteurs de plantations à réaliser figurant aux documents graphiques, sur au minimum 4 mètres de largeur, des alignements d'arbres dans le choix d'une palette horticole seront plantés et des haies et bandes bocagères seront constituées d'essences locales. Il sera toutefois autorisé que ces alignements et bandes soient traversées par des voies et accès.
- 13.1.4.- Les lotissements et groupes d'habitation de plus de 10 logements devront comprendre des espaces verts communs d'une surface au moins égale à 10 % de la superficie totale du terrain, dont un espace vert d'un seul tenant couvrant au moins 5 % de la superficie totale. En secteurs 1AUB2 et 1AUB3, ces surfaces seront calculées sur l'ensemble du secteur défini aux documents graphiques, incluant également le sous-secteur 1AUB2a. Les surfaces calculées pourront prendre en compte les espaces verts reportés aux documents graphiques et mentionnés aux alinéas 13.1.2. et 13.1.3. ci-avant.
- 13.1.5.- Tout dépôt devra être masqué par un dispositif minéral ou végétal de manière à ne pas être visible depuis la voie publique.
- 13.1.6.- En secteur 1AUB2, le long de l'axe majeur central repéré aux documents graphiques, des plantations seront exigées sur au moins un des côtés et avec au moins un arbre tous les 20 mètres.

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie ou un boisement identifiés par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, sont soumis à une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R. 421-23-h du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

### **13.3. Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P**

Chaque parcelle doit garder une zone libre de construction et de stationnement maximale au moins égale à 20 % de sa surface. Cette surface pourra être exceptionnellement trouvée sur une toiture terrasse couvrant le rez-de-chaussée, à condition qu'elle se situe en cœur d'îlot.

Cet espace peut être réduit par le Maire et l'Architecte des Bâtiments de France, en particulier dans le cas du maintien de la continuité urbaine du parcellaire dense des îlots centraux et plus précisément pour les terrains d'une surface inférieure à 200 mètres carrés.

D'une manière générale, les constructions situées en arrière de la parcelle, doivent laisser libres des courettes, des cours ou des jardins, semblables à ceux qui existent sur les autres parcelles de l'îlot ou du quartier considéré.

Les plantations à protéger sont identifiées sur le plan réglementaire de la Z.P.P.A.U.P. joint en annexe.

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

---

### **Article 1AUB 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière.





## **Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone 1AUE**

---

### **Caractère de la zone**

Cette zone est réservée pour l'implantation de constructions à usage d'activités. Elle comprend la zone 1AUE proprement dite et un secteur 1AUEa à caractère commercial et tertiaire.

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

---

#### **Article 1AUE 1 - Occupation et utilisation du sol interdites**

Sont interdites :

##### **1.1. Dans l'ensemble de la zone 1AUE :**

1. l'implantation des bâtiments agricoles et les élevages,
2. l'ouverture de carrière ou de gravière,
3. les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
4. le stationnement des caravanes soumis à autorisation,
5. les aires de stockage ou d'exposition de matériaux dans la zone non aedificandi.

##### **1.2. En outre, dans les secteurs 1AUEa :**

- les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôt, ainsi que les déchetteries.

#### **Article 1AUE 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions**

**Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 2.1. les occupations et utilisations du sol devront respecter l'orientation d'aménagement figurant au présent PLU (document 2b) dans une relation de compatibilité et porter :
  - \* soit sur l'ensemble du secteur,
  - \* soit sur au moins 1 hectare (toutefois, les reliquats de secteurs, inférieurs à ces superficies, pourront également faire l'objet d'une opération d'ensemble) ;

cependant, sur les terrains déjà bâtis à la date d'approbation de la présente révision, les extensions dont l'emprise au sol est limitée à 100 m<sup>2</sup> pour les activités et 30 m<sup>2</sup> pour les habitations, et les bâtiments annexes dont l'emprise au sol est limitée à 50 m<sup>2</sup> pour les activités et 30 m<sup>2</sup> pour les habitations, sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence de l'aménagement de la zone.

- 2.2. les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes ne seront autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des services généraux et des établissements de la zone. Ces constructions à caractère d'habitation seront obligatoirement intégrées aux bâtiments industriels, artisanaux ou tertiaires, avec une S.H.O.N. maximale de 100 m<sup>2</sup> et l'impossibilité de construire plus d'un logement par unité foncière. Seules des dépendances et extensions seront autorisées hors de l'enveloppe bâtie ici décrite, à 20 m. maximum de l'habitation.
- 2.3. les coupes et abattages d'arbres ainsi que toute modification de l'aspect extérieur ou du volume du patrimoine bâti, archéologique ou paysager (arbre, boisement ou sentier) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'art. L. 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme.
- 2.4. l'ensemble des règles du présent règlement de la zone 1AUE est applicable aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit être divisé.
- 2.5. A l'intérieur de la zone de submersion marine définie aux documents graphiques, les constructions et installations sont soumises aux conditions suivantes :
  - que ne soient pas édifiées de clôtures pleines ou de plantations en plein, et ce afin de ne pas augmenter ou ne pas aggraver le risque d'inondation,
  - que ne soient pas stockées de produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau,
  - que le niveau bas des constructions soit édifié à 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence (+ 3,80 m NGF normalisé 1969),
  - que ne soit pas construits de caves ni de sous-sols enterrés.

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

---

### **Article 1AUE 3 - Accès et voirie**

#### **3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, sauf autorisation, les sentiers touristiques, les voies express.

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 moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

### **3.2. Voirie**

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions relatives à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagé, et à celles exigées pour leur classement éventuel ultérieur dans la voirie communale, et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Elles devront être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

## **Article 1AUE 4 - Desserte par les réseaux**

### **4.1. Eau Potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel avec ou sans épuration par le sol est admis, sous réserve de la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction sera obligatoirement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé, et ce dans un délai de 2 ans.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

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

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

#### 4.3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements doivent être établis en souterrain sauf impossibilité technique. Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains.

#### 4.4. Local déchets

Un local déchets pourra être exigé en fonction de la nature et de la taille du projet.

### **Article 1AUE 5 - Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Article 1AUE 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **6.1. Dans les espaces urbanisés :**

- Hors agglomération, les constructions ou installations devront respecter un recul minimal de :

- 35 m de l'axe de la RD 949,
- 35 m de l'axe de la RD 2949,
- 15 m de l'axe des autres RD,
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques.

- En agglomération, les constructions ou installations devront respecter un recul minimal de :

- Voie de contournement Nord : la ligne d'accroche du bâti figure sur les documents graphiques,
- RD 200 : à l'exception du secteur 1AUEa, la ligne d'accroche du bâti figure sur les documents graphiques, en secteur UEa, le recul minimal est de 24 m,
- 19 m de l'axe des VC 17 (Chemin des 13 Pas), VC 10 (Route de Sainte-Germaine) et RD 7 (Route des Moutiers),
- 15 m de l'axe de la VC 205 (Route Bourdine et Chemin des Chèvres),
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer, et par rapport aux voies privées existantes.

Toutefois, en et hors agglomération, des implantations différentes peuvent être autorisées lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure, tels que poste de transformation, station de relevage, le recul pourra alors atteindre 1 mètre ou plus et l'alignement à la voie sera alors autorisé.

## **6.2. En dehors des espaces urbanisés :**

Les constructions ou installations devront respecter un recul minimal de :

- 100 m de l'axe de la RD 949 (toutefois, pour le secteur de la Ferme Neuve, voir au document graphique 4.1.)
- 75 m de l'axe de la RD 2949 et de la RD 746.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

### **Article 1AUE 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives ou en limites séparatives (uniquement si la parcelle voisine est classée UE, 1AUE ou 2AUE), à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...).

Pour les équipements d'infrastructure et les équipements publics, le recul pourra être réduit à 1 mètre sans condition de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

### **Article 1AUE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Article 1AUE 9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **Article 1AUE 10 - Hauteur des constructions**

### **10.1. - Dans la zone 1AUE, à l'exception des secteurs 1AUEa**

Les constructions ou installations devront respecter une hauteur maximale à l'égout de :

1. A l'Ouest du VC 10 (Route de Sainte-Germaine) : 6 mètres,
2. A l'Est du VC 10 (Route de Sainte-Germaine) : 6 mètres dans la bande de 20 m comptée à partir de la ligne d'accroche du bâti, 10 mètres au-delà de cette bande,
3. A l'Est de la RD 7 (Route des Moutiers) : 6 mètres dans la bande de 20 m comptée à partir de la ligne d'accroche du bâti, 20 mètres au-delà de cette bande ; toutefois, au Nord de la VC 17 (Chemin des 13 Pas), la hauteur sera limitée à 4 m,
4. au Nord et à l'Ouest de la VC 205 (Route Bourdine et Chemin des Chèvres) : 6 mètres dans la bande de 20 m comptée à partir de la ligne d'accroche du bâti, 10 mètres au-delà de cette bande ; au Sud la hauteur sera limitée à 4 m,

Le long des lignes d'accroche du bâti mentionnées ci-dessus, les constructions devront présenter une hauteur identique.

