



# PIECE N°5 : REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME REGLEMENT



| Auteur    | version         | validation |
|-----------|-----------------|------------|
| C BARBEAU | 2 janvier 2017  |            |
| C BARBEAU | 20 janvier 2017 | 26/01/2017 |
| C BARBEAU | 8 février 2017  | 13/02/2017 |
| C BARBEAU | 13 février 2017 |            |
| C BARBEAU | 10 mars 2017    |            |

## CONTENU

|                                                                                                                                                                                                                                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Contenu .....                                                                                                                                                                                                                             | 3  |
| PREAMBULE.....                                                                                                                                                                                                                            | 5  |
| CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT.....                                                                                                                                                                                         | 5  |
| COMPOSITION DU REGLEMENT : .....                                                                                                                                                                                                          | 5  |
| DIVISION DU TERRITOIRE PAR ZONES .....                                                                                                                                                                                                    | 7  |
| PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS.....                                                                                                                           | 9  |
| Les articles règlementaires suivants du Code de l'Urbanisme qui sont d'ordre public restent applicables nonobstant les dispositions du PLU .....                                                                                          | 9  |
| Patrimoine archéologique .....                                                                                                                                                                                                            | 11 |
| Adaptations mineures .....                                                                                                                                                                                                                | 12 |
| Permis de démolir .....                                                                                                                                                                                                                   | 13 |
| Edification des clôtures .....                                                                                                                                                                                                            | 13 |
| Défrichements des terrains boisés non classés.....                                                                                                                                                                                        | 13 |
| DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE .....                                                                                                                                | 15 |
| Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) et périmètres de protection des monuments historiques classés et inscrits .....                                                                               | 15 |
| Espaces boisés classés.....                                                                                                                                                                                                               | 15 |
| Éléments paysagers identifiés en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.....                                                                                                                                           | 16 |
| Éléments paysagers identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.....                                                                                                                                           | 16 |
| Zones humides .....                                                                                                                                                                                                                       | 16 |
| Liaisons douces existantes à conserver au titre du L. 151-38 et du R. 151-48 du code de l'urbanisme .....                                                                                                                                 | 17 |
| Emplacements réservés .....                                                                                                                                                                                                               | 17 |
| Servitude de projet interdisant pour une durée de 5 ans les constructions ou installations, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme..... | 17 |
| Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme .....                                                                                                             | 18 |
| Zone de 100 mètres autour des ouvrages de traitement des eaux usées .....                                                                                                                                                                 | 18 |
| Marge de recul reportée au règlement graphique .....                                                                                                                                                                                      | 18 |
| Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme .....                                                                                                             | 18 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Droit de préemption urbain .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 19 |
| DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 20 |
| Dispositions relatives à la construction de plusieurs bâtiments sur un ou des terrain(s) devant faire l'objet d'une division .....                                                                                                                                                                                                                                                  | 20 |
| Dispositions relatives à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants (Article L111-16)..... | 20 |
| DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME POUR L'APPLICATION DES ARTICLES 1 ET 2 ET DU CHANGEMENT DE DESTINATION .....                                                                                                                                                                                                                                   | 21 |
| OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS DANS LES ZONES U et AU .....                                                                                                                                                                                                                                                              | 24 |
| Modalités de calcul du nombre de places et de réalisation.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 24 |
| Stationnement des véhicules .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 25 |
| gestion des eaux pluviales.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 27 |
| lexique .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 29 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 36 |
| Secteur Ua .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 37 |
| Secteur Ub .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 43 |
| Secteur Uc .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 49 |
| Secteur Uh .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 55 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE a urbaniser.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 60 |
| Zone 1AU .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 61 |
| Zone 2AU .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 62 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE agricole .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 63 |
| Zone A.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 64 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE naturelle .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 71 |
| Zone N .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 72 |
| annexE n°1 : Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme.....                                                                                                                                                                                                                                           | 79 |
| annexE n°2 : BANDES D'EFFETS DE LA CANALISATION DE TRANSPORT DE GAZ.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 80 |
| annexE n°3 : plantations et espaces libres .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 81 |

## PREAMBULE

### CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

---

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Loudun.

Conformément à la **délibération du Conseil Municipal en date du 12 avril 2017**, les dispositions en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 et précisées par les articles R151-1 à R 151-55 du code de l'urbanisme sont applicables au présent PLU révisé.

Conformément à la **délibération du Conseil Municipal en date du XX XX 2017**, le permis de démolir est obligatoire sur l'ensemble du territoire, et en particulier sur les secteurs situés en dehors des périmètres des abords des monuments historiques protégés ou cette obligation s'applique de plein droit, suivant les dispositions des articles R.421-26 à R.421-28 du Code de l'urbanisme.

### COMPOSITION DU REGLEMENT :

---

Le règlement se compose du présent document écrit et des documents graphiques qui lui sont associés. Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes au disposition du règlement écrit et du règlement graphique.

#### Le règlement écrit

Il définit les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire communal.

Il établit les dispositions particulières applicables à l'ensemble du territoire en vue de la protection du patrimoine naturel, paysager et bâti de la commune<sup>1</sup>.

Il établit les dispositions particulières applicables aux zones urbaines, aux zones à urbaniser, aux zones agricoles et aux zones naturelles et forestières.

Il est doté d'un préambule et d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.

Il comprend d'autres annexes au règlement écrit :

Une annexe précisant les plantations recommandées et les espèces à proscrire,

La liste des emplacements réservés aux voies, installations et équipements publics,

Une annexe compilant les bâtiments susceptibles de changer de destination en secteur A et N.

#### Structure du règlement

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

#### **Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions**

---

<sup>1</sup> Toutefois, la servitude relevant de la ZPPAUP reste applicable.

## • ARTICLE 1 : AFFECTATION DES SOLS ET USAGES ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES

L'article 1 fixe les règles relatives aux destinations, constructions et occupations autorisées, interdites, ou soumises à conditions particulières. Dans le règlement de la zone U, y sont notamment développées les dispositions relatives aux fonctions urbaines et à la mixité sociale.

### **Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

## • ARTICLE 2 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'article 2 fixe les règles concernant les emprises au sol maximales des constructions autorisées.

## • ARTICLE 3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

L'article 3 fixe les règles concernant les hauteurs de constructions autorisées.

## • ARTICLE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'article 4 fixe les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publics, ainsi qu'aux limites séparatives.

## • ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE DES FAÇADES ET DES CLÔTURES

L'article 5 fixe les règles relatives à l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions.

## • ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'article 6 fixe les règles relatives aux espaces verts et aux espaces libres de constructions imposées. Il comporte notamment des dispositions relatives à la perméabilité des sols, au renforcement de la nature en ville et à l'aménagement d'espaces partagés.

### **Section 3 – Equipements, réseaux et emplacements réservés**

## • ARTICLE 7 : VOIRIE ET RESEAU X

L'article 7 fixe les conditions de desserte des terrains par la voirie et les réseaux.

### **Le règlement graphique**

Il comprend des plans de zonages sur lesquels sont reportés les différents zonages et servitudes applicables qui suivent :

- Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation,
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme,

- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer en vertu de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme,
- Les éléments de paysage, les sites et les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme,
- Le tracé et les dimensions des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables ainsi que les voies et espaces réservés au transport public au titre de l'article L. 151-38 et R. 151-48 du code de l'urbanisme,
- Les zones humides et cours d'eau,
- En zones agricoles et naturelles et forestières, les bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination,
- Les zones inondables par débordement du réseau « eaux pluviales »
- Et s'il y a lieu, les autres éléments graphiques mentionnés à l'article R. 151-14 du code de l'urbanisme.

## **DIVISION DU TERRITOIRE PAR ZONES**

---

### **Les Zones Urbaines (U)**

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

Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier :

- Zone urbaine correspondant au centre-ville et aux villages anciens avec une mixité des fonctions : **Ua**,
- Zone urbaine des faubourgs en continuité du centre-ville : **Ub**,
- Zone d'extension urbaine récente : **Uc**,
- Zone urbaine à vocation d'activités : **Uh**

### **Les Zones à Urbaniser (AU)**

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU :

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Dans ce cas, la zone peut être classée en 1AU.

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. Dans ce cas, elle est classée en 2AU.

### Les Zones Agricoles (A)

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

### Les Zones Naturelles (N)

Sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.



## PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

**Les articles réglementaires suivants du Code de l'Urbanisme qui sont d'ordre public restent applicables nonobstant les dispositions du PLU**

### Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

**Article R.111-2** (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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. »

### La prise en compte du risque effondrement :

*Les secteurs d'aléas issus du « porter à connaissance » de l'Etat en date du 14 mars 2016 sont repérés sur les plans de zonage.*

*Afin de prendre en compte les risques naturels et dans l'attente de l'approbation du PPRN prescrit par arrêté préfectoral **en date du xx xx xx**, tout projet de construction situé en zone d'aléa pourra être soumis à des prescriptions particulières.*

*Il fera l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétents en matière de risque.*

*L'attention est portée sur le fait que dans l'attente de l'approbation du PPRN, un avis défavorable à tout permis de construire pourra être émis dès lors que sa compatibilité avec l'aléa de son lieu implantation n'est pas clairement établie.*

### La prise en compte du risque sismique :

*Le zonage sismique de la France impose l'application de règles parasismiques pour les constructions neuves et aux bâtiments existants dans le cas de certains travaux d'extension notamment. Ces règles sont définies dans les normes Euro code 8, qui ont pour but d'assurer la protection des personnes contre les effets des secousses sismiques. Elles définissent les conditions auxquelles doivent satisfaire les constructions pour atteindre ce but.*

### La prise en compte du risque inondation :

*Dans les zones inondables (par ruissellement) délimitées sur les documents graphiques par une trame bleue hachurée, sont interdits :*

*-Le changement de destination ou l'occupation des constructions, qui n'auraient pas de possibilité d'évacuation directe en cas d'inondation ;*

- Les activités nouvelles destinées à recevoir des personnes mineures ou vulnérables (centres aérés, établissements d'enseignement...);
- Les constructions en sous-sol ;
- La cote minimale de plancher du Rez de Chaussée des constructions nouvelles et des extensions doit être établie à +0.40 m au-dessus du terrain naturel.

#### La prise en compte du risque feux de forêt :

Un arrêté préfectoral en date du 29 mai 2015 (ARRETE N° 2015-PC-031) réglemente l'usage du feu et prescrit les dispositions préventives élémentaires et constantes qui doivent être respectées en tout lieu présentant des risques particuliers de propagation du feu, notamment dans les espaces naturels préservés que constituent les massifs forestiers du littoral, les dunes et d'une manière générale, tous les sites exposés à une dégradation susceptible d'être causée par la fréquentation touristique.

#### La prise en compte de la canalisation de transport de gaz Bressuire-Loudun (DN 150, PM 67.7 bar) :

En application des articles L.555-16 et R.155-30 du code de l'environnement et de l'article 8 de l'arrêté ministériel du 4 août 2006 modifié :

- Les établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes sont proscrits dans la **zone de dangers très graves** des ouvrages (cf annexe 2 du règlement)
- Les établissements recevant du public de 1<sup>ère</sup> à 3<sup>ème</sup> catégorie (de plus de 300 personnes), les immeubles de grande hauteur (IGH) et les Installations Nucléaires de Base nécessitant une analyse de compatibilité de manière obligatoire, conformément aux articles L.555-16 et R.555-30 du code de l'environnement, dans la **zone de dangers graves** des ouvrages (cf annexe 2 du règlement)
- GRTgaz doit être informé pour tout projet d'aménagement ou de construction située dans la **zone de dangers significatifs** des ouvrages (cf annexe 2 du règlement)

Voir également l'annexe « servitudes » du dossier de PLU.

#### La prise en compte des zones affectées par le bruit des transports terrestres :

Le 1 septembre 2015, le Préfet a arrêté le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de la Vienne, actuellement mis à jour.

Les axes RD 347 et RD 759 sont classés à ce titre en catégories 3 et 4.

**L'Article R 111-4**, qui prévoit que : « 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. ».

**L'Article R 111-15**, qui prévoit que : « 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. ».

**L'Article R 111-21**, qui prévoit que : « 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. ».

**Article R.111-4** (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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. »

### **Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique**

**Article R.111-26** (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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.111-27** (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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. »

## **Patrimoine archéologique**

---

### **Textes de référence:**

- Code du patrimoine, Livre V, parties législative et réglementaire.
- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux.

Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine : « *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 d'aménagement.* »

Le Préfet de Région – DRAC Nouvelle Aquitaine sera saisi systématiquement :

- Pour les permis de construire, les permis d'aménager et les permis de démolir réalisés dans les zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région et présentées dans la carte archéologique nationale ;
- Pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone ;
- Pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du code du patrimoine.

Le préfet de région peut être également saisi pour :

- La réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du code du patrimoine ;
- 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 ;
- 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 ;
- Les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 du code du patrimoine.

Les personnes qui projettent de réaliser des constructions peuvent par ailleurs, conformément aux articles L. 522-4 et R. 523-12 du code du patrimoine, saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 du code du patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

## **Adaptations mineures**

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

### **Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an**

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

### Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

### Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement ou à un bâtiment d'activité existant, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

### Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur

Pour autoriser dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

### Reconstruction de bâtiments détruits ou démolis liée à un sinistre

La reconstruction après destruction ou démolition liée à un sinistre, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones et secteurs, et n'est pas liée à l'inondation, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sans changement de destination, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (article L. 111-15 du code de l'urbanisme).

### Permis de démolir

Périmètres particuliers à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un **permis de démolir** (application des articles R.421-28 et suivants du code de l'urbanisme) :

- Périmètre de protection des monuments historiques et sites classés ;
- Périmètre de protection des monuments historiques et sites inscrits. ;
- Eléments paysagers identifiés en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

### Edification des clôtures

Est soumise à déclaration préalable, l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune, conformément à la délibération du 5 janvier 2007 du Conseil municipal.

### Défrichements des terrains boisés non classés

Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées à l'article 2° du I de l'article L. 211-1 relevant du régime forestier. La réglementation sur le défrichement ne s'applique pas aux forêts domaniales de l'Etat. Le foncier forestier de l'Etat est régi par des règles propres à sa domanialité (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) et suivi par les services du ministère.

D'après l'article L. 341-1 du code forestier, « *est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.* »

L'article L. 341-3 du code forestier prévoit que « *nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation.* » L'article L. 341-2 du code forestier énumère les opérations qui ne constituent pas un défrichement et l'article L. 342-1 du code forestier, les opérations exemptées d'une demande d'autorisation.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 1 ha).

## DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE

### Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) et périmètres de protection des monuments historiques classés et inscrits

---

Conformément à la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, et en application de l'article L.621-42 du Code du Patrimoine, la ZPPAUP devient un « site patrimonial remarquable ». Toutefois, le règlement de la ZPPAUP reste applicable jusqu'à ce que s'y substitue un « plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine ».

Et désormais, en application des nouveaux articles L. 621-30 à L. 621-32 du code du patrimoine :

- Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords.
- Cette protection a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols.
- En principe, un périmètre des abords, qui peut être commun à plusieurs monuments historiques, est donc délimité et la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, qui y est situé.
- En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci (l'ancien mécanisme subsistant donc par défaut).

### Espaces boisés classés

---

Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haie ou réseau de haie, plantation d'alignement à conserver, à protéger ou à créer.

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme).

En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à préserver la fonctionnalité écologique du boisement et notamment en n'affectant pas sa lisière.

## Eléments paysagers identifiés en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

---

Les murs, calvaires, fontaines, détails architecturaux (les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, les portes, portails), lavoirs, moulins remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement sont protégés :

- En-dehors de leur entretien, les modifications sont soumises à Déclaration préalable ;
- La suppression de ces éléments n'est possible que dans les cas suivants : pour des raisons de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération présentant un caractère d'intérêt général.
- La suppression pourra être subordonnée au déplacement de l'élément remarquable en un lieu compatible avec sa vocation et son histoire.

## Eléments paysagers identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

---

Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement sont protégés :

- En-dehors de leur entretien, les coupes et abattages sont soumis à Déclaration préalable ;
- Les accès aux propriétés doivent prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes.
- Les constructions et clôtures minérales envisagées doivent respecter une distance minimum de 5 m par rapport au tronc ou aux linéaires de haies identifiés.
- La suppression de ces haies ou de ces arbres n'est possible que dans les cas suivants : abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération présentant un caractère d'intérêt général, ouverture d'accès (notamment accès agricole), regroupement de parcelles lié à l'activité agricole, extension de bâtiment agricole.
- La suppression est subordonnée à la replantation simultanée de plantations d'essence locale (cf annexe), en quantité et/ou linéaire équivalent.

Les mares et étangs d'intérêt identifiés sur les documents graphiques du règlement sont protégés : Leur comblement ne sera possible que pour des cas ponctuels et justifiés, et sous réserve d'une expertise préalable spécifique, afin de s'assurer que ce milieu ne constitue pas un habitat remarquable. De plus, les mares éventuellement reconstituées devront présenter une configuration favorisant le développement d'habitats favorables aux amphibiens et odonates, et ceci préférentiellement sur emprise publique.

## Zones humides

---

Dans les zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :

- Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes ;
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés ci-dessous.



- Par exception, et à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées, peuvent être autorisées les constructions et installations ci-après :
  - Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;
  - Les affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :
    - Sont liés et nécessaires aux activités agricoles;
    - Sont liés à la sécurité des personnes ;
    - Sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et la restauration des zones humides;
    - Sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant,

## **Liaisons douces existantes à conserver au titre du L. 151-38 et du R. 151-48 du code de l'urbanisme**

---

Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Celles-ci correspondent au réseau des continuités inscrites au PDIPR et/ou ayant été identifiées comme telles dans le cadre de l'aménagement foncier de la commune.

L'accès au public doit être maintenu en toute circonstance. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la continuité d'itinéraire initiale.

## **Emplacements réservés**

---

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du Code de l'Urbanisme.

## **Servitude de projet interdisant pour une durée de 5 ans les constructions ou installations, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme**

---

Les constructions et installations nouvelles d'une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup> sont interdites dans le périmètre de la servitude de projet ainsi que les changements de destination des constructions

existantes. L'extension des constructions est admise dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.

### **Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme**

---

Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- Bâtiment d'intérêt patrimonial (bâtiment ancien en pierres appartenant à un type ou caractère exceptionnel et dont la typologie originelle n'a pas été trop altérée) ;
- Raccordement possible à l'eau potable et l'électricité ;
- Possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux ;
- Desserte par un accès et une voie sécurisée ;
- Bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs).

Les bâtiments susceptibles de changer de destination sont reportés en annexe n°1 au présent règlement.

### **Zone de 100 mètres autour des ouvrages de traitement des eaux usées**

---

Conformément aux dispositions de la directive du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux résiduaires urbaines et du Règlement Sanitaire Départemental, dans une bande de 100 mètres autour des ouvrages de traitement (figurant au plan de zonage), existants ou projetés sont interdits :

- les constructions à destination de logements occupés par des tiers ;
- tout établissement recevant du public.

### **Marge de recul reportée au règlement graphique**

---

Dans les marges de recul reportées au règlement graphique, sont uniquement autorisées :

- les équipements d'intérêt collectif
- les installations de type dépôts extérieurs, aires de stationnement sous réserve du respect des dispositions relatives à leur intégration définies à l'article 6 des zones concernées.

### **Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme**

---

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques au secteur afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure lorsque celui-ci ne porte pas sur l'ensemble du périmètre où lorsque plusieurs phases sont envisagées au sein du périmètre de l'OAP.



## **DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS**

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone ou s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes (et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement) ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

## **DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BÂTIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

## **DISPOSITIONS RELATIVES À L'UTILISATION DE MATÉRIAUX RENOUVELABLES OU DE MATÉRIAUX OU PROCÉDÉS DE CONSTRUCTION PERMETTANT D'ÉVITER L'ÉMISSION DE GAZ À EFFET DE SERRE, À L'INSTALLATION DE DISPOSITIFS FAVORISANT LA RETENUE DES EAUX PLUVIALES OU LA PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE CORRESPONDANT AUX BESOINS DE LA CONSOMMATION DOMESTIQUE DES OCCUPANTS (ARTICLE L111-16)**

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés

de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

## DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME POUR L'APPLICATION DES ARTICLES 1 ET 2 ET DU CHANGEMENT DE DESTINATION

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies à l'article R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

| Contenu des destinations et sous-destinations des constructions |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Destinations                                                    | Sous-destinations                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                      | <b>Exploitation agricole</b> : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.                                                                                             |
|                                                                 | <b>Exploitation forestière</b> : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.                                                                                                                         |
| <b>Habitation</b>                                               | <b>Logement</b> : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. |
|                                                                 | <b>Hébergement</b> : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.                                                                     |
| <b>Commerce et activité de service</b>                          | <b>Artisanat et commerce de détail</b> : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.                                                        |
|                                                                 | <b>Restauration</b> : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.                                                                                                                                                             |
|                                                                 | <b>Commerce de gros</b> : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.                                                                                                                                                           |
|                                                                 | <b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la                                                  |

| Contenu des destinations et sous-destinations des constructions |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Destinations                                                    | Sous-destinations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                 | présentation de biens.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                 | <b>Hébergement hôtelier et touristique</b> : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                 | <b>Cinéma</b> : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>      | <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.                   |
|                                                                 | <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. |
|                                                                 | <b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.                                                                                                              |
|                                                                 | <b>Salles d'art et de spectacle</b> : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                 | <b>Équipements sportifs</b> : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                 | <b>Autres équipements recevant du public</b> : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Équipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.                                            |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>    | <b>Industrie</b> : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer                                                                                   |

| Contenu des destinations et sous-destinations des constructions |                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Destinations                                                    | Sous-destinations                                                                                                                                  |
|                                                                 | des nuisances.                                                                                                                                     |
|                                                                 | <b>Entrepôt</b> : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.                                                                |
|                                                                 | <b>Bureau</b> : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.   |
|                                                                 | <b>Centre de congrès et d'exposition</b> : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. |

D'après l'article R. 151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

## OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS DANS LES ZONES U ET AU

Les dispositions qui suivent ne sont pas applicables à la zone Ua : considérant que les enjeux de revitalisation du centre-ville imposent notamment de favoriser le renouvellement du bâti, il n'est pas fixé de règle de stationnement pour la zone Ua.

### Modalités de calcul du nombre de places et de réalisation

#### Modalités de calcul

Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre entier inférieur dès lors que la première décimale est inférieure à 5 et au nombre entier supérieur dès lors que la première décimale est supérieure ou égale à 5. Cette modalité de calcul ne s'applique pas pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées ; conformément à l'article R. 151-46, « lorsque le quotient donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte. »

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Le décompte des places est différent selon la nature et la destination de la construction envisagée :

#### Pour les extensions de construction :

- Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression de places de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis défini dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des places supprimées sera demandée.
- Hors habitat : il n'est tenu compte que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extension.