### **10.2. - En secteur 1AUEa**

Dans le secteur 1AUEa de la rue du Président de Gaulle, les bâtiments sont exemptés de la règle des hauteurs, excepté pour les bâtiments annexes aux constructions à usage d'habitation, jouxtant ou non cette dernière, dont la hauteur maximale absolue est de 4 m et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3 m au droit des limites séparatives.

Dans le secteur 1AUEa de la Ferme neuve, les constructions ou installations devront respecter une hauteur maximale à l'égout de 10 mètres.

Dans le secteur 1AUEa du Fief Chevaux, les constructions ou installations devront respecter une hauteur maximale à l'égout de 8 mètres au Sud de la VC 205 (Route Bourdine) et de 4 m au Nord de cette dernière.

**10.3.** - Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **Article 1AUE 11 - Aspect extérieur des constructions**

### **■ Bâtiments à usage d'activités**

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs. Pour cela, il sera recouru à une analyse attentive :

- des matériaux de couverture et de façades,
- des couleurs, par référence au nuancier RAL ou sur échantillon,
- des enseignes.

La façade commerciale des constructions sera orientée vers la RD 949 et la RD2949.

Les enseignes situées en façade seront obligatoirement contenues dans l'épure du bâtiment. Aucune enseigne en saillie ou hors du gabarit de la façade ne sera tolérée.

Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

Les bardages de tôle galvanisée doivent être laqués.

Les dépôts liés aux activités devront être entourés d'un écran végétal ou minéral de 2 m de hauteur.

#### ■ Clôtures

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures et constructions environnantes. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres. Une hauteur supérieure peut être exceptionnellement autorisée pour des raisons inhérentes à l'activité (protection particulière d'ouvrages ou d'installations).

### **Article 1AUE 12 - Stationnement**

**12.1.** - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet (places nécessaires à l'établissement commercial, artisanal ou autre, et pour le stationnement du personnel, des visiteurs, des livreurs...).

**12.2.** - La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès:

12.2.1. Pour les constructions à usage de logement de fonction, il est exigé un minimum de deux places par logement.

12.2.2. Pour les constructions neuves à usage de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

12.2.3. Pour les constructions neuves à usage commercial, il conviendra de prévoir :

1. jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup>,
2. de 200 à 500 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place par tranche de 22 m<sup>2</sup>,
3. de 501 à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place par tranche de 19 m<sup>2</sup>,
4. au-delà de 1 001 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place par tranche de 16 m<sup>2</sup>.

12.2.4. Pour les constructions à usage d'hôtels et de restaurant :

- \* Hôtels : 1 place par chambre,
- \* Restaurants ; cafés : 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle,
- \* Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,

12.3. Pour les autres constructions, le nombre d'emplacements sera fonction de la nature exacte du projet.

12.4. Un local deux-roues pourra être exigé en fonction de la nature et de la taille du projet.

12.5. Il est ici précisé que le stationnement est autorisé dans les zones non aedificandi à partir des marges de recul de stationnement reportées sur les documents graphiques, à l'exception de la zone non aedificandi du secteur situé à la fois à l'Est du contournement Nord et au Sud de la VC 205.

### **Article 1AUE 13 - Espaces libres, plantations, espaces boisés classés**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts comportant des arbres de haute tige. Les dépôts, décharges et les aires de stockage seront entourés d'un écran.

Dans les secteurs de plantations à réaliser figurant aux documents graphiques, des alignements d'arbres dans le choix d'une palette horticole seront plantés et des haies et bandes bocagères seront constituées d'essences locales. Il sera toutefois autorisé que ces alignements et bandes soient traversées par des voies et accès.

Les végétaux retenus seront résistants et représentatifs du secteur.

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie ou un boisement identifiés par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, sont soumis à une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R. 421-23-h du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

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

---

### **Article 1AUE 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière.



## **Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone 1AUL**

---

### **Caractère de la zone**

Cette zone est destinée à accueillir des équipements de sports, de loisirs, culturels, socio-éducatifs, de tourisme et dans laquelle les constructions et installations liées à ces activités peuvent être autorisées.

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

---

#### **Article 1AUL 1 - Occupation et utilisation des sols interdits**

Sont interdits : tous types de construction ou d'utilisation du sol, à l'exception des équipements collectifs et des aires de jeux et de sports ouvertes au public.

#### **Article 1AUL 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols admises sous conditions**

**Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 2.1. Les occupations et utilisations du sol devront porter :
  - 2.1.1. soit sur l'ensemble du secteur,
  - 2.1.2. soit sur au moins 1 hectare (toutefois, les reliquats de secteurs, inférieurs à ces superficies, pourront également faire l'objet d'une opération d'ensemble),
  - 2.1.3. soit sur une superficie inférieure si elles concernent la totalité d'un îlot ou si elles ne gênent pas l'utilisation rationnelle du reste du secteur,
- 2.2. les logements de fonction sous réserve d'être nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage ou le fonctionnement des établissements et installations visées à l'article 1AUL1,
- 2.3. les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des opérations autorisées,
- 2.4. les coupes et abattages d'arbres ainsi que toute modification de l'aspect extérieur ou du volume du patrimoine bâti, archéologique ou paysager (arbre, boisement ou sentier) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'art. L. 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme.
- 2.5. l'ensemble des règles du présent règlement de la zone 1AUL est applicable aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit être divisé.
- 2.6. A l'intérieur de la zone de submersion marine définie aux documents graphiques, les constructions et installations sont soumises aux conditions suivantes :
  - que ne soient pas édifiées de clôtures pleines ou de plantations en plein, et ce afin de ne pas augmenter ou ne pas aggraver le risque d'inondation,
  - que ne soient pas stockées de produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau,
  - que le niveau bas des constructions soit édifié à 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence (+ 3,80 m NGF normalisé 1969),
  - que ne soit pas construits de caves ni de sous-sols enterrés.

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

---

### **Article 1AUL 3 - Accès et voirie**

#### **3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, sauf autorisation, les sentiers touristiques, les voies express.

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 moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

#### **3.2. Voirie**

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions relatives à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagé, et à celles exigées pour leur classement éventuel ultérieur dans la voirie communale, et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Elles devront être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

## **Article 1AUL 4 - Desserte par les réseaux**

### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **4.2 - Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

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

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

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

### **4.3 - Electricité, téléphone, télédistribution**

Les branchements doivent être établis en souterrain sauf impossibilité technique. Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains.

### **4.4. Local déchets**

Un local déchets pourra être exigé en fonction de la nature et de la taille du projet.

## **Article 1AUL 5 - Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Article 1AUL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**6.1.** - Le recul minimal est de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

**6.2.** - Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

6.2.1. lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, un chemin piéton ou un espace vert, l'article 7 s'appliquera alors,

6.2.2. lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure, tels que poste de transformation, station de relevage, le recul pourra alors atteindre 1 m ou plus et l'alignement à la voie sera alors autorisé.

### **Article 1AUL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1.** - Les constructions devront être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur de tout point de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m.

**7.2.** - Pour les équipements d'infrastructure et les équipements publics, le recul pourra être réduit à 1 mètre sans condition de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

### **Article 1AUL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Article 1AUL 9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Article 1AUL 10 - Hauteur des constructions**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Article 1AUL 11 - Aspect extérieur**

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

**Article 1AUL 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

**Article 1AUL 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées d'arbres ou d'arbustes.

Les dépôts et aires de stockage seront entourés d'un écran.

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie ou un boisement identifiés par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, sont soumis à une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R. 421-23-h du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

---

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

---

**Article 1AUL 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière.



## **Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone 2AU**

---

### **Caractère de la zone**

Cette zone est destinée à accueillir des constructions à moyen ou long terme. C'est pourquoi elle est encore fermée à l'urbanisation et ne pourra être ouverte que par le biais d'une modification ou d'une révision du PLU.

Les secteurs 2AUB sont prévus pour l'accueil majoritairement d'habitat, les 2AUE pour des activités.

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

---

#### **Article 2AU 1 - Occupation et utilisation des sols interdits**

Sont interdits : tous types de construction ou d'utilisation du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2AU-2.

#### **Article 2AU 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols admises sous conditions**

**Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- Cependant, sur les terrains déjà bâtis à la date d'approbation de la présente révision, les extensions dont l'emprise au sol est limitée à 100 m<sup>2</sup> pour les activités et 30 m<sup>2</sup> pour les habitations, et les bâtiments annexes dont l'emprise au sol est limitée à 50 m<sup>2</sup> pour les activités et 30 m<sup>2</sup> pour les habitations, sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence de l'aménagement de la zone.
- Les coupes et abattages d'arbres ainsi que toute modification de l'aspect extérieur ou du volume du patrimoine bâti, archéologique ou paysager (arbre, boisement ou sentier) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'art. L. 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme.
- A l'intérieur de la zone de submersion marine définie aux documents graphiques, les constructions et installations sont soumises aux conditions suivantes :
  - que ne soient pas édifiées de clôtures pleines ou de plantations en plein, et ce afin de ne pas augmenter ou ne pas aggraver le risque d'inondation,
  - que ne soient pas stockées de produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau,
  - que le niveau bas des constructions soit édifié à 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence (+ 3,80 m NGF normalisé 1969),
  - que ne soit pas construits de caves ni de sous-sols enterrés.