#### Pour les changements de destination :

Lors de changement de destination, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

#### Pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer des logements supplémentaires, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires. De même, si les travaux concourent manifestement à augmenter les besoins en stationnement des constructions d'un usage autre que l'habitat, il sera exigé la réalisation d'un nombre de places de



stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

#### **En cas d'impossibilité technique :**

En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial etc.), certains projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après.

*« Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions » (article L.151-33 du code de l'urbanisme).*

Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les catégories d'utilisateurs potentiels. Ainsi, le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le besoin le plus important.

#### **Modalités de réalisation**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### **Stationnement des véhicules**

#### **Règles qualitatives**

Sur tout le territoire, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements,...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

#### **Règles quantitatives en toute zone autre que la zone Ua**

Toute place de stationnement supprimée doit être recréée.

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

#### **Constructions à destination d'habitation**

##### **Dispositions générales :**

| Sous-destinations de la construction | Nombre de places minimum requis                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Logement                             | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ 2 places par logement créé en cas de construction neuve ou de changement de destination.</li><li>▪ 1 place par logement en cas de division de logement existant.</li></ul> |

### **Dispositions spécifiques au stationnement pour les logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé de l'Etat et pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées :**

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

### **Constructions à destination de commerce et activités de service**

Il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement à réaliser.

### **Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins et possibilités de mutualisation avec les parcs de stationnement existant et leur accessibilité, et ce notamment en fonction :

- De leur nature ;
- Du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- Des besoins en salariés ;
- De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

### **Constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins et possibilités de mutualisation avec les parcs de stationnement existant et leur accessibilité, et ce notamment en fonction :

- De leur nature ;
- Du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- Des besoins en salariés ;
- De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

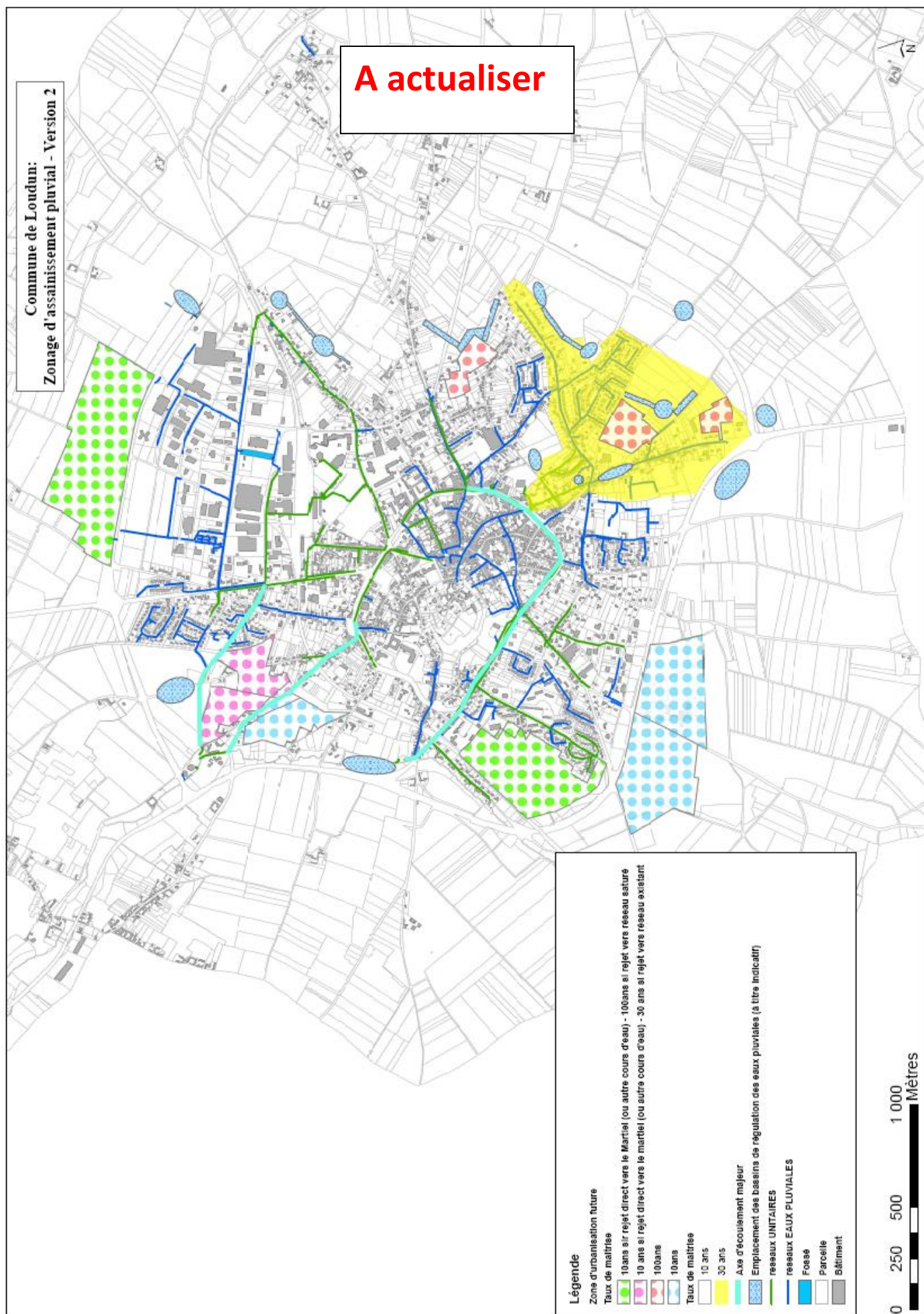
## **1. Stationnement des vélos**

Il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement à réaliser.

## GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le zonage d'assainissement pluvial est annexé au document d'urbanisme (pièce 7.2.3). Toutefois, la carte du zonage d'assainissement est présentée ci-après. Elle établit les secteurs pour lesquels une régulation minimale pour l'orage décennal, trentennal ou centennal doit être prévue.

Le raccordement des eaux pluviales ne constitue pas un service obligatoire. Les administrés ne sont pas dans l'obligation de se raccorder au réseau d'eaux pluviales. La demande de raccordement pourra être refusée si elle n'est pas conforme au règlement du zonage d'assainissement pluvial.



## LEXIQUE

Le présent lexique définit les termes apparaissant en **bleu** dans le règlement.

Dans les autres cas, la définition du terme n'a pas de caractère opposable, mais est destinée à faciliter l'application de la règle.

### Extraits de l'Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

- La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
- La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
- La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

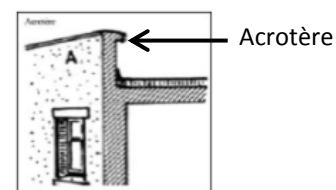


- La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

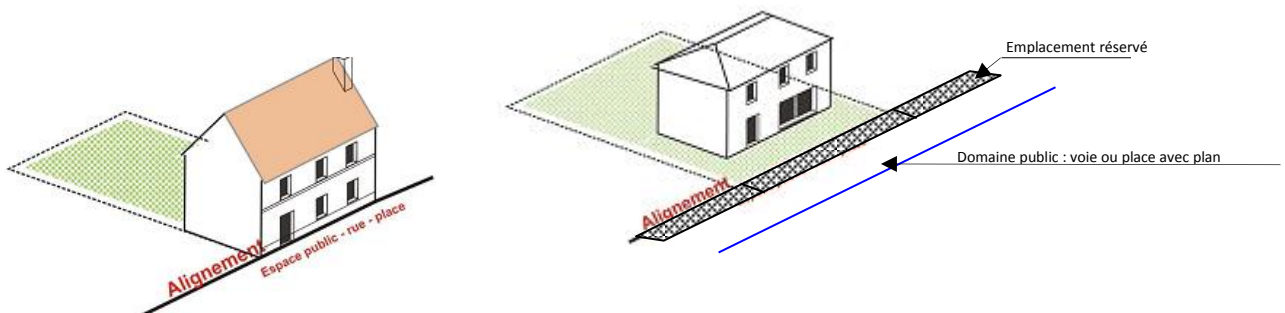
**ABRI DE JARDIN** : bâtiment destiné à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

**ACCÈS** : passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte publique ou privée.

**ACROTERE** : élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords surélevés (relevé d'étanchéité) ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.



**ALIGNEMENT** : limite commune entre la propriété privée et les **voies et emprises publiques ou privées ouvertes** à la circulation automobile. Il peut résulter soit d'un état de fait (mur, clôture, borne), soit de l'approbation d'un plan d'alignement ou de l'inscription d'un Emplacement Réservé pour modifier la voie.

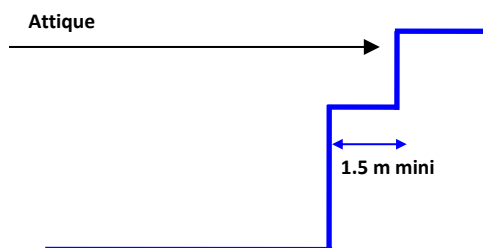


**AMENAGEMENT** : action d'aménager un local ou un lieu, public ou privé, comme une route, un rond-point, un arrêt de bus, un jardin etc. A titre d'illustration des aires de stationnement, des aires de stockage, des affouillements sont considérés comme des aménagements et plus largement comme des **constructions**.

**ANNEXE** : Il s'agit d'un bâtiment situé sur la même **unité foncière** que le bâtiment principal. Les annexes ne sont pas accolées au bâtiment principal (abri de jardin, piscine couverte, garage en fond de jardin, etc.). L'annexe est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à

vivre. Tout nouveau bâtiment accolé ou relié à un bâtiment principal sera considéré comme une **extension** du bâtiment existant.

**ATTIQUE** : Dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en retrait d'1.5 mètre au moins de la façade. L'attique ne constitue donc pas un élément de façade.



**BATIMENT PRINCIPAL OU CONSTRUCTION PRINCIPALE** : bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bien le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

**CLOTURE** : “barrière”, construite ou végétale, qui délimite une propriété vis-à-vis d’une propriété mitoyenne ou de l’espace public, lorsque leur séparation n’est pas assurée par un bâtiment. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d’intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures. Les portails et portillons, dans la mesure où ils font l’objet d’une insertion paysagère avec la clôture et les constructions riveraines, ne sont pas soumis à la règle de hauteur du présent règlement.

**COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)** : Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol sur la surface du terrain d'assiette du projet (voir définition de l’emprise au sol).

**CONSTRUCTION RIVERAINE** : Construction implantée sur une parcelle mitoyenne avec la parcelle d’implantation du projet.

**CONTINUITE BATI** : front urbain marqué par la régularité d’implantation des constructions. La continuité peut être assurée soit par des bâtiments, soit par des clôtures.

**DISPOSITIF AMOVIBLE** : Dispositif occultant et non ancré au sol accroché à la clôture.

**EMPRISE AU SOL** : projection verticale du volume (hors sous-sol) de la construction, débords et surplombs inclus (R.420-1 du code de l'urbanisme à l'exception des ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements).

**ESPACES LIBRES** : ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, à l'exception des constructions perméables. Un espace libre est donc soit une zone de pleine terre destinée à rester ou à être végétalisée, soit une zone aménagée mais perméable (aire de stationnement avec un mélange terre-pierre). Aussi, les sous-sols totalement enterrés sont pris en compte.

**ESPACES VEGETALISES** : il s'agit d'espaces supportant des plantations, de l'engazonnement en pleine terre ou sur dalle. Une terrasse végétalisée peut être comptée comme espace végétalisé sur la parcelle.

**EXISTANT(E)** : les constructions ou les bâtiments existants correspondent à ceux qui existent à la date d'approbation du PLU du XX/XX/XXXX. Pour apprécier les extensions, sera prise en compte l'emprise au sol du bâtiment à cette date.

**EXTENSION** : il s'agit de toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction existante. C'est une augmentation du volume d'une « construction » existante soit par surélévation, soit par augmentation de l'emprise au sol ou par affouillement ou exhaussement du sol. Ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre. Le corps du règlement de zone peut préciser les limites dans lesquelles l'extension est autorisée. Pour apprécier cette notion, il sera pris en compte l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU du XX/XX/XXXX.

**FAÇADE** : paroi du bâtiment comportant ou non des baies ainsi que ses parements extérieurs et ses éléments architecturaux tels que saillies, balcons, modénatures, etc. Dans le présent règlement, les dispositions concernant la façade ne s'appliquant pas à la toiture.

**FAITAGE** : partie la plus haute de la toiture (en pente ou terrasse).

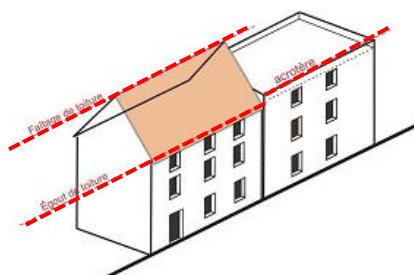
**HABITAT INDIVIDUEL OU COLLECTIF** : selon le code de la construction et de l'habitation (article R.111-18), une maison individuelle est considérée comme un bâtiment d'habitation non collectif, c'est-à-dire un bâtiment dans lequel ne sont pas superposés plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. Une maison individuelle ne comporte donc qu'un seul logement et ne dispose que d'une entrée particulière. Le "collectif" est défini par opposition à l'individuel.

**HABITAT INTERMEDIAIRE** : forme d'habitat entre la maison individuelle et le logement collectif. Il se caractérise par l'absence de parties communes (hall, cage d'escalier), la présence d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif pour chaque logement, ainsi que par une hauteur maximale de R+X.



**HAUTEUR MAXIMALE** : différence d'altitude entre le terrain naturel (**point de référence**) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « construction » non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères, pergolas, autres éléments annexes à la construction...

Pour les bâtiments, les points hauts sont différents pour tenir compte de la forme architecturale : le faîtage ou l'égout du toit (élément permettant l'écoulement des eaux pluviales) pour une toiture en pente, ou l'acrotère pour une toiture terrasse.



**POINT DE REFERENCE** : constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas de terrains en pente, le fil d'eau de la voie desservant la construction peut servir de point de référence.

**HAIE** : ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal.

**INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT OU ICPE**: installations susceptibles de présenter des dangers et nuisances (notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments) qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU. Leur régime juridique est encadré par le code de l'environnement.

**LIMITE SEPARATIVE** : toute limite d'une unité foncière autre que l'alignement et autre que celles donnant sur des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.



**LOGEMENT DE FONCTION** : il s'agit d'un bien à usage d'habitation lié à une activité économique dans la zone considérée. Le logement de fonction doit être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle il est rattaché.

**OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE** : opération comportant plusieurs constructions (bâtiments et aménagements) implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

**PARC DE STATIONNEMENT MUTUALISE** : au sein d'une même opération d'aménagement d'ensemble, l'offre en stationnement associée aux différents projets est réduite, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque projet. L'ensemble des places est regroupé dans un ou plusieurs parcs de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération. Le calcul du nombre de places nécessaires repose sur le foisonnement des usages liés au stationnement.

**RETRAIT DES BATIMENTS** : distance séparant le projet de construction d'une limite séparative. Le retrait (minimal) est règlementé par l'article 3 de la section n°2. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de la limite considérée. Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les portiques, les coursives.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les soubassements, les pare soleil, les auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

**SURFACE DE PLANCHER** : somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déductions des surfaces prévues par le code de l'urbanisme.

**SURFACE NON IMPERMEABILISEE** : correspond à une surface construite ou non qui permet l'infiltration des eaux dans le sol en place. Sont considérés comme surfaces perméables : les espaces verts, le gravier, le sable, les pavées à larges joints perméables, certaines toitures...

**TOITURE** : désigne tout ce qui recouvre un bâtiment.

**TOITURE-TERRASSE** : couverture d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui se compose d'un seul plan et se présente comme une terrasse. Dans le présent règlement, il est admis qu'une toiture-terrasse puisse comporter une faible pente si elle est inférieure à 12 %.

**UNITE FONCIERE** : ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

**VOIES** : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile (donc y compris les voies des lotissements privés, les places publiques, les parkings, ainsi que les chemins ruraux dans la mesure où ceux-ci sont ouverts à la circulation automobile). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Les chemins d'exploitation n'étant généralement pas ouverts à la circulation publique, ce ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme.

**VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES** : d'une façon générale les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode de déplacement : piéton, deux roues motorisés ou non, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises,... ainsi que les espaces paysagers qui les accompagnent. Les jardins et les parcs ouverts au public (places, cours urbaines, parvis, mails, jardins publics et parcs publics) constituent également des emprises publiques.

Pour l'application de l'article 7 de la section 3, le présent règlement fait une distinction entre les voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et celles qui ne sont pas ouvertes. A titre d'illustration, les espaces verts ouverts au public (squares, parcs et jardins,...) hors aménagements des abords de chaussée, les voies douces exclusivement réservées aux piétons et aux deux roues non motorisés, les voies fluviales et les cours d'eau, les voies ferrées, les chemins d'exploitation non ouverts à la circulation automobile ne sont pas considérés comme des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

La zone Urbaine (U) concerne l'ensemble du territoire urbanisé. Cette zone dispose des équipements publics nécessaires pour accueillir tout nouveau projet. Elle a vocation à répondre aux besoins de la commune en termes de constructions nouvelles et de changements de destination.

Les secteurs délimités aux documents graphiques permettent de moduler la règle générale pour s'adapter aux enjeux et aux morphologies des quartiers.

### **Secteur Ua**

Il correspond aux secteurs patrimoniaux majeurs que sont le centre historique de la ville et des villages de Rossay, de Véniers et de Niré-le-Dolent. Il se caractérise, pour le centre historique, par une grande diversité des formes bâties et des fonctions urbaines.

### **Secteur Ub**

Il correspond aux faubourgs en continuité du centre historique. Il se caractérise également par une grande diversité des formes bâties et par une moindre diversité des fonctions urbaines.

### **Secteur Uc**

Il correspond aux extensions urbaines récentes plus ou moins organisées en continuité de la ville et des villages. L'habitat est sa vocation dominante.

### **Secteur Uh**

Il correspond aux secteurs à vocation d'activité et comprend lui-même les sous-secteurs suivants :

### Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

#### **ARTICLE Ua 1. : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

##### **1.1. Sont interdites les affectations des sols et usages et destinations des constructions suivantes :**

- a) Les affectations des sols, usages et constructions non compatibles avec l'habitat et les fonctions urbaines du centre-ville de Loudun et des villages tels que les dépôts de véhicules, ferrailles... ;
- b) Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- c) Les constructions à destination de l'exploitation agricole et forestière ;
- d) Les constructions nouvelles de commerce de gros, ou à usage d'activités industrielles ou d'entrepôts, en dehors de leurs extensions et dans les limites définies au 1.2 ;

##### **1.2. Sont admises sous condition les affectations des sols et usages et destinations des constructions suivantes :**

- a) L'**extension** des constructions à usage **d'activités industrielles**, d'**entrepôts** ou de commerce de gros **existantes** uniquement pour réduire les risques et les nuisances ;
- b) L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont admises sous réserve d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

### Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### **ARTICLE Ua 2. : **EMPRISE AU SOL** DES CONSTRUCTIONS**

Néant

#### **ARTICLE Ua 3. : **HAUTEUR** DES CONSTRUCTIONS**

##### **1.1. Règle générale :**

- a) Construction nouvelle : intégration par respect des hauteurs des **constructions riveraines** (égout et/ou faitage) ;
- b) Extension des constructions existantes : la hauteur maximum autorisée est celle de l'existant ;

##### **1.2. Dispositions particulières :**

- a) La hauteur des constructions liées aux équipements d'intérêt publics et collectifs n'est pas règlementée, sous réserve d'une démarche d'intégration forte.

## **ARTICLE Ua 4. : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **1.1. L'implantation des constructions nouvelles et extensions doit veiller à une utilisation économe de la parcelle ou de l'unité foncière.**

### **1.2. Implantation par rapport à l'**alignement** de la **voie** ou de l'emprise publique (y compris voies non ouvertes à la circulation automobile) :**

- a) En vue de renforcer la qualité paysagère de la rue ou de la place, l'objectif est de maintenir ou renforcer les continuités bâties existantes.

### **1.3. Limite séparative:**

- a) En vue de permettre l'optimisation des parcelles, tout en ménageant l'intimité des riverains et l'intégration architecturale entre constructions mitoyennes (**façades**, matériaux, volumes...), l'objectif est de pouvoir adapter l'implantation de la construction à ces paramètres.

## **ARTICLE Ua 5. : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET DES **CLOTURES****

### **1.1. Les modalités d'évolution des caractéristiques architecturales, des façades des immeubles et des clôtures situés dans le périmètre des abords lié aux monuments historiques protégés doivent assurer la protection et la mise en valeur des éléments constitutifs du patrimoine protégé et non protégé de la Ville :**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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 (article R.111-21 du Code de l'urbanisme).

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages y compris pour les créations architecturales spécifiques.

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc... pourront être interdites sur les constructions et éléments de qualités identifiées au plan de zonage et dans le périmètre d'enjeux patrimoniaux majeurs correspondant au périmètre de la ZPPAUP.

### **1.2. Autres dispositions :**

Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble peut être imposé (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc...) notamment pour l'insertion au contexte des divers types architecturaux anciens existants.

#### **a) Façades**

L'harmonie générale du centre ancien résulte de l'unité de matière et de couleurs produite par l'usage général de l'enduit et de la pierre et de l'ordonnancement des ouvertures (position et dimension des ouvertures, traitement des huisseries...).

Les façades des constructions neuves feront appel essentiellement à des matériaux de teinte et d'aspect similaire.

Toutefois des traitements différents peuvent être admis pour des créations architecturales spécifiques, notamment pour des constructions d'intérêt général, dès lors qu'elles font preuves d'une insertion de qualité.

Dès lors qu'elles sont visibles de la rue ou de la place, où en co-visibilité avec les monuments historiques protégés, le traitement des dépendances doit être homogène avec l'aspect de la **construction principale** (volumes, matériaux de façades et de toiture).

b) Toitures :

Règle générale :

Les pentes de toitures tiennent compte de l'esthétique et des caractéristiques des matériaux utilisés.

Elles doivent être réalisées :

- Soit en ardoises, pour des pentes de 40° à 60°
- Soit en tuiles creuses ou romane canal en terre cuite de teinte naturelle, ou tige de botte ou d'aspect similaire : pour les toitures à pente faible, comprise entre 30 et 35°.

En règle générale, le faîtage des toits doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie.

Règles particulières :

En cas de créations architecturales spécifiques et sous réserve d'une insertion de qualité, d'autres matériaux tels que zinc, plomb ou cuivre... peuvent être autorisés sous réserve d'une insertion de qualité.

De même, la création de toitures terrasses peut être autorisée.

c) Clôture :

Les clôtures nouvelles doivent être composées en harmonie (hauteur, teintes et modénatures) avec les constructions et les clôtures riveraines.