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

---

### **Article 2AU 3 - Accès et voirie**

#### **3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, sauf autorisation, les sentiers touristiques, les voies express.

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 moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

#### **3.2. Voirie**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Article 2AU 5 - Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de règle particulière.



## **Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **6.1. Dans les espaces urbanisés :**

#### 6.1.1 Le recul minimum est fixé à :

- 35 m de l'axe de la RD 949 hors agglomération,
- 35 m de l'axe de la RD 2949 hors agglomération,
- 15 m de l'axe des RD 14 et RD 50 hors agglomération,
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques.

#### 6.1.2. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci, le recul de la façade ne pourra alors être moindre que celui de la construction existante,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, un chemin piéton ou un espace vert, l'article 7 s'appliquera alors,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure, tels que poste de transformation, station de relevage, le recul pourra alors atteindre 1 m ou plus et l'alignement à la voie sera alors autorisé.

### **6.2. En dehors des espaces urbanisés :**

Les constructions ou installations devront respecter un recul minimal de :

- 100 m de l'axe de la RD 949,
- 75 m de l'axe de la RD 2949.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

## **Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1.** - Les constructions devront être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur de tout point de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m.

**7.2.** - Pour les équipements d'infrastructure et les équipements publics, le recul pourra être réduit à 1 mètre sans condition de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

### **Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Article 2AU 9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Article 2AU 10 - Hauteur des constructions**

Les hauteurs maximales autorisées sont celles des zones U avec l'indice correspondant.

### **Article 2AU 11 - Aspect extérieur**

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

### **Article 2AU 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

### **Article 2AU 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées d'arbres ou d'arbustes.

Les dépôts et aires de stockage seront entourés d'un écran.

Dans les secteurs de plantation à réaliser figurant aux documents graphiques, des alignements d'arbres dans le choix d'une palette horticole seront plantés et des haies et bandes bocagères seront constituées d'essences locales. Il sera toutefois autorisé que ces alignements et bandes soient traversées par des voies et accès.

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie ou un boisement identifiés par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, sont soumis à une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R. 421-23-h du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

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

---

#### **Article 2AU 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière.



## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICILES**

---

Les zones agricoles sont dites zones A. Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.



## **Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone A**

---

### **Caractère de la zone**

Elle peut accueillir des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend les secteurs Aa, Ab et An :

- secteur Aa : secteur pouvant accueillir des constructions agricoles au Nord-Est du captage d'eau potable de Sainte-Germaine,
- secteur Ab : secteur de frange urbaine où les nouveaux bâtiments agricoles sont interdits pour préserver ces espaces de transition, et secteur de protection du captage de Ste-Germaine,
- secteur An : site où sont implantées les exploitations agricoles au sein de la zone Natura 2000.

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

---

#### **Article A 1 - Occupation et utilisation du sols interdites**

##### **1.1. Dans l'ensemble de la zone A hors secteurs Aa, Ab et An**

Toute construction ou utilisation du sol excepté celles nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt général.

##### **1.2. En secteur Aa**

Toute construction ou utilisation du sol excepté les extensions et annexes d'exploitation agricole existant à la date d'approbation de la présente révision et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

##### **1.3. En secteur Ab**

Toute construction ou utilisation du sol excepté celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

##### **1.4. En secteur An**

Toute construction ou utilisation du sol, excepté les extensions et annexes d'exploitation agricole existant à la date d'approbation de la présente révision. Les travaux projetés devront eux-mêmes donner lieu à une étude d'incidence.

## **Article A 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols admises sous conditions**

Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

### **2.1. Parmi les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles :**

- les logements de fonction seront autorisés sous réserve :
  - . qu'ils soient implantés sur une parcelle contiguë à un ensemble déjà bâti parmi les plus proches du siège d'exploitation pour favoriser l'intégration, soit, à défaut, contiguë aux bâtiments constituant le siège d'exploitation pour favoriser l'intégration du bâti à venir. Il pourra être dérogé à cette règle dans le cas d'impossibilité liée à la configuration des lieux (topographie, nature des sols, ...),
  - . que la pérennité de l'exploitation agricole soit justifiée, et qu'il s'agisse de l'activité agricole principale de l'exploitant agricole,
  - . en cas de création ou de transfert de siège d'exploitation, le logement de fonction ne pourra être autorisé qu'après réalisation des bâtiments d'exploitation,
 les constructions qui pourraient être autorisées au titre du présent paragraphe et notamment celles qui pourraient être autorisées en tant que logement de fonction peuvent être limitées en nombre et / ou en surface pour éviter une densification excessive des zones agricoles.

**2.2. Les créations des activités agritouristiques (ferme auberge, ferme pédagogique, chambres d'hôtes ...)** sont autorisées si elles sont liées et nécessaires à une exploitation agricole principale et permanente et ce, par transformation et extension des bâtiments existants ayant un intérêt architectural et patrimonial reconnu.

**2.3. Les locaux de transformation et de vente**, situés dans le prolongement de l'exploitation agricole sont aussi autorisés.

**2.4. La pratique du camping à la ferme soumis à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes au maximum)** conformément à l'article R 443-6 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'elle soit liée à « une exploitation agricole permanente et principale » est autorisée.

**2.5. Les affouillements et exhaussements du sol** sont autorisés s'ils sont liés et nécessaires à l'activité agricole ou aux services publics ou d'intérêt général,

**2.6.** Les coupes et abattages d'arbres ainsi que toute modification de l'aspect extérieur ou du volume du patrimoine bâti, archéologique ou paysager (arbre, boisement ou sentier) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'art. L. 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme.

**2.7.** A l'intérieur des **zones humides définies aux documents graphiques**, le permis de construire pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques est incompatible avec le caractère humide du terrain ou des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer ou de l'aggravation du caractère inondable du secteur qu'il occasionnerait.



**2.8.** A l'intérieur de la **zone de submersion marine définie aux documents graphiques**, les constructions et installations sont soumises aux conditions suivantes :

- que ne soient pas édifiées de clôtures pleines ou de plantations en plein, et ce afin de ne pas augmenter ou ne pas aggraver le risque d'inondation,
- que ne soient pas remblayées les terrains et ce afin de ne pas perturber l'écoulement des eaux en période de crue et de préserver les champs d'expansion des crues,
- que ne soient pas stockées de produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau,
- que soient évacués les résidus d'exploitation des taillis ou bois et ce afin de ne pas créer d'embâcles lors des phénomènes d'inondation,
- que le niveau bas des constructions soit édifié à 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence (+ 3,80 m NGF normalisé 1969),
- que les postes et réseaux de distribution (téléphone, électricité) soient implantés à 0,50 m au dessus du niveau de la crue de référence,
- que ne soit pas construits de caves ni de sous-sols enterrés.

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

---

### **Article A 3 - Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, sauf autorisation, les sentiers touristiques, les voies express.

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 moindre. Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité et la sécurité vers la voie soient assurées.

Les accès particuliers seront interdits sur la RD 949.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

Les voies d'accès créées doivent avoir au moins 5 m de largeur et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 4 mètres.

## **Article A 4 - Desserte par les réseaux**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise sous réserve que la ressource en eau soit en quantité et en qualité suffisante et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article A 1 sont interdits (article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme à la réglementation en vigueur est admis, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé, et ce dans un délai de 2 ans.

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

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

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

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

#### **4.3. Electricité, téléphone, télédiffusion**

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

#### **Article A 5 – Superficie minimum des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **Article A 6 - Implantation par rapport aux voies et emprise publiques**

##### **6.1. Dans les espaces urbanisés :**

6.1.1 Le recul minimum est fixé à :

- 35 m de l'axe de la voie de la RD 949, de la RD 2949 et de la RD 746 hors agglomération,
- 15 m de l'axe des RD 7, 14 et 50 et des autres voies hors agglomération,
- 5 m par rapport à l'alignement des voies en agglomération.

6.1.2. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci, le recul de la façade ne pourra alors être moindre que celui de la construction existante,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, un chemin piéton ou un espace vert, l'article 7 s'appliquera alors,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que poste de transformation, station de relevage, le recul pourra alors atteindre 1 mètre ou plus et l'alignement à la voie sera alors autorisé.
- les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés des règles fixées au 6.1. et au 6.2. lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...), le recul pourra alors atteindre 1 mètre ou plus et l'alignement à la voie sera alors autorisé.

##### **6.2. En dehors des espaces urbanisés :**

Les constructions ou installations devront respecter un recul minimal de :

- 100 m de l'axe de la RD 949,
- 75 m de l'axe de la RD 2949 et de la RD 746.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

### **Article A 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions à usage d'habitation doivent en être éloignés de 4 m minimum.

Pour les équipements d'infrastructure et les équipements publics, le recul pourra être réduit à 1 mètre sans condition de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

### **Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Article A 9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **Article A 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à R+1+C (rez-de-chaussée + 1 étage + comble éventuellement) avec un maximum de 6,00 mètres à l'égout.

### **Article A 11 - Aspect extérieur**

#### **11.1. Constructions**

##### **11.1.1. Aspect général**

Les constructions doivent être limitées au maximum dans leur volume afin de faire une saillie minimale dans le paysage. Les matériaux doivent être aussi neutres que possible.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers, buanderie, abris de jardin... doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal, et plus spécifiquement les peintures et les enduits extérieurs.

Les cabanes de jardin préfabriquées réalisées à l'aide de panneaux de tôles, de béton préfabriqué, ou de matériaux plastiques sont interdits.

Les cabanes de jardin préfabriquées en bois sont autorisées.

Les couvertures des annexes doivent être réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes. Les clôtures en parpaings seront enduites sur les deux faces.

### **11.1.2. Façades**

Pour les habitations, les murs doivent être enduits (enduit projeté ou lissé de façon rustique) ou parés d'un bardage bois naturel, lasuré ou peint, toute fantaisie d'exécution étant interdite.

Les ouvertures doivent être de préférence plus hautes que larges.

### **Article A 12 - Stationnement**

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

### **Article A 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation ou un mur formant écran tant pour les vues depuis les voies publiques que depuis les terrains adjacents.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Des plantations autour des nouveaux bâtiments agricoles peuvent être imposées.

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie ou un boisement identifiés par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, sont soumis à une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R. 421-23-h du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

### SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

#### **Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

---

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Quelques hameaux et constructions isolées sont également classés en zone N.





## **Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone N**

---

### **Caractère de la zone**

La zone N constitue un ensemble d'espaces naturels qu'il convient de protéger en raison du paysage et des éléments qui le composent. Il est possible d'y admettre, sans dénaturer le paysage, l'aménagement et l'extension de certaines constructions existantes. Elle est composée de quatre types de secteurs.

Le secteur Nd n'admet pas de nouvelles constructions, excepté des équipements d'intérêt général. Il est destiné à être protégé en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Il comprend deux sous-secteurs : Nde correspondant aux stations d'épuration et Ndp correspondant aux parcs urbains.

Le secteur NI correspond à un camping à l'Ouest de Luçon et à la zone de loisirs des Guifettes et de l'hippodrome.

Le secteur Nm est créé en vue d'y autoriser les dépôts de matériaux de terrassement et de construction.

Le secteur Nn est un espace à protéger plus particulièrement puisqu'il correspond à la zone Natura 2000 des marais.

Le secteur Nr est affecté à l'aménagement, l'extension et la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...). Les changements de destination y sont possibles.

Le périmètre de la Z.P.P.A.U.P. (reporté sur les documents graphiques) est en partie compris dans la zone N.

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

---

#### **Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdits**

##### **A l'exclusion des cas expressément prévus à l'article N 2 :**

1. toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des art. R.421.23-f et R.421.19-k du Code de l'Urbanisme,

2. les dépôts de quelque nature qu'ils soient (ferrailles, déchets) hors des déchetteries de gestion publique ou parapublique ou hors de la zone Nm,
3. l'ouverture de carrière ou de gravière,
4. le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments existants,
5. le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les nouveaux parcs résidentiels de loisirs, de même que l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées (à l'exception de l'évolution des structures de camping existantes à l'intérieur des périmètres actuels et sous réserve du respect des conditions énoncées à l'article 2).

## **Article N 2 - Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions**

### **2.1. Dans les secteurs Nd et Ndp :**

- sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, bassins d'orage, abris pour matériel d'entretien, aires naturelles de stationnement, aires de pique-nique, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

- les abris à animaux non liés à une activité agricole, ainsi que les abris liés aux activités de loisirs (entrepôt de matériel de pêche ou de navigation) à proximité des plans d'eau sous réserve que leur surface soit inférieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, que leur structure puisse être facilement démontable (sans fondation ni soubassement), que leur nombre soit limité à un seul par unité foncière, qu'ils soient implantés en bordure de parcelle, à au moins 100 mètres de tous les secteurs des zones U et AU, et intégrés à leur environnement.

### **2.2. Dans le secteur Nde :**

- les équipements et installations liés au fonctionnement de la station d'épuration, ainsi que l'extension des activités existantes (fourrière, accueil des animaux) et certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

**2.3. Dans le secteur NI :**

- sous réserve d'une bonne insertion dans le site, que la surface cumulée des constructions mentionnées ci-dessous n'excède pas 100 m<sup>2</sup> de SHOB par unité foncière à compter de la date d'approbation de la présente révision et de ne pas être de nature à affecter de façon notable la zone Natura 2000, sont autorisées :
  - . les extensions des bâtiments existants,
  - . les dépendances détachées ou non de la construction principale, sous la réserve supplémentaire que leur hauteur à l'égout n'excède pas 3,20 mètres et qu'elles soient situées à moins de 30 mètres du point le plus proche de la construction principale ;
- sous réserve d'une bonne insertion dans le site et de ne pas être de nature à affecter de façon notable la zone Natura 2000, sont également autorisées :
  - . les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, abris pour matériel d'entretien, aires naturelles de stationnement, aires de pique-nique, installations sanitaires ...) ;
  - . les bassins, piscines et aires de jeux ;
  - . le confortement et les démolitions – reconstructions de bâtiments existants sous réserve du maintien de la destination de loisirs – hébergement actuelle et, dans le cas d'une évolution de leur surface, dans le respect des conditions énoncées ci-dessus.

**2.4. Dans le secteur Nm :**

- les dépôts de matériaux de terrassement et de construction sous réserve d'une bonne intégration paysagère, en particulier pour les vues depuis la RD 7

**2.5. Dans le secteur Nn :**

- les chemins piétonniers et les constructions d'une emprise au sol maximale de 50m<sup>2</sup> destinées à l'accueil ou à l'information du public ou à l'observation de la faune, lorsqu'ils sont utiles ou nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, et sous réserve de ne pas comporter d'affouillement ou exhaussement de terrain soumis à autorisation au titre des art. R.421.23-f et R.421.19-k du Code de l'Urbanisme, ni d'être de nature à affecter de façon notable la zone Natura 2000.

**2.6. Dans le secteur Nr :**

- sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, abris pour matériel d'entretien, aires de pique-nique, installations sanitaires ...).

- les abris à animaux non liés à une activité agricole, ainsi que les abris liés aux activités de loisirs (entrepôt de matériel de pêche ou de navigation) à proximité des plans d'eau sous réserve que leur surface soit inférieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, que leur structure puisse être facilement démontable (sans fondation ni soubassement), que leur nombre soit limité à un seul par unité foncière, qu'ils soient implantés en bordure de parcelle, à au moins 100 mètres de tous les secteurs des zones U et AU, et intégrés à leur environnement.

- sous réserve d'une bonne insertion dans le site, que la surface cumulée des constructions mentionnées ci-dessous n'excède pas 50 m<sup>2</sup> de SHOB par unité foncière à compter de la date d'approbation de la présente révision, sont autorisées :

- . les extensions des bâtiments existants,
- . les dépendances détachées ou non de la construction principale, sous la réserve supplémentaire que leur hauteur à l'égout n'excède pas 3,20 mètres et qu'elles soient situées à moins de 30 mètres du point le plus proche de la construction principale ;

- le changement de destination d'un bâtiment à caractère patrimonial ou architectural ; la nouvelle destination (habitat, service, hôtellerie ou bureau) devra être compatible avec le milieu environnant ; ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation ; en outre, ce changement ne devra pas apporter de gêne à l'activité agricole (respect des règles de réciprocité), l'aspect extérieur (volume, architecture) devra être conservé et l'assainissement non collectif devra être réalisable.

## **2.7. En outre, dans toute la zone N, les conditions suivantes devront être respectées :**

**2.7.1.** Tout projet portant atteinte à un **élément du patrimoine archéologique ou paysager** (arbre, boisement ou sentier) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'art. L. 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme.

**2.7.2.** A l'intérieur **des zones humides définies aux documents graphiques**, le permis de construire pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques est incompatible avec le caractère humide du terrain ou des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer ou de l'aggravation du caractère inondable du secteur qu'il occasionnerait.

**2.7.3.** A l'intérieur de la **zone de submersion marine définie aux documents graphiques**, les constructions et installations sont soumises aux conditions suivantes :

- que ne soient pas édifiées de clôtures pleines ou de plantations en plein, et ce afin de ne pas augmenter ou ne pas aggraver le risque d'inondation,
- que ne soient pas remblayées les terrains et ce afin de ne pas perturber l'écoulement des eaux en période de crue et de préserver les champs d'expansion des crues,
- que ne soient pas stockées de produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau,
- que soient évacués les résidus d'exploitation des taillis ou bois et ce afin de ne pas créer d'embâcles lors des phénomènes d'inondation,
- que le niveau bas des constructions soit édifié à 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence (+ 3,80 m NGF normalisé 1969),

- que les postes et réseaux de distribution (téléphone, électricité) soient implantés à 0,50 m au dessus du niveau de la crue de référence,
- que ne soit pas construits de caves ni de sous-sols enterrés.

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

---

### **Article N 3 - Accès et voirie**

#### **3.1. Dans toute la zone N**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, sauf autorisation, les sentiers touristiques, les voies express.

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 moindre. Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité et la sécurité vers la voie soient assurées.