**Les dispositifs amovibles sont interdits en façade.**

Constitution des clôtures donnant sur l'espace public :

- soit de **murs** à l'ancienne
- soit d'une **murette éventuellement surmontée d'une grille** et pouvant être doublée d'une **haie**

Constitution des clôtures sur limites séparatives :

- Soit par des **haies** vives, doublées éventuellement d'une grille ou grillage
- Soit par des **murs pleins en matériaux enduits sur toutes les faces, ou en matériaux composites traités dans la masse**

d) Dispositions particulières

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction (systèmes solaires...) doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau des façades et des toitures et en termes d'implantation (enjeux de co-visibilité avec les monuments historiques protégés, d'harmonie du paysage urbain depuis la rue ou la place).

## **ARTICLE Ua 6. : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1.1. Obligations en matière de réalisation de **surfaces non imperméabilisées****

Les dispositions applicables sont celles mises en œuvre dans le cadre du schéma directeur d'assainissement pluvial.

## **1.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

La maîtrise de l'imperméabilisation des espaces libres (espaces publics, aires de jeux et de loisirs) et des stationnements sera recherchée par la mise en œuvre de revêtements perméables.

Les plantations à prévoir en limite séparative ou au sein des parcelles visent également à enrichir la qualité et l'identité des lieux :

- Les plantations constituent des supports de biodiversité qu'il convient de favoriser, voire de renforcer.
- Les plantations utilisées en clôture constituent des brises vues destinés à préserver l'intimité des habitants et facilitent l'intégration paysagère des éléments de type **abri de jardin**, dépôts extérieurs.

Il conviendra de privilégier des plantations en mélange d'essences locales. (cf. Annexe n°3 : Plantations et espaces libres).

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

## **Section 3 – Equipements, réseaux et emplacements réservés**

### **ARTICLE Ua 7. : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **a) Desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

##### **b) Accès**

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.



## **1.2. Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent être aménagées, dans leur partie terminale, par une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...).

## **1.3. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

## **ARTICLE Ua 8. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

#### **a) Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions.

#### **b) Energie**

Non réglementé.

#### **c) Electricité**

En-dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

#### **d) Assainissement (eaux usées)**

Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif.

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées domestiques dans les conditions et modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie qui, du fait du détachement, n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de réalisation du raccordement à l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Des rejets industriels pourront être acceptés dans le réseau public sous réserve de la mise en place d'un prétraitement et d'une convention de rejet.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

### **1.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les **aménagements** permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales (voir également les dispositions générales).

Pour tout projet d'aménagement :

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée.
- Dans le cas d'une imperméabilisation supérieure à 800 m<sup>2</sup> d'emprise au sol de la surface de **l'unité foncière** (y compris les constructions existantes), une solution compensatoire devra être mise en place par l'aménageur ou le constructeur afin de permettre l'infiltration et de limiter le débit (voir annexes sanitaires, zonage pluvial).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

### **1.3. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans les projets d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique) est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager..) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

### Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

#### **ARTICLE Ub 1. : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

##### **1.1. Sont interdites les affectations des sols et usages et destinations des constructions suivantes :**

- a) Les affectations des sols, usages et constructions non compatibles avec l'habitat et les fonctions urbaines du centre-ville de Loudun et des villages tels que les dépôts de véhicules, ferrailles... ;
- b) Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- c) Les constructions à destination de l'exploitation agricole et forestière ;
- d) Les constructions nouvelles de commerce de gros, ou à usage d'activités industrielles ou d'entrepôts, en dehors de leurs extensions et dans les limites définies au 1.2 ;
- e) Les constructions nouvelles de commerce et d'activité en dehors de leurs extensions et dans les limites définies au 1.2 ;

##### **1.2. Sont admises sous condition les affectations des sols et usages et destinations des constructions suivantes :**

- a) L'**extension** des constructions à usage **d'activités industrielles**, d'**entrepôts** ou de commerce de gros **existantes** uniquement pour réduire les risques et les nuisances.
- b) L'extension des constructions à usage de commerce et d'activité de service dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de vente supplémentaire ;

### Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### **ARTICLE Ub 2. : **EMPRISE** AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant

#### **ARTICLE Ub 3. : **HAUTEUR** DES CONSTRUCTIONS**

##### **1.1. Règle générale :**

- a) Construction nouvelle : intégration par respect des hauteurs des **constructions riveraines** (égout et/ou faitage) ;
- b) Extension des constructions existantes : la hauteur maximum autorisée est celle de l'existant ;

##### **1.2. Dispositions particulières :**

- a) La hauteur des constructions liées aux équipements d'intérêt publics et collectifs n'est pas règlementée, sous réserve d'une démarche d'intégration forte.

## **ARTICLE Ub 4. : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**1.1. L'implantation des constructions nouvelles et extensions doit veiller à une utilisation économe de la parcelle ou de l'unité foncière.**

**1.2. Implantation par rapport à l'**alignement** de la **voie** ou de l'emprise publique (y compris voies non ouvertes à la circulation automobile) :**

- a) En vue de renforcer la qualité paysagère de la rue ou de la place, l'objectif est de maintenir ou renforcer les continuités bâties existantes.

**1.3. Limite séparative:**

- b) En vue de permettre l'optimisation des parcelles, tout en ménageant l'intimité des riverains et l'intégration architecturale entre constructions mitoyennes (**façades**, matériaux, volumes...)

## **ARTICLE Ub 5. : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET DES CLOTURES**

**1.1. Les modalités d'évolution des caractéristiques architecturales, des façades des immeubles et des clôtures situés dans le périmètre des abords lié aux monuments historiques protégés doivent assurer la protection et la mise en valeur des éléments constitutifs du patrimoine protégé et non protégé de la Ville :**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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 (article R.111-21 du Code de l'urbanisme).

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages y compris pour les créations architecturales spécifiques.

### **1.2. Autres dispositions :**

Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble peut être imposé (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc...) notamment pour l'insertion au contexte des divers types architecturaux anciens existants.

#### **a) Façades**

L'harmonie générale du secteur résulte de l'unité de matière et de couleurs produite par l'usage général de l'enduit et de la pierre.

Les façades des constructions neuves feront appel essentiellement à des matériaux de teinte et d'aspect similaire.

Toutefois des traitements différents peuvent être admis pour des créations architecturales spécifiques, notamment pour des constructions d'intérêt général, dès lors qu'elles font preuves d'une insertion de qualité.

Dès lors qu'elles sont visibles de la rue ou de la place, où en co-visibilité avec les monuments historiques protégés, le traitement des dépendances doit être homogène avec l'aspect de la **construction principale** (volumes, matériaux de façades et de toiture).

#### **b) Toitures :**

Règle générale :

Les pentes de toitures tiennent compte de l'esthétique et des caractéristiques des matériaux utilisés. Elles doivent être réalisées :

- Soit en ardoises, pour des pentes de 40° à 60°
- Soit en en tuiles creuses ou romane canal en terre cuite de teinte naturelle, ou tige de botte ou d'aspect similaire : pour les toitures à pente faible, comprise entre 30 et 35°.

En règle générale, le faîtage des toits doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie.

#### Règles particulières :

En cas de créations architecturales spécifiques et sous réserve d'une insertion de qualité, d'autres matériaux tels que zinc, plomb ou cuivre... peuvent être autorisés sous réserve d'une insertion de qualité.

De même, la création de toitures terrasses peut être autorisée.

#### c) Clôture :

Les clôtures nouvelles doivent être composées en harmonie (hauteur, teintes et modénatures) avec les constructions et les clôtures riveraines.

Les **dispositifs amovibles** sont interdits en façade.

#### Constitution des clôtures donnant sur l'espace public :

- soit de murs à l'ancienne
- soit d'une murette de 0,60 m minimum éventuellement surmontée d'une grille, ou de panneaux, ou d'un grillage rigide, le tout n'excédant pas 1,70 m et pouvant être doublé d'une haie.

#### Constitution des clôtures sur limites séparatives :

- Soit par des **haies** vives, doublées éventuellement d'une grille ou grillage
- Soit par des murs pleins en matériaux enduits sur toutes les faces, ou en matériaux composites traités dans la masse.

#### d) Dispositions particulières

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction (systèmes solaires...) doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau des façades et des toitures et en termes d'implantation (enjeux de co-visibilité avec les monuments historiques protégés, d'harmonie du paysage urbain depuis la rue ou la place).

## **ARTICLE Ub 6. : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1.1. Obligations en matière de réalisation de **surfaces non imperméabilisées****

Les dispositions applicables sont celles mises en œuvre dans le cadre du schéma directeur d'assainissement pluvial.

### **1.2. Obligations en matière de réalisation d'**espaces libres** et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

La maîtrise de l'imperméabilisation des espaces libres (espaces publics, aires de jeux et de loisirs) et des stationnements sera recherchée par la mise en œuvre de revêtements perméables.

Les plantations à prévoir en limite séparative ou au sein des parcelles visent également à enrichir la qualité et l'identité des lieux :

- Les plantations constituent des supports de biodiversité qu'il convient de favoriser, voire de renforcer.
- Les plantations utilisées en clôture constituent des brises vues destinés à préserver l'intimité des habitants et facilitent l'intégration paysagère des éléments de type **abri de jardin**, dépôts extérieurs.

Il conviendra de privilégier des plantations en mélange d'essences locales. (cf. Annexe n°3 : Plantations et espaces libres).

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

### Section 3 – Equipements, réseaux et emplacements réservés

#### **ARTICLE Ub 7. : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

###### **a) Desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

###### **b) Accès**

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

##### **1.2. Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent être aménagées, dans leur partie terminale, par une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...).

### **1.3. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

## **ARTICLE Ub 8. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

#### **a) Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions.

#### **b) Energie**

Non réglementé.

#### **c) Electricité**

En-dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

#### **d) Assainissement (eaux usées)**

Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif.

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées domestiques dans les conditions et modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie qui, du fait du détachement, n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de réalisation du raccordement à l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Des rejets industriels pourront être acceptés dans le réseau public sous réserve de la mise en place d'un prétraitement et d'une convention de rejet.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

### **1.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les **aménagements** permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales (voir également les dispositions générales).

Pour tout projet d'aménagement :

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée.
- Dans le cas d'une imperméabilisation supérieure à 800 m<sup>2</sup> d'emprise au sol de la surface de **l'unité foncière** (y compris les constructions existantes), une solution compensatoire devra

être mise en place par l'aménageur ou le constructeur afin de permettre l'infiltration et de limiter le débit (voir annexes sanitaires, zonage pluvial).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

### **1.3. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans les projets d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique) est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager..) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.



### Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

#### **ARTICLE Uc 1. : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

##### **1.1. Sont interdites les affectations des sols et usages et destinations des constructions suivantes :**

- a) Les affectations des sols, usages et constructions non compatibles avec l'habitat et les fonctions urbaines du centre-ville de Loudun et des villages tels que les dépôts de véhicules, ferrailles... ;
- b) Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- c) Les constructions à destination de l'exploitation agricole et forestière ;
- d) Les constructions nouvelles de commerce de gros, ou à usage d'activités industrielles ou d'entrepôts, en dehors de leurs extensions et dans les limites définies au 1.2 ;
- e) Les constructions nouvelles de commerce et d'activité en dehors de leurs extensions et dans les limites définies au 1.2 ;

##### **1.2. Sont admises sous condition les affectations des sols et usages et destinations des constructions suivantes :**

- a) L'**extension** des constructions à usage **d'activités industrielles**, d'**entrepôts** ou de commerce de gros **existantes** uniquement pour réduire les risques et les nuisances.
- b) L'extension des constructions à usage de commerce et d'activité de service dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de vente supplémentaire ;

### Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### **ARTICLE Uc 2. : **EMPRISE** AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant

#### **ARTICLE Uc 3. : **HAUTEUR** DES CONSTRUCTIONS**

##### **1.1. Règle générale :**

- a) Construction nouvelle : la hauteur maximale autorisée est de 9 m au faîtage ou à l'acrotère, ou à l'attique **ou** de 6 m à l'égout ;
- b) Extension des constructions existantes : la hauteur maximale autorisée est celle de l'existant ;

##### **1.2. Dispositions particulières :**

- a) La hauteur des constructions liées aux équipements d'intérêt publics et collectifs n'est pas règlementée, sous réserve d'une démarche d'intégration forte.