Les accès particuliers seront interdits sur la RD 949.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

### **3.2. En outre, dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P.,**

Dans le cadre d'un projet global d'aménagement ayant l'accord du Maire et de l'Architecte des Bâtiments de France, le système de desserte interne pourra être adapté ou restructuré de manière à assurer une meilleure mise en valeur des terrains considérés.

Les voies existantes ne seront pas élargies et les beaux murs de clôture (repérés au Plan réglementaire de la Z.P.P.A.U.P. joint en annexe) qui les bordent seront maintenus.

## **Article N 4 - Desserte par les réseaux**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise sous réserve que la ressource en eau soit en quantité et en qualité suffisante et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article N 1 sont interdits (article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme à la réglementation en vigueur est admis, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé, et ce dans un délai de 2 ans.

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

#### **4.2.2. Eaux pluviales :**

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

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

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

### **4.3. Electricité, téléphone, télédistribution**

#### 4.3.1. Dans l'ensemble de la zone N

Les branchements doivent être établis en souterrain sauf impossibilité technique.

#### 4.3.2. En outre, dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P.

L'aspect et l'emplacement des passages de câbles, des coffrets et des divers éléments techniques doivent être le plus discrets possible. Les coffrets de façade doivent être dissimulés derrière une porte en bois ou un panneau recouvert du même matériau (enduit, pierre...) que la paroi dans laquelle ils s'intègrent. En cas de branchement aéro-souterrain, les éventuelles remontées de câbles le long des façades doivent être protégées par des fourreaux de la couleur du mur qui les supporte.

Les transformateurs EDF-GDF moyenne et basse tension doivent être intégrés dans les constructions ou dans des volumes respectant les prescriptions architecturales de la Z.P.P.A.U.P.

Les antennes de télévision "classiques" doivent être réduites à une par immeuble.

Les coupoles de réception par satellite doivent être de dimensions les plus réduites possibles et placées de façon à être invisibles de la rue. Leur couleur doit être en harmonie avec celle de l'environnement. Elles ne doivent avoir aucune inscription.

### **Article N 5 - Superficie minimum des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **Article N 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **6.1. En dehors de la ZPPAUP**

##### **6.1.1. Dans les espaces urbanisés :**

Le recul minimum est fixé à :

- 35 m de l'axe de la voie de la RD 949, de la RD 2949 et de la RD 746 hors agglomération,
- 15 m de l'axe des RD 7, 14 et 50 et des autres voies hors agglomération,
- 5 m par rapport à l'alignement des voies en agglomération.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci, le recul de la façade ne pourra alors être moindre que celui de la construction existante,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, un chemin piéton ou un espace vert, l'article 7 s'appliquera alors,

- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que poste de transformation, station de relevage, le recul pourra alors atteindre 1 mètre ou plus et l'alignement à la voie sera alors autorisé,
- les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés des règles fixées au 6.1. et au 6.2. lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...), le recul pourra alors atteindre 1 mètre ou plus et l'alignement à la voie sera alors autorisé.

### **6.1.2. En dehors des espaces urbanisés :**

Les constructions ou installations devront respecter un recul minimal de :

- 100 m de l'axe de la RD 949,
- 75 m de l'axe de la RD 2949 et de la RD 746.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

### **6.2. Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P**

Les constructions ou installations doivent être édifiées à l'alignement des voies ; cependant un retrait pourra être, exceptionnellement accepté si le contexte le permet (secteur de constructions récentes, en particulier,...), dans ce cas, l'alignement est obligatoirement marqué par un mur ou une grille de clôture.

Ce retrait peut être imposé par le Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France dans le cas où il existe un mur (ou une grille) protégée, indiqué sur le plan réglementaire de la Z.P.A.U.P.P. joint en annexe. Il est obligatoire si une légende de cour ou de jardin s'appuie sur la limite concernée.

Si un pignon de construction mitoyenne (à étage) se trouve dégagé par la nouvelle implantation, celui-ci devra être recouvert au moins sur un niveau par une partie ou une annexe de la nouvelle construction.

## **Article N 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

### **7.1. - Hors du périmètre de la Z.P.P.A.U.P.**

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions à usage d'habitation doivent en être éloignés de 4 m minimum.

Pour les équipements d'infrastructure et les équipements publics, le recul pourra être réduit à 1 mètre sans condition de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).



## 7.2 - Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P

Le volume principal des constructions doit s'implanter dans la zone construite définie par les implantations existantes sur les parcelles voisines, d'une manière générale sur une profondeur de 12 mètres. Cette profondeur pourra être augmentée pour s'ajuster à celle des constructions voisines ; elle pourra être réduite à la demande du Maire et de l'Architecte des Bâtiments Bâtiment de France, lorsqu'une maison voisine a une épaisseur nettement moindre (inférieure à 8 mètres). La nouvelle implantation pourra se référer aux quelques constructions récentes implantées plus en arrière.

Sur cette profondeur, les constructions sont normalement implantées en mitoyenneté ; cependant, un retrait de 3 mètres minimum pourra être accepté sous réserve qu'il ne compromette pas la continuité bâtie de la rue concernée et qu'il soit clos par un mur ou un portail.

Au delà de cette profondeur, les annexes ou parties de construction devront :

- soit, être implantées en retrait des limites et respecter les distances de vue décrites ci-après,
- soit, ne pas dépasser une hauteur de 3,00 mètres (ponctuellement 4 mètres pour un mur pignon) au droit des limites. Des hauteurs exceptionnellement un peu plus importantes pourront être admises pour des constructions à usage public ou commercial dont le rez-de-chaussée peuvent être plus élevés.

Cependant, si, de l'autre côté de la limite, il existe un bâtiment (sauf hangar de construction légère) présentant un mur mitoyen de plus grande hauteur, une nouvelle construction peut venir s'adosser à ce mitoyen dans la limite de la hauteur existante.

Dans tous les cas, les ouvertures de fenêtres devront respecter l'intimité des parcelles voisines ; pour cela, les distances de vue (mesurées perpendiculairement à la façade, jusqu'à la limite la plus proche) devront être de 3 mètres minimum pour les fenêtres de rez-de-chaussée et de deux fois la hauteur comptée entre le sol et le linteau pour les fenêtres d'étage.

Dans le cas particulier de la reconstruction d'un immeuble sur une parcelle de petite taille, située entre des constructions existantes, la nouvelle construction peut éventuellement reprendre les dimensions de l'ancienne, avec l'accord du Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France ; cette solution peut même être imposée pour maintenir la cohérence du tissu urbain existant.

Dans le cas des grandes parcelles occupées en particulier par les couvents et les écoles, les constructions sont fréquemment implantées autour de cours ou de cloîtres sans référence avec les voies qui structurent le reste des îlots ; de telles dispositions peuvent évidemment être prolongées sous réserve que les nouvelles constructions respectent les distances de vues précisées dans cet article.

### **Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Article N 9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière, excepté en secteur NI où l'emprise au sol maximum est fixée à 10 % de l'unité foncière.

### **Article N 10 - Hauteur maximum des constructions**

#### **10.1. Hors du périmètre de la Z.P.P.A.U.P.**

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1+C (rez-de-chaussée + 1 étage + comble éventuellement) avec un maximum de 6,00 mètres à l'égout.

Pour les bâtiments annexes jouxtant ou non la construction à usage d'habitation, la hauteur maximale est de 4 m. Toutefois, si le bâtiment est implanté en limite séparative, la hauteur de la construction à l'égout comme au faîtage ne doit pas excéder 3 m sur la limite.

#### **10.2. Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P.**

La hauteur des constructions est limitée à 6,50 m à l'égout des toitures

Cependant, les parties de la rue les plus centrales sont bordées de constructions parfois plus hautes ; dans ce cas, la hauteur de la nouvelle construction doit s'ajuster à celle des constructions existantes dans la limite d'environ 1 mètre. Si la nouvelle construction est située entre deux bâtiments de hauteurs très différentes, elle devra assurer la transition soit par un décrochement intermédiaire, soit par un retour de façade au dessus du bâtiment mitoyen le plus bas.

Inversement, pour les constructions situées dans les sections de rues constituées essentiellement de maisons à simple rez-de-chaussée, les constructions devront soit rester à rez-de-chaussée, soit être surmontées d'un étage dont la hauteur à l'égout restera inférieure à 5 mètres (sauf adossement à une construction déjà plus haute).

Si elles ne sont pas implantées en retrait des limites séparatives, elles doivent ne pas dépasser 3,00 mètres (ponctuellement 4 mètres pour un mur pignon) au droit des limites. Des hauteurs exceptionnellement un peu plus importantes pourront être admises pour des constructions à usage public ou commercial dont les rez-de-chaussée peuvent être plus élevés.

Cependant, si, de l'autre côté de la limite, il existe un bâtiment (sauf hangar de construction légère) présentant un mur mitoyen de plus grande hauteur, une nouvelle construction peut venir s'adosser à ce mitoyen dans la limite de la hauteur existante.

Pour les annexes ou parties de construction implantées au-delà de la profondeur définie à l'article 7.2., elles devront :

- soit être implantées en retrait des limites séparatives et respecter les distances de vue décrites ci-après,
- soit ne pas dépasser 3,00 mètres (ponctuellement 4 mètres pour un mur pignon) au droit des limites.