## **ARTICLE Uc 4. : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**1.1. L'implantation des constructions nouvelles et extensions doit veiller à une utilisation économe de la parcelle ou de l'unité foncière.**

**1.2. Implantation par rapport à l'**alignement** de la **voie** ou de l'emprise publique (y compris voies non ouvertes à la circulation automobile) :**

a) Règle générale :

En vue de renforcer la qualité paysagère de la rue ou de la place, l'objectif est ne pas augmenter le retrait maximal existant par rapport aux constructions riveraines existantes.

b) Règle particulière :

Cet objectif ne s'applique pas :

- aux annexes des constructions existantes ;
- aux constructions nouvelles implantées sur des unités foncières issues de divisions parcellaires conduisant à l'absence de façade sur les voies et emprises publiques ou sur les voies privées ouvertes à la circulation automobile.

**1.3. Limite séparative:**

c) En vue de permettre l'optimisation des parcelles, tout en ménageant l'intimité des riverains via l'implantation du bâti et l'orientation des ouvertures des pièces principales et sous réserve d'une bonne intégration architecturale entre constructions riveraines (façades, matériaux, volumes...), l'objectif est de pouvoir adapter l'implantation de la construction à ces paramètres.

## **ARTICLE Uc 5. : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET DES **CLOTURES****

**1.1. Règles générales**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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 (article R.111-21 du Code de l'urbanisme).

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages y compris pour les créations architecturales spécifiques.

**1.2. Autres dispositions :**

a) Façades

L'harmonie générale du secteur résulte de l'unité de matière et de couleurs produite par l'usage général de l'enduit.

Toutefois des traitements différents peuvent être admis en cas de rénovation ou pour des créations architecturales spécifiques, notamment pour des constructions d'intérêt général, dès lors qu'elles font preuves d'une insertion de qualité.

b) Toitures :

Règle générale :

Les pentes de toitures tiennent compte de l'esthétique et des caractéristiques des matériaux utilisés. Elles doivent être réalisées :

- Soit en ardoises, pour des pentes de 40° à 60°
- Soit en en tuiles creuses ou romane canal en terre cuite de teinte naturelle, ou tige de botte ou d'aspect similaire : pour les toitures à pente faible, comprise entre 30 et 35°.

#### Règles particulières :

En cas de créations architecturales spécifiques et sous réserve d'une insertion de qualité, d'autres matériaux tels que zinc, plomb ou cuivre... peuvent être autorisés sous réserve d'une insertion de qualité.

De même, la création de toitures terrasses peut être autorisée.

#### c) Clôture :

Les clôtures nouvelles doivent être composées en harmonie (hauteur, teintes et modénatures) avec les constructions et les clôtures riveraines.

Les **dispositifs amovibles** sont interdits en façade.

#### Constitution des clôtures donnant sur l'espace public :

- soit de murs à l'ancienne
- soit d'une murette de 0,60 m minimum éventuellement surmontée d'une grille, ou de panneaux, ou d'un grillage rigide, le tout n'excédant pas 1,70 m et pouvant être doublé d'une haie.

#### Constitution des clôtures sur limites séparatives :

- Soit par des **haies** vives, doublées éventuellement d'une grille ou grillage
- Soit par des murs pleins en matériaux enduits sur toutes les faces, ou en matériaux composites traités dans la masse.

#### d) Dispositions particulières

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction (systèmes solaires...) doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau des façades et des toitures et en termes d'implantation (enjeux de co-visibilité avec les monuments historiques protégés, d'harmonie du paysage urbain depuis la rue ou la place).

## **ARTICLE Uc 6. : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1.1. Obligations en matière de réalisation de **surfaces non imperméabilisées****

Les dispositions applicables sont celles mises en œuvre dans le cadre du schéma directeur d'assainissement pluvial.

### **1.2. Obligations en matière de réalisation d'**espaces libres** et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

La maîtrise de l'imperméabilisation des espaces libres (espaces publics, aires de jeux et de loisirs) et des stationnements sera recherchée par la mise en œuvre de revêtements perméables.

Les plantations à prévoir en limite séparative ou au sein des parcelles visent également à enrichir la qualité et l'identité des lieux :

- Les plantations constituent des supports de biodiversité qu'il convient de favoriser, voire de renforcer.

- Les plantations utilisées en clôture constituent des brises vues destinés à préserver l'intimité des habitants et facilitent l'intégration paysagère des éléments de type **abri de jardin**, dépôts extérieurs.

Il conviendra de privilégier des plantations en mélange d'essences locales. (cf. Annexe n°3 : Plantations et espaces libres).

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

### Section 3 – Equipements, réseaux et emplacements réservés

#### **ARTICLE Uc 7. : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

###### **a) Desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

###### **b) Accès**

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

##### **1.2. Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent être aménagées, dans leur partie terminale, par une aire de retournement pour permettre aux

véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...).

### **1.3. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

## **ARTICLE Uc 8. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

#### **a) Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions.

#### **b) Energie**

Non réglementé.

#### **c) Electricité**

En-dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

#### **d) Assainissement (eaux usées)**

Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif.

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées domestiques dans les conditions et modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie qui, du fait du détachement, n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de réalisation du raccordement à l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Des rejets industriels pourront être acceptés dans le réseau public sous réserve de la mise en place d'un prétraitement et d'une convention de rejet.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

### **1.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les **aménagements** permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales (voir également les dispositions générales).

Pour tout projet d'aménagement :

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée.
- Dans le cas d'une imperméabilisation supérieure à 800 m<sup>2</sup> d'emprise au sol de la surface de **l'unité foncière** (y compris les constructions existantes), une solution compensatoire devra être mise en place par l'aménageur ou le constructeur afin de permettre l'infiltration et de limiter le débit (voir annexes sanitaires, zonage pluvial).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

### **1.3. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans les projets d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique) est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager..) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

### Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

#### **ARTICLE Uh 1. : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

**1.1. L'objectif général de la vocation de la zone Uh est d'y permettre l'installation de commerces et activités de services et d'activités des secteurs secondaires ou tertiaire qui ne peuvent ou ne doivent trouver place dans l'agglomération. Ainsi, la zone Uh n'a pas vocation à accueillir des commerces et activité de services de proximité qui doivent trouver place dans le centre-ville.**

**1.2. Sont interdites les affectations des sols et usages et destinations des constructions ou sous destinations suivantes :**

- a) Dans l'ensemble de la zone Uh :
  - Destinations :
    - Les constructions à usage d'habitation ;
  - Sous destinations :
    - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, excepté pour la zone Uhc ;
    - Les constructions à destination de l'exploitation agricole et forestière ;
- b) Dans le secteur Uha (zone artisanale)
  - Destinations :
    - Les commerces et activités de services à usage alimentaires ;
  - Sous destinations :
    - La restauration ;
    - L'hébergement hôtelier et touristique ;
    - Le cinéma ;
- c) Dans le secteur Uhb (Viennopôle)
  - Destinations :
    - Les commerces et activités de services exceptés pour celles admises sous condition et précisées au 1.2 ci-après ;
  - Sous destinations :
    - La restauration exceptée pour celle admise sous condition et précisée au 1.2 ci-après ;
- d) Dans le secteur Uhc (Caréo)
  - Destinations :
    - Les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires et tertiaires ;

**1.3. Sont admises sous condition les affectations des sols et usages et destinations des constructions suivantes :**

- a) Dans le secteur Uhb (Viennopôle)

Les commerces et activités de services qui sont admis doivent répondre à un besoin des entreprises présentes ou de leurs salariés : exemple de la restauration, d'une conciergerie...
- b) Dans le secteur Uhc (Caréo)

L'artisanat et le commerce de détail sous réserve d'une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup>.

## Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **ARTICLE Uh 2. : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant

### **ARTICLE Uh 3. : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **1.1. Règle générale :**

- a) La hauteur des constructions doit être compatible avec le paysage environnant et doit notamment permettre la préservation de la silhouette urbaine de la ville depuis l'extérieur. Ainsi, la hauteur des constructions nouvelles devra respecter celle des constructions riveraines.

### **ARTICLE Uh 4. : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- 1.1. L'implantation des constructions nouvelles et extensions par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives doit veiller à une utilisation économe de la parcelle ou de l'unité foncière. Elle doit en outre tenir compte des usages et constructions riveraines afin de ne pas générer de contrainte.**

### **ARTICLE Uh 5. : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET DES CLOTURES**

#### **1.1. Règles générales**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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 (article R.111-21 du Code de l'urbanisme).

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages y compris pour les créations architecturales spécifiques.

Les constructions doivent respecter les principes suivants : simplicité et proportion des volumes construits, qualité des matériaux et harmonie des couleurs.

Les dépôts et surfaces de vente extérieurs devront faire l'objet d'une intégration paysagère soignée. Ainsi les dépôts devront être masqués par des dispositifs de type talus végétalisé d'une hauteur maximum de 2.50 ou par des plantations.

#### **1.2. Dispositions particulières**

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction (systèmes solaires...) doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau des façades et des toitures et en termes d'implantation.

### **ARTICLE Uh 6. : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **1.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Les dispositions applicables sont celles mises en œuvre dans le cadre du schéma directeur d'assainissement pluvial.



## **1.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

La maîtrise de l'imperméabilisation des espaces libres (espaces publics, aires de jeux et de loisirs) et des stationnements sera recherchée par la mise en œuvre de revêtements perméables.

Les plantations à prévoir en limite séparative ou au sein des parcelles visent également à enrichir la qualité et l'identité des lieux :

- Les plantations constituent des supports de biodiversité qu'il convient de favoriser, voire de renforcer.
- Les plantations utilisées en clôture constituent des brises vues destinés à préserver l'intimité des habitants et facilitent l'intégration paysagère des éléments de type **abri de jardin**, dépôts extérieurs.

Il conviendra de privilégier des plantations en mélange d'essences locales. (cf. Annexe n°3 : Plantations et espaces libres).

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

## **Section 3 – Equipements, réseaux et emplacements réservés**

### **ARTICLE Uh 7. : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **a) Desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

##### **b) Accès**

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

## **1.2. Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent être aménagées, dans leur partie terminale, par une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...).

## **1.3. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

# **ARTICLE Uh 8. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

## **1.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

### **a) Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour les constructions à destinations d'habitation.

### **b) Energie**

Non réglementé.

### **c) Electricité**

En-dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

### **d) Assainissement (eaux usées)**

Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif.

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées domestiques dans les conditions et modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie qui, du fait du détachement, n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de réalisation du raccordement à l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Des rejets industriels pourront être acceptés dans le réseau public sous réserve de la mise en place d'un prétraitement et d'une convention de rejet.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

### **1.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les **aménagements** permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales (voir également les dispositions générales).

Pour tout projet d'aménagement :

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée.
- Dans le cas d'une imperméabilisation supérieure à 800 m<sup>2</sup> d'emprise au sol de la surface de **l'unité foncière** (y compris les constructions existantes), une solution compensatoire devra être mise en place par l'aménageur ou le constructeur afin de permettre l'infiltration et de limiter le débit (voir annexes sanitaires, zonage pluvial).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

### **1.3. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans les projets d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique) est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager..) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

### **Zone 1 AU**

La zone 1AU est destinée à l'urbanisation. Elle est ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate des zones 1AU (eau, électricité, assainissement collectif) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de ces zones.

### **Zone 2AU**

La zone 2AU est un secteur destiné à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate du secteur 2AUh (eau, électricité, assainissement collectif) n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

## Zone 1AU

---

### Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

#### **ARTICLE 1AU 1. : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

**1.1.** La zone 1AU doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble ou au coup par coup en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation prévues dans les secteurs correspondants. L'objectif général de la vocation de la zone 1AU est d'y permettre l'affectation des sols et les constructions prévues dans la zone Ua pour la zone 1AU et dans la zone Uh pour la zone 1AUh.

**1.2.** En outre dans la zone 1AUh, sont interdites les affectations des sols et usages et destinations des constructions ou sous destinations suivantes :

- Destinations :
  - Les constructions à usage d'habitation ;
- Sous destinations :
  - Les constructions à destination de l'exploitation agricole et forestière ;
  - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique ;
  - La restauration ;
  - Le cinéma ;

### Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**Zone 1AU :** se reporter aux articles Ua 2 à Ua 6 du présent règlement

**Zone 1AUh :** se reporter aux articles Uh 2 à Uh 6 du présent règlement

### Section 3 – Equipements, réseaux et emplacements réservés

**Zone 1AU :** se reporter aux articles Ua 7 du présent règlement

**Zone 1AUh :** se reporter aux articles Uh 7 du présent règlement

## **Zone 2AU**

---

### **Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions**

#### **ARTICLE 2AU 1. : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

- 1.1. Sont seuls autorisés les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics**

### **Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Se reporter aux articles Ua 2 à Ua 6 du présent règlement**

### **Section 3 – Equipements, réseaux et emplacements réservés**

**Se reporter aux articles Ua 7 du présent règlement**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend un secteur Ae qui correspond à des espaces occupés par des équipements d'intérêt public ou collectif tels que bassins de rétention des eaux pluviales, aires de co-voiturage...dont l'aménagement et la réfection doivent pouvoir être admis.

### Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

#### **ARTICLE A 1. : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

##### **1.1. Sont interdites les affectations des sols et usages et destinations des constructions suivantes :**

Sont interdits les types d'activités non mentionnés à l'article 1.3.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement (notamment plans d'eaux directement liés à l'irrigation agricole).

##### **1.2. Sont interdites les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1.3**

##### **1.3. Sont admises sous condition les affectations des sols et usages et destinations des constructions suivantes :**

- a) Hors zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à des constructions ou types d'activités autorisés dans le secteur.
- b) **Les ICPE soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation**, sous réserve (conditions cumulatives) :
  - Qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole ;
  - Qu'elles soient implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser ;
  - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- c) **Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière et les CUMA** sous réserve :
  - D'être implantées à proximité des sites ou sièges d'exploitation existants ;
  - De faire l'objet d'une insertion paysagère effective en vue d'éviter le mitage du paysage agricole ouvert loudunais (valorisation des écrans végétaux existants, prise en compte de la topographie pour évaluer les conditions de la co-visibilité de la construction dans le paysage ...)
- e) **Les logements de fonction (y compris leurs annexes)** des personnes travaillant sur l'exploitation:
  - si ils sont liés et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation
  - sous réserve d'être situés en continuité du site d'exploitation ou d'un ensemble bâti existant.
- f) **L'extension des habitations existantes non liées à une exploitation agricole est admise, ainsi que la construction nouvelle d'annexes à ces habitations**, sous réserve des dispositions suivantes:
  - que les extensions et/ou les annexes nouvelles ne réduisent pas les distances réglementaires imposées aux bâtiments d'activité agricole existants,
  - que l'emprise au sol des extensions n'excède pas 60 m<sup>2</sup> cumulée à compter de la date d'approbation du PLU,



- que l'emprise au sol des annexes n'excède pas 60 m<sup>2</sup> cumulée à compter de la date d'approbation du PLU et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20m par rapport à l'habitation dont elles dépendent.
- g) Le changement de destination des bâtiments** sous réserve :
- d'en préserver le caractère architectural
  - de ne pas réduire les distances réglementaires imposées aux bâtiments d'activité agricole existants riverains.
- h) Le commerce et activité de service ayant un caractère accessoire, permettant la diversité économique des exploitations agricoles** telles que :
- les changements de destination à des fins d'hébergements de type gîte, auberge, chambre d'hôte..., et d'accueil du public (ferme pédagogique...)
  - les constructions et installations nouvelles en vue du camping saisonnier sous réserve que l'emprise au sol des constructions permanentes associées (sanitaire, local technique, piscine...) n'excède pas 50m<sup>2</sup>
  - les constructions et installations nouvelles à des fins de commercialisation des productions sous réserve d'être situées en continuité du site d'exploitation ou d'un ensemble bâti existants et que l'emprise au sol des constructions nouvelles n'excède pas 50 m<sup>2</sup>.
- i) Les équipements d'intérêt collectif et services publics** sous réserve de ne pas générer de contraintes vis-à-vis des exploitations agricoles et des milieux naturels et des paysages et de faire l'objet d'une bonne insertion dans l'environnement tels que les canalisations de transport de gaz et d'électricité..., les installations liées et nécessaires à la mise en valeur des paysages et des sites, à la réalisation de continuités douces, les aires de stationnements ouvertes au public...
- j) En outre dans le secteur Ae sont admis l'aménagement, la réfection et l'extension des constructions à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics existants** sous réserve du respect des dispositions des articles A2 à A8 du présent règlement.

## Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **ARTICLE A 2. : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

#### **1.1. Se référer à l'article A1 ;**

#### **1.2. En outre en secteur Ae,** les extensions autorisées ne devront pas excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **ARTICLE A 3. : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **1.1. Règle générale :**

- a) La hauteur des constructions doit être compatible avec le paysage environnant. Exceptés les ouvrages techniques (ex : silos de stockage), les volumes des constructions doivent être plus hauts que larges.
- b) Construction nouvelle à usage d'habitation : la hauteur maximale autorisée est de 9 m au faîtage ou à l'acrotère, ou à l'attique **ou** de 6 m à l'égout ;
- c)

#### **1.2. Dispositions particulières :**

- a) La hauteur des constructions liées aux équipements d'intérêt publics et collectifs n'est pas réglementée, sous réserve d'une démarche d'intégration forte.

- b) **En outre en secteur Ae**, la hauteur des constructions nouvelles et des extensions autorisées ne doit pas excéder la hauteur des constructions existantes.

#### **ARTICLE A 4. : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- 1.1. L'implantation des constructions nouvelles et extensions par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives doit veiller à une utilisation économe de la parcelle ou de l'unité foncière.**

#### **ARTICLE A 5. : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET DES CLOTURES**

- 1.1. Les modalités d'évolution des caractéristiques architecturales, des façades des immeubles et des clôtures situés dans le périmètre des abords lié aux monuments historiques protégés doivent assurer la protection et la mise en valeur des éléments constitutifs du patrimoine protégé et non protégé de la Ville :**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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 (article R.111-21 du Code de l'urbanisme).

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages y compris pour les créations architecturales spécifiques.

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc... pourront être interdites sur les constructions et éléments de qualités identifiées au plan de zonage (voir dispositions générales) et dans le périmètre d'enjeux patrimoniaux majeurs correspondant au périmètre de la ZPPAUP.

##### **1.2. Autres dispositions :**

###### **a) Façades**

L'harmonie générale du paysage résulte de l'unité de matière et de couleurs produite par l'usage général de l'enduit ou de bardage de couleur neutre ou en bois.

Toutefois des traitements différents peuvent être admis pour des créations architecturales spécifiques, notamment pour des constructions d'intérêt général, dès lors qu'elles font preuves d'une insertion de qualité.

Dès lors qu'elles sont visibles de la rue ou de la place, où en co-visibilité avec les monuments historiques protégés, le traitement des dépendances doit être homogène avec l'aspect de la **construction principale** (volumes, matériaux de façades et de toiture).

###### **b) Toitures :**

###### Règle générale :

Les pentes de toitures tiennent compte de l'esthétique et des caractéristiques des matériaux utilisés. Pour les constructions à usage d'habitation, elles doivent être réalisées :

- Soit en ardoises, pour des pentes de 40° à 60°
- Soit en en tuiles creuses ou romane canal en terre cuite de teinte naturelle, ou tige de botte ou d'aspect similaire : pour les toitures à pente faible, comprise entre 30 et 35°.

En règle générale, le faîtage des toits doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie.

Règles particulières :

En cas de créations architecturales spécifiques et sous réserve d'une insertion de qualité, d'autres matériaux tels que zinc, plomb ou cuivre... peuvent être autorisés sous réserve d'une insertion de qualité.

De même, la création de toitures terrasses peut être autorisée.

c) Clôture :

Les clôtures à usage agricole ne sont pas réglementées.

Les autres clôtures nouvelles doivent être composées en harmonie (hauteur, teintes et modénatures) avec les constructions et les clôtures riveraines.

Les **dispositifs amovibles** sont interdits en façade.

Constitution des clôtures donnant sur l'espace public :

- soit de murs à l'ancienne
- soit d'une murette de 0,60 m minimum éventuellement surmontée d'une grille, ou de panneaux, ou d'un grillage rigide, le tout n'excédant pas 1,70 m et pouvant être doublé d'une haie.

Constitution des clôtures sur limites séparatives :

- Soit par des **haies** vives, doublées éventuellement d'une grille ou grillage
- Soit par des murs pleins en matériaux enduits sur toutes les faces, ou en matériaux composites traités dans la masse.

d) Dispositions particulières

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction (systèmes solaires...) doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau des façades et des toitures et en termes d'implantation (enjeux de co-visibilité avec les monuments historiques protégés).

## **ARTICLE A 6. : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1.1. Obligations en matière de réalisation de **surfaces non imperméabilisées****

Les dispositions applicables sont celles mises en œuvre dans le cadre du schéma directeur d'assainissement pluvial.

### **1.2. Obligations en matière de réalisation d'**espaces libres** et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

La maîtrise de l'imperméabilisation des espaces libres (espaces publics, aires de jeux et de loisirs) et des stationnements sera recherchée par la mise en œuvre de revêtements perméables.

Les plantations à prévoir en limite séparative ou au sein des parcelles visent également à enrichir la qualité et l'identité des lieux :

- Les plantations constituent des supports de biodiversité qu'il convient de favoriser, voire de renforcer.
- Les plantations utilisées en clôture constituent des brises vues destinés à préserver l'intimité des habitants et facilitent l'intégration paysagère des éléments de type **abri de jardin**, dépôts extérieurs.

Il conviendra de privilégier des plantations en mélange d'essences locales. (cf. Annexe n°3 : Plantations et espaces libres).

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

### **Section 3 – Equipements, réseaux et emplacements réservés**

#### **ARTICLE A 7. : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

###### **a) Desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

###### **b) Accès**

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

##### **1.2. Voies nouvelles**

Non règlementé.

##### **1.3. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

#### **ARTICLE A 8. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### **1.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

###### **a) Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions, à l'exception de la destination « exploitation agricole et forestière ».