Des hauteurs exceptionnellement un peu plus importantes pourront être admises pour des constructions à usage public ou commercial dont les rez-de-chaussée peuvent être plus élevés. Cependant, si, de l'autre côté de la limite, il existe un bâtiment (sauf hangar de construction légère) présentant un mur mitoyen de plus grande hauteur, une nouvelle construction peut venir s'adosser à ce mitoyen dans la limite de la hauteur existante.

Dans tous les cas, les ouvertures de fenêtres devront respecter l'intimité des parcelles voisines ; pour cela, les distances de vue (mesurées perpendiculairement à la façade, jusqu'à la limite la plus proche ) devront être de 3 mètres minimum pour les fenêtres de rez-de-chaussée et de deux fois la hauteur comptée entre le sol et le linteau pour les fenêtres d'étage.

Dans les cas particuliers de la reconstruction d'un immeuble sur une parcelle de petite taille, située entre des constructions existantes, la nouvelle construction peut éventuellement reprendre les dimensions de l'ancienne, avec l'accord du Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France ; cette solution peut même être imposée pour maintenir la cohérence du tissu urbain existant.

Dans le **cas des grandes parcelles occupées en particulier par les couvents et les écoles**, les constructions sont fréquemment implantées autour de cours ou de cloîtres sans référence avec les voies qui structurent le reste des îlots ; de telles dispositions peuvent évidemment être prolongées sous réserve que les nouvelles constructions respectent les distances de vues précisées dans cet article.

## **Article N 11 - Aspect extérieur**

### **11.1 Hors du périmètre de la Z.P.P.A.U.P**

#### **11.1.1. Aspect général**

Les constructions doivent être limitées au maximum dans leur volume afin de faire une saillie minimale dans le paysage. Les matériaux doivent être aussi neutres que possible.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers, buanderie, abris de jardin... doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal, et plus spécifiquement les peintures et les enduits extérieurs.

Les cabanes de jardin préfabriquées réalisées à l'aide de panneaux de tôles, de béton préfabriqué, ou de matériaux plastiques sont interdits.

Les cabanes de jardin préfabriquées en bois sont autorisées.

Les couvertures des annexes doivent être réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes. Les clôtures en parpaings seront enduites sur les deux faces.

### **11.1.2. Façades**

Les murs doivent être enduits (enduit projeté ou lissé de façon rustique) ou parés d'un bardage bois naturel, lasuré ou peint, toute fantaisie d'exécution étant interdite.

Les ouvertures doivent être de préférence plus hautes que larges.

### **11.2 Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P.**

voir en annexe au présent règlement.

## **Article N 12 - Stationnement**

### **12.1. Dans l'ensemble de la zone N**

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

### **12.2. Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P.**

Les parcs de stationnement de surface devront faire l'objet d'un accord du Maire, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. Les stationnements devront être le moins perceptibles possibles depuis l'espace public.

Dans certains cas (exiguïté, difficultés d'accès, plantations, traitement de façade...), le Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, pourra interdire la réalisation de tout ou partie des stationnements sur la parcelle.

## **Article N 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

### **13.1. Dans l'ensemble de la zone N**

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation ou un mur formant écran tant pour les vues depuis les voies publiques que depuis les terrains adjacents. Les terrains, même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone naturelle ne s'en trouvent pas altérés.

L'implantation des constructions doit être étudié de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité elles doivent être remplacés par des plantations de même nature.

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie ou un boisement identifiés par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, sont soumis à une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R. 421-23-h du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

### **13.2. En outre, dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P**

Chaque parcelle doit garder une zone libre de construction et de stationnement maximale au moins égale à 20 % de sa surface. Cette surface pourra être exceptionnellement trouvée sur une toiture terrasse couvrant le rez-de-chaussée, à condition qu'elle se situe en cœur d'îlot.

Cet espace peut être réduit par le Maire et l'Architecte des Bâtiments de France, en particulier dans le cas du maintien de la continuité urbaine du parcellaire dense des îlots centraux et plus précisément pour les terrains d'une surface inférieure à 200 mètres carrés.

D'une manière générale, les constructions situées en arrière de la parcelle, doivent laisser libres des courettes, des cours ou des jardins, semblables à ceux qui existent sur les autres parcelles de l'îlot ou du quartier considéré. Les plantations à protéger sont identifiées sur le plan réglementaire de la Z.P.P.A.U.P. joint en annexe.

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

---

### **Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règles particulières.



## TITRE VI - ANNEXES

---

### Réglementation des articles UA, UB, 1AUB et N 11 à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP

#### 11.2.1. Restauration d'édifice protégé ou d'architecture d'accompagnement

Pour les édifices repérés sur le Plan Réglementaire de la Z.P.P.A.U.P joint en annexe, leur restauration devra se faire avec le souci de maintenir ou de rétablir les dispositions d'origine.

##### ■ Façade

Les moulurations, les rejointements et les appareillages de pierre seront maintenus ou restaurés conformément aux techniques d'origine ; les pierres de taille trop dégradées seront remplacées par des pierres de même origine.

Lorsque la façade d'un immeuble d'un moindre intérêt architectural (à savoir l'architecture d'accompagnement) est très abîmée par manque d'entretien et que la restauration de certains éléments décoratifs (cordons, encadrements d'ouvertures, corniches, etc...) s'avère impossible, pour des raisons techniques ou économiques, le Maire et l'Architecte des Bâtiments de France peuvent autoriser leur reconstruction à l'aide de matériaux reconstitués (plasto-pierre ou mortier de chaux talochée) à titre exceptionnel.

##### ■ Les enduits

Les enduits de façade doivent être réalisés à la chaux naturelle grasse mêlée de sable à granulométrie variable (selon les compositions traditionnelles). La finition des enduits peut être talochée, brossée, lavée à l'éponge, mais non grattée. En principe, les enduits recouvrent totalement les maçonneries de moellons des façades principales des habitations ; sur leurs façades secondaires ou sur les façades des constructions annexes, les moellons restent apparents et font l'objet d'un appareillage particulièrement soigné.

Lorsque la façade présente des chaînages et encadrements saillants, l'enduit vient logiquement buter contre ces reliefs ; lorsque les pierres d'encadrement et de chaînage sont au même nu que les parties en moellon, l'enduit vient "mourir" sur ces pierres sans surépaisseur.

L'enduit pourra, soit rester de couleur naturelle (la nature du sable pouvant apporter diverses nuances), soit recevoir un badigeon blanc, ou légèrement teinté (gris clair, paille, ocre rosé, ...). Les encadrements eux-mêmes peuvent recevoir un badigeon de ces mêmes couleurs qui viennent alors en contraste avec la couleur des parties courantes.

## ■ Les ouvertures

Des percements nouveaux peuvent être autorisés sur les façades arrières sous réserve de ne pas compromettre les éléments de composition architecturale existants. Ces nouveaux percements devront s'inspirer des dispositions répertoriées dans le chapitre « Analyse du patrimoine architectural » du rapport de présentation de la Z.P.P.A.U.P. Les grandes ouvertures sur jardin devront reprendre les proportions d'une porte charretière et être situées sur des parties de façade peu exposées aux visions lointaines et non visibles de l'espace public.

Les menuiseries sont restaurées suivant leur dessin d'origine.

A l'occasion des restaurations des fenêtres anciennes, les éléments anciens de serrurerie ou de quincaillerie doivent être réutilisés, si leur état le permet. L'Architecte des Bâtiments de France pourra imposer de retrouver des vitrages, sertis au plomb, pour les constructions les plus anciennes (en particulier les constructions Renaissance) ou des petits bois mortaisés sur certains immeubles du XVIIe ou XIXe siècle, afin de leur redonner leur échelle.

Si les menuiseries doivent être refaites, elles le sont en bois; les techniques d'aluminium ou de PVC sont proscrites sur les immeubles protégés et ne peuvent être autorisées qu'à titre exceptionnel sur l'architecture d'accompagnement ou des façades arrière, si elles ne dénaturent pas l'aspect architectural des immeubles.

Elles sont de couleur blanc cassé ou pastel (du bleu au vert) ou éventuellement rouge sang; des couleurs plus soutenues pourront être utilisées pour les portes d'entrée. Les bois naturel ou verni sont interdits ; cependant, certaines portes de dépendances, entrepôts, etc... peuvent être traitées à l'huile de lin chaude, carbonyle ou produit équivalent de couleur sombre.

Les dispositifs de protection phonique (survitrage ou double-fenêtres) sont placés à l'intérieur des logements. Les double-fenêtres extérieures sont interdites.

Les volets roulants sont interdits sur toutes les ouvertures à l'exception des éventuelles grandes baies donnant sur les façades de jardins.

Pour les constructions les plus anciennes (XVIe, XVIIe siècles), les occultations des fenêtres doivent être réalisées à l'aide de volets de bois pleins intérieurs. Pour celles du XVIIIe et XIXe siècles (voire du XXe siècle), les occultations, lorsqu'elles sont nécessaires, doivent être réalisées à l'aide de contrevents extérieurs ou de volets intérieurs ; les contrevents sont constitués de deux abattants (un seul est autorisé sur les petites ouvertures), réalisés en menuiseries de bois ; ils peuvent être pleins ou persiennés dans les étages selon la tradition). Les volets bois ou métalliques repliés en tableau pourront être restaurés ou remplacés sur les constructions de la fin du XIXe siècle et du début du XXe siècle qui en comportaient à l'origine.

Les portes de garage doivent être réalisées à l'aide de lames de bois pleines peintes de couleur foncée. Les portes à sections horizontales, les portes de plan ou de plastiques sont prohibées sur les constructions protégées. Les hublots pris dans les panneaux de bois sont interdits.



La création de portes de garage est à priori interdite dans les façades des constructions protégées repérées sur le « plan réglementaire » et si la faible largeur de la rue oblige à élargir la porte. Des dispositions particulières pourront être envisagées en fonction des caractéristiques de l'environnement.

#### ■ Les surélévations

Dans le cas exceptionnel où une surélévation est autorisée (construction à rez-de-chaussée sensiblement plus basse que ces voisines), elle devra se faire en accord avec l'architecture de la façade existante ; elle devra en particulier respecter les axes des percements des niveaux inférieurs et poursuivre au mieux les détails de la façade. La corniche existante sera autant que possible réutilisée sous le nouvel égout.

#### ■ Suppression des ajouts inesthétiques

D'une manière générale, à l'occasion des ravalements, les façades et les toitures sont débarrassées de tous les éléments inesthétiques qui ont été ajoutés au fil des ans :

- évacuations des eaux usées,
- anciennes enseignes et potences diverses (sauf s'il s'agit d'éléments anciens de qualité),
- conduits de fumées extérieurs,
- constructions parasites (garde manger, wc, appareils à conditionnements d'air, etc...).

#### ■ Les toitures

Les couvertures sont entretenues ou restaurées dans le matériau d'origine de la construction.

- Toitures en tuiles

Le matériau dominant traditionnel est la tuile canal (dite tige de botte). Les tuiles anciennes doivent être soigneusement conservées. Si elles sont en mauvais état, elles peuvent être remplacées par des tuiles de terre cuite neuves présentant des teintes vieillies ; on essaiera autant que possible de réutiliser les anciennes tuiles en recouvrement (couvrants), les nouvelles étant utilisées pour les rangées de dessous (courants). L'usage des tuiles de courants plate pourra être toléré à condition que les tuiles d'égout soit de forme demi-ronde. Les autres types de tuiles sont interdits, sauf s'ils correspondent à l'architecture d'origine de la maison (pente en général plus forte).

Les faîtages sont réalisés à l'aide des mêmes tuiles posées à bain de mortier de chaux, sans chevauchement. Les tuiles d'égout sont bloquées par l'ajout d'un rang de tuile posé à bain de mortier de chaux. Contrairement à la côte vendéenne, les tuiles courantes ne présentent pas de scellements apparents (« pigeonnage »).

Les arrêtières sont réalisés à l'aide des mêmes tuiles; des solutions en zinc ou en cuivre peuvent être utilisées pour les noues, sous réserve que le métal soit le moins visible possible.

Les eaux de pluie sont recueillies par des dalles demi-rondes ou des chenaux encastrés ; l'Architecte des Bâtiments de France peut exiger de laisser l'eau rejoindre directement le sol, en cas de construction de grande qualité architecturale.

- Toitures en ardoises

Le deuxième matériau utilisé est l'ardoise naturelle.

Les ardoises doivent être naturelles et posées aux clous ou aux crochets teintés (les crochets brillants sont interdits).

Les ardoises d'imitation sont proscrites.

Les faitages sont réalisés à l'aide de faîteaux de tuiles canal posées à bain de mortier de chaux.

Sur les toitures en ardoise, la récupération des eaux de pluie se fait à l'aide de dalles "Nantaises" (en cas de corniche) ou demi-ronde pendantes (en cas de débord de chevrons). Les descentes sont de section circulaire et sont réalisées en zinc ou en cuivre. Le PVC ne peut être accepté que sur les constructions les moins sensibles. Le long des trottoirs, les parties basses (dauphins) sont en fonte.

Les éléments de zinc décoratifs doivent être restaurés à l'identique.

Les châssis de toit sont interdits sur les toitures de tuiles, pour lesquelles ne sont tolérés que les petits châssis tabatières traditionnels, représentant la hauteur de deux rangs de tuiles (dimensions maximales : 40 x 60 cm de haut).

Les châssis de toit sont autorisés pour les toitures d'ardoises à condition qu'ils soient de taille modeste (maximum 78 x 98 cm de haut), et axés sur les verticales des fenêtres des étages inférieurs. Ils sont de proportions plus hautes que larges et ils sont encastrés dans la couverture pour ne former aucune saillie. Il n'est autorisé qu'un seul niveau de châssis de toit par rampant de toiture, et celui-ci doit se situer en partie basse de la pente (les châssis de toit situés près des faitages sont proscrits).

Les châssis de toit sont interdits sur les rampants des toits en vue directe sur la Cathédrale.

Sont proscrits tous les dispositifs de ventilation formant une saillie avec le plan de toiture.

- Souches de cheminée

Les souches de cheminées doivent être refaites suivant leur technique d'origine : souche de maçonnerie enduite ou en briques de faible épaisseur, couronnée de pots de terre cuite ou de tuiles canal. Les joints et les enduits éventuels seront réalisés au mortier de chaux grasse.

La suppression d'une souche de cheminée ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel par l'Architecte des Bâtiments de France, sous réserve que cette destruction n'enlève pas de caractère architectural à l'immeuble.

Les souches font l'objet d'un traitement architectural particulier et ayant recours à d'autres matériaux (pierre de taille en particulier), sont restaurées à l'identique.

- Dispositifs d'extraction de fumée ou de ventilation

Si des mécanismes d'extraction de fumée ou de ventilation doivent être prévus en couverture, ils doivent être insonorisés et intégrés, dans des massifs de maçonnerie de briques, ou dans des volumes de châssis persiennés de couleur gris ardoise ou dans des volumes d'ardoises dans le cas des couvertures d'ardoise.

### **11.2.2. Restauration d'immeuble non protégé (repéré sur le plan réglementaire de la Z.P.A.U.P. joint en annexe).**

Il s'agit d'immeubles sans intérêt architectural apparent ou ayant subi trop de transformations pour être protégés en l'état. Il s'agit aussi de constructions de la deuxième moitié du XXe siècle, trop récentes pour être évaluées en terme de patrimoine.

Ces constructions pourront être modifiées, les travaux modificatifs devront avoir l'accord du Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, et constituer une amélioration de la situation existante.

Les plus anciennes de ces constructions peuvent être restaurées selon les prescriptions formulées pour les constructions protégées (voir article 11.2.1.) et tendre à retrouver un aspect voisin de celle-ci.

Les plus récentes pourront au contraire être réhabilitées selon les prescriptions des constructions neuves.

### **11.2.3. Construction neuve**

Les constructions neuves devront témoigner du savoir faire des architectes et des bâtisseurs de notre époque, comme les maisons à caractère médiéval ou renaissance, XVIIe et XVIIIe siècles, XIXe siècle ou du début de siècle, identifiées dans le rapport de présentation et que l'on protège aujourd'hui. Il paraît hors de propos de figer l'architecture des futures réalisations dans un cadre réglementaire, leur qualité sera donc appréciée au coup par coup au vu des propositions des architectes.

Il ne s'agit pas d'interdire les modèles régionaux, mais les maisons qui s'y référeront devront alors respecter fidèlement les modes de construction décrits dans le Rapport de présentation.

Dans tous les cas, l'architecture du nouveau bâtiment devra tenir compte de celle des constructions voisines, dont elle devra respecter la cohérence d'implantation, de volume et de matériaux et plus généralement l'échelle. Il est possible de définir quelques principes :

#### **– Fragmentation des façades selon le parcellaire**

Les façades sont actuellement rythmées par un parcellaire de largeur assez faible (7 à 15 mètres). Ce rythme aléatoire doit être maintenu, même en cas de regroupement de parcelles, de façon à éviter un effet de « barre ».

#### **– Autonomie de chaque bâtiment**

Ce principe est un corollaire du précédent, chaque bâtiment doit présenter une composition équilibrée tant en façade qu'en toiture, ceci n'interdisant pas de réaliser des séquences d'architecture homogène comme cela a été fait avec bonheur dans le passé, en particulier pour l'architecture régionale.

– **Un choix clair entre la tuile et l'ardoise**

Les deux matériaux sont utilisés à Luçon : la tuile canal (tige de botte) reste le matériau de base sur les constructions courantes, l'ardoise s'impose d'abord sur les bâtiments publics et les grandes constructions privées, puis, au XIXe siècle, son emploi se diffuse largement. Selon leur époque de construction et leur rôle dans la ville, les rues ou les quartiers sont marqués par l'un ou l'autre matériau.

Le choix entre la tuile plate et l'ardoise se fera donc en fonction de l'environnement et de la nature du programme; le zinc, le plomb ou le cuivre peuvent cependant être utilisés sur de petites surfaces, sous réserve de l'accord du Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les toitures terrasses sont interdites ou strictement limitées à de petits volumes de raccord (dans ce cas, elles doivent être accessibles et couvertes de matériaux nobles : les étanchéités multi-couches avec protection gravillonnée sont interdites).

– **Matériaux de façade**

Les matériaux de base des façades sont la pierre de calcaire locale et les enduits à la chaux. Des matériaux différents pourront être acceptés par le Maire et l'Architecte des Bâtiments de France, à condition qu'ils respectent les couleurs générales de ces matériaux de base et leur texture.

Les menuiseries seront de couleur blanc cassé ou pastel (du bleu ou vert); des couleurs plus soutenues pourront être utilisées pour les portes d'entrée. Les bois vernis ou lazurés couleur naturelle sont interdits.

#### **11.2.4. Les extensions de constructions**

Les extensions de constructions, doivent respecter l'architecture du bâtiment dont elles constituent le prolongement (dessin de façade, choix des matériaux de couverture et de façade).

Pour les extensions correspondant à une recherche de lumière et d'ouverture sur le jardin (vérandas ou extension de séjour ou de cuisine), il est possible d'introduire des percements d'une expression architecturale plus contemporaine (grand vitrage par exemple).

Lorsqu'il s'agit d'introduire des percements d'une expression architecturale plus contemporaine, le mariage des différentes architectures doit se faire grâce à des matériaux de qualité et à un dessin aux proportions équilibrées.

La couverture en terrasse de ces extensions ne peut être autorisée que si la terrasse est accessible régulièrement ; dans la plupart des cas, cette couverture sera réalisée à l'aide de tuiles, d'ardoises ou de verre.

L'extension ne doit pas masquer des fragments de façade intéressants, du point de vue architectural ou patrimonial.

### 11.2.5. Les cabanes de jardin

Les cabanes de jardin doivent s'insérer avec modestie dans les jardins. Elles seront de préférence adossées aux murs de clôture, en évitant de surélever ces murs.

Les annexes peuvent être réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale ou utiliser des matériaux traditionnels : maçonneries de moellons de calcaire enduites ou non et de toiture en tuiles.

Du côté du marais, les cabanes peuvent être en bois (toiture comprise) teinté en noir.

Les cabanes de jardin préfabriquées réalisées à l'aide de panneaux de tôles, de béton préfabriqués, de bois vernis ou de matériaux plastiques sont prohibés.

### 11.2.6. Clôtures

Les murs existants de moellons de calcaire apparents, hourdés à la chaux et les belles grilles de clôture, doivent être conservés et soigneusement restaurés ou reconstruits à l'identique. Les ouvertures nouvelles seront toujours fermées d'un portail de bois plein ou d'une ferronnerie, d'une hauteur en rapport avec celle du mur.

Les murs neufs seront réalisés de la même manière. Ils pourront être réalisés à l'aide de parpaings de béton sous réserve que l'épaisseur du mur soit équivalente à celle d'un mur ancien, qu'il soit couronné d'un chaperon traditionnel (faîtage de pierres ou de tuiles principalement) et qu'il soit enduit d'un mortier de même aspect que les enduits à la chaux naturelle. La hauteur de ces murs sera équivalente à celle des murs existants alentours (la hauteur maximale se situant à 2,5 m) à moins d'exception précisée par l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans les secteurs pavillonnaires, les clôtures pourront être constituées d'une haie végétale intégrant ou non un mur bahut en moellons ou enduit si ce mode est répandu aux alentours.

Les clôtures entre mitoyens sont soit des murs de pierres ou de maçonneries tels que décrits précédemment dans les zones urbaines les plus denses ou dans les zones de jardins, soit des haies dans les zones à dominante pavillonnaire. La hauteur de ces clôtures sera équivalente à celle des clôtures environnantes, avec un maximum de 2,5 m.

Les grillages éventuels doivent être recouverts par les haies du côté du domaine public et être de couleur foncé (le vert de préférence).

Les murs de clôture réalisés à l'aide de matériaux préfabriqués (par exemple, dalles et poteaux béton) sont interdits.

## 11.2.7 L'architecture commerciale

### ■ Vitrines

Les vitrines devront être harmonieusement intégrées dans la composition de façade.

En cas de réaménagement d'une construction protégée ou d'une construction appartenant à l'architecture d'accompagnement, repérée sur le plan réglementaire du patrimoine de la Z.P.P.A.U.P. joint en annexe, les vitrines devront respecter l'architecture de la façade existante (en particulier les baies d'origine) et, dans certains cas, permettre de la reconstituer. Les percements du rez-de-chaussée devront obligatoirement se composer avec les axes de percement de la façade.

Pour les constructions comportant des vitrines en applique, il convient de restituer les devantures constituées en général d'un cadre de bois peint surmonté d'une corniche moulurée.

Dans tous les cas (restauration ou construction neuve), le nu de façade devra rester apparent jusqu'au sol sur une largeur de 50 cm minimum de part et d'autre des vitrines, à moins qu'il ne s'agisse de devantures recouvrant dès l'origine la totalité du rez-de-chaussée. Si la construction est large, il conviendra de prévoir des séquences de vitrines séparées par des piles de maçonneries, pour marquer un rythme du parcellaire traditionnel.

Le Maire et l'Architecte des Bâtiments de France pourront imposer la conservation ou la restauration des devantures anciennes particulièrement intéressantes.

### ■ Terrasses couvertes

Les terrasses couvertes sont interdites, sauf si elles sont intégrées dans un projet particulier d'aménagement d'espace public.

### ■ Enseignes

Les enseignes doivent être situées entre le rez-de-chaussée et le premier étage. Elles sont interdites dans le reste des étages et sur les balcons. Elles devront de plus respecter les prescriptions suivantes :

- les enseignes appliquées sur la façade auront une hauteur inférieure à 0,60 mètre. Elles seront soit intégrées dans la surface de la vitrine, soit réalisées en petits éléments se détachant directement sur la maçonnerie de la façade; dans le cas des devantures en applique, elles seront intégrées dans la surface de celles-ci.

- les enseignes "drapeaux", perpendiculaires à la façade, pourront être autorisées si elles sont de dimensions modestes (surface inférieure à 1/3 m<sup>2</sup>) ou constituées d'éléments découpés, éventuellement fixés sur un support transparent, dans la limite d'un mètre de saillie. Elles pourront être éclairées indirectement par de petits projecteurs.

- les enseignes caisson lumineux et de marque sont interdites, sauf s'il s'agit de la raison sociale du magasin.

Dans tous les cas un commerce ne pourra disposer que d'une seule enseigne en applique et une seule perpendiculaire à la façade ; cependant, celles-ci peuvent être exceptionnellement doublées pour un commerce donnant sur deux rues différentes.

■ Bannes et stores

Ils doivent être ajustés à la largeur de chaque vitrine. Les bannes capotes ne sont autorisées que dans les cas exceptionnels où les haies dans lesquelles elles s'inscrivent ont des formes courbes.

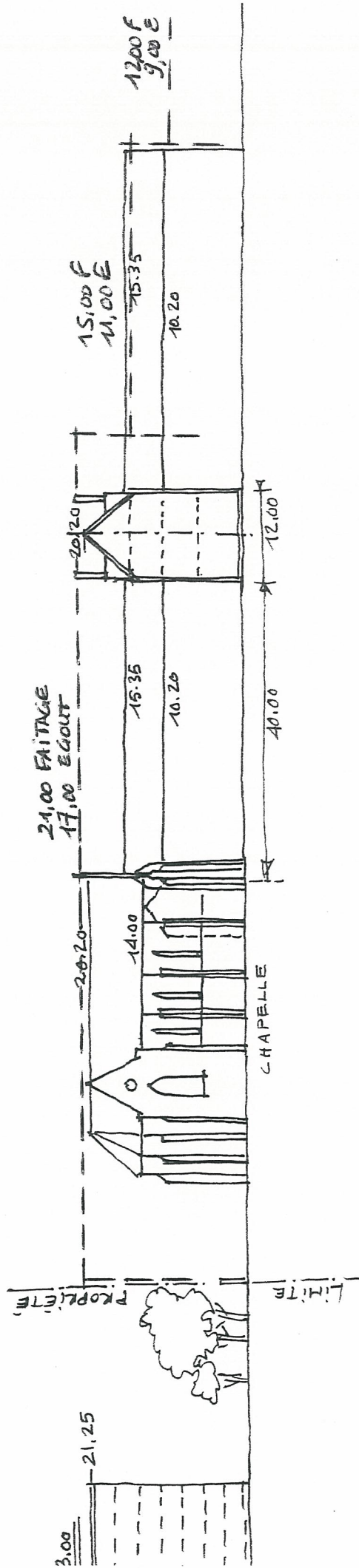
■ Publicité et pré-enseignes

Elles sont interdites dans le périmètre sur la Z.P.P.A.U.P.

## **Plan d'épannelage du secteur UBas**









- Bâtiment Existant
- Egout = 17m  
Faitage = 21m
- Egout = 11m  
Faitage = 15m
- Egout = 9m  
Faitage = 12m