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eau de pluie...), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau d'eau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration ou autorisation, conformément à la réglementation en vigueur.

b) Energie

Non réglementé.

c) Electricité

Non réglementé.

d) Assainissement (eaux usées)

Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif.

Tout bâtiment à usage autre qu'agricole doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées domestiques, s'il existe au droit des parcelles, dans les conditions et modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie qui, du fait du détachement, n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de réalisation du raccordement à l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Des rejets industriels pourront être acceptés dans le réseau public sous réserve de la mise en place d'un prétraitement et d'une convention de rejet.

En l'absence d'un tel réseau, les constructions nouvelles et les changements de destination ne seront autorisés que si l'assainissement est possible par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédé par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

## **1.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les **aménagements** permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales (voir également les dispositions générales).

Pour tout projet d'aménagement :

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée.
- Dans le cas d'une imperméabilisation supérieure à 800 m<sup>2</sup> d'emprise au sol de la surface de **l'unité foncière** (y compris les constructions existantes), une solution compensatoire devra

être mise en place par l'aménageur ou le constructeur afin de permettre l'infiltration et de limiter le débit (voir annexes sanitaires, zonage pluvial).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

### **1.3. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans les projets d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique) est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager..) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N comprend un secteur Ne qui correspond à des espaces occupés par des équipements d'intérêt public ou collectif tels que aéroport, station d'épuration, déchetterie, aire d'accueil des gens du voyage, bassins de rétention des eaux pluviales, stations d'épuration, aires de co-voiturage...dont l'aménagement et la réfection doivent pouvoir être admis.

### Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

#### **ARTICLE N 1. : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

##### **1.1. Sont interdites les affectations des sols et usages et destinations des constructions suivantes :**

Sont interdits les types d'activités non mentionnés à l'article 2.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement (notamment plans d'eaux directement liés à l'irrigation agricole).

##### **1.2. Sont interdites les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1.3**

##### **1.3. Sont admises sous condition les affectations des sols et usages et destinations des constructions suivantes :**

- d) Hors zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à des constructions ou types d'activités autorisés dans le secteur.
- k) **L'extension des habitations existantes non liées à une exploitation agricole est admise, ainsi que la construction nouvelle d'annexes à ces habitations**, sous réserve des dispositions suivantes:
  - que les extensions et/ou les annexes nouvelles ne réduisent pas les distances règlementaires imposées aux bâtiments d'activité agricole existants,
  - que l'emprise au sol des extensions n'excède pas 60 m<sup>2</sup> cumulée à compter de la date d'approbation du PLU,
  - que l'emprise au sol des annexes n'excède pas 60 m<sup>2</sup> cumulée à compter de la date d'approbation du PLU et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20m par rapport à l'habitation dont elles dépendent.
- l) **Le changement de destination des bâtiments** sous réserve :
  - d'en préserver le caractère architectural
  - de ne pas réduire les distances règlementaires imposées aux bâtiments d'activité agricole existants riverains.
- m) **Les équipements d'intérêt collectif et services publics** sous réserve de ne pas générer de contraintes vis-à-vis des exploitations agricoles et des milieux naturels et des paysages et de faire l'objet d'une bonne insertion dans l'environnement tels que les canalisations de transport de gaz et d'électricité..., les installations liées et nécessaires à la mise en valeur des paysages et des sites, à la réalisation de continuités douces, les aires de stationnements ouvertes au public...
- n) **En outre dans le secteur Ne sont admis l'aménagement, la réfection et l'extension des constructions à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics existants** sous réserve du respect des dispositions des articles N2 à N8 du présent règlement.



## Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **ARTICLE N 2. : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

#### **1.1. Se référer à l'article N1 ;**

#### **1.2. En outre en secteur Ne, les extensions autorisées ne devront pas excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.**

### **ARTICLE N 3. : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **1.1. Règle générale :**

- a) La hauteur des constructions doit être compatible avec le paysage environnant. Exceptés les ouvrages techniques (ex : silos de stockage), les volumes des constructions doivent être plus hauts que larges.
- b) Construction nouvelle à usage d'habitation : la hauteur maximale autorisée est de 9 m au faîtage ou à l'acrotère, ou à l'attique ou de 6 m à l'égout ;

#### **1.2. Dispositions particulières :**

- a) La hauteur des constructions liées aux équipements d'intérêt publics et collectifs n'est pas réglementée, sous réserve d'une démarche d'intégration forte.
- b) **En outre en secteur Ne**, la hauteur des constructions nouvelles et des extensions autorisées ne doit pas excéder la hauteur des constructions existantes.

### **ARTICLE N 4. : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1.1. L'implantation des constructions nouvelles et extensions par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives doit veiller à une utilisation économe de la parcelle ou de l'unité foncière.**

### **ARTICLE N 5. : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET DES CLOTURES**

#### **1.1. Les modalités d'évolution des caractéristiques architecturales, des façades des immeubles et des clôtures situés dans le périmètre des abords lié aux monuments historiques protégés doivent assurer la protection et la mise en valeur des éléments constitutifs du patrimoine protégé et non protégé de la Ville :**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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 (article R.111-21 du Code de l'urbanisme).

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages y compris pour les créations architecturales spécifiques.

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc... pourront être interdites sur les constructions et éléments de qualités identifiées au plan de zonage (voir dispositions générales) et dans le périmètre d'enjeux patrimoniaux majeurs correspondant au périmètre de la ZPPAUP.

## 1.2. Autres dispositions :

### a) Façades

L'harmonie générale du paysage résulte de l'unité de matière et de couleurs produite par l'usage général de l'enduit ou de bardage de couleur neutre ou en bois.

Toutefois des traitements différents peuvent être admis pour des créations architecturales spécifiques, notamment pour des constructions d'intérêt général, dès lors qu'elles font preuves d'une insertion de qualité.

Dès lors qu'elles sont visibles de la rue ou de la place, où en co-visibilité avec les monuments historiques protégés, le traitement des dépendances doit être homogène avec l'aspect de la **construction principale** (volumes, matériaux de façades et de toiture).

### b) Toitures :

#### Règle générale :

Les pentes de toitures tiennent compte de l'esthétique et des caractéristiques des matériaux utilisés.

Pour les constructions à usage d'habitation, elles doivent être réalisées :

- Soit en ardoises, pour des pentes de 40° à 60°
- Soit en en tuiles creuses ou romane canal en terre cuite de teinte naturelle, ou tige de botte ou d'aspect similaire : pour les toitures à pente faible, comprise entre 30 et 35°.

En règle générale, le faîtage des toits doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie.

#### Règles particulières :

En cas de créations architecturales spécifiques et sous réserve d'une insertion de qualité, d'autres matériaux tels que zinc, plomb ou cuivre... peuvent être autorisés sous réserve d'une insertion de qualité.

De même, la création de toitures terrasses peut être autorisée.

### c) Clôture :

Les clôtures à usage agricole ne sont pas règlementées.

Les autres clôtures nouvelles doivent être composées en harmonie (hauteur, teintes et modénatures) avec les constructions et les clôtures riveraines.

Les **dispositifs amovibles** sont interdits en façade.

#### Constitution des clôtures donnant sur l'espace public :

- soit de murs à l'ancienne
- soit d'une murette de 0,60 m minimum éventuellement surmontée d'une grille, ou de panneaux, ou d'un grillage rigide, le tout n'excédant pas 1,70 m et pouvant être doublé d'une haie.

#### Constitution des clôtures sur limites séparatives :

- Soit par des **haies** vives, doublées éventuellement d'une grille ou grillage
- Soit par des murs pleins en matériaux enduits sur toutes les faces, ou en matériaux composites traités dans la masse.

### d) Dispositions particulières

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction (systèmes solaires...) doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau des façades et des toitures et en termes d'implantation (enjeux de co-visibilité avec les monuments historiques protégés).

## **ARTICLE N 6. : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Les dispositions applicables sont celles mises en œuvre dans le cadre du schéma directeur d'assainissement pluvial.

### **1.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

La maîtrise de l'imperméabilisation des espaces libres (espaces publics, aires de jeux et de loisirs) et des stationnements sera recherchée par la mise en œuvre de revêtements perméables.

Les plantations à prévoir en limite séparative ou au sein des parcelles visent également à enrichir la qualité et l'identité des lieux :

- Les plantations constituent des supports de biodiversité qu'il convient de favoriser, voire de renforcer.
- Les plantations utilisées en clôture constituent des brises vues destinés à préserver l'intimité des habitants et facilitent l'intégration paysagère des éléments de type **abri de jardin**, dépôts extérieurs.

Il conviendra de privilégier des plantations en mélange d'essences locales. (cf. Annexe n°3 : Plantations et espaces libres).

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

## **Section 3 – Equipements, réseaux et emplacements réservés**

## **ARTICLE N 7. : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **a) Desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### **b) Accès**

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 être

autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

## **1.2. Voies nouvelles**

Non règlementé.

## **1.3. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

# **ARTICLE N 8. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

## **1.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

### **a) Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions, à l'exception de la destination « exploitation agricole et forestière ».

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eau de pluie...), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau d'eau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration ou autorisation, conformément à la réglementation en vigueur.

### **b) Energie**

Non règlementé.

### **c) Electricité**

Non règlementé.

### **d) Assainissement (eaux usées)**

Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif.

Tout bâtiment à usage autre qu'agricole doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées domestiques, s'il existe au droit des parcelles, dans les conditions et modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie qui, du fait du détachement, n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de réalisation du raccordement à l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Des rejets industriels pourront être acceptés dans le réseau public sous réserve de la mise en place d'un prétraitement et d'une convention de rejet.

En l'absence d'un tel réseau, les constructions nouvelles et les changements de destination ne seront autorisés que si l'assainissement est possible par un dispositif normalisé adapté au terrain et

techniquement réalisable, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédé par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

### **1.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les **aménagements** permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales (voir également les dispositions générales).

Pour tout projet d'aménagement :

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée.
- Dans le cas d'une imperméabilisation supérieure à 800 m<sup>2</sup> d'emprise au sol de la surface de **l'unité foncière** (y compris les constructions existantes), une solution compensatoire devra être mise en place par l'aménageur ou le constructeur afin de permettre l'infiltration et de limiter le débit (voir annexes sanitaires, zonage pluvial).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

### **1.3. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans les projets d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique) est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager..) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.



**ANNEXE N°1 : BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN  
CHANGEMENT DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11  
2° DU CODE DE L'URBANISME**

Voir liste en l'annexe du RP de 2011.



**PLU LOUDUN** Règlement – arrêt - Avril 2017 80





## ANNEXE N°3 : PLANTATIONS ET ESPACES LIBRES

**Arbres isolés** : Dans la plaine du Mirebalais et plus au nord dans le Loudunais, autour des bourgs, hameaux et en secteur viticole, de nombreux arbres étaient plantés. Pour l'installation de nouveaux sujets, il est conseillé de choisir les essences et variétés traditionnelles comme le **noyer commun** et les fruitiers divers (**amandier**, cerisiers, guigniers, pruniers...)

### Haies / bosquets :

- **strate arborée** :
  - en zone à caractère naturel :

**Chêne pédonculé** (haies), **chêne sessile** (bosquets), **chêne pubescent** (voire **chêne vert** sur sol superficiel), **noyer commun**, **érable champêtre** (voire **érable de Montpellier** sur sol superficiel), **tilleul**, charme (si sol profond), fruitiers divers (**alisier torminal**, merisier, **cormier**, poirier et pommier sauvages), **amandier** (haies), clone « résistant » de l'orme champêtre, châtaignier (sol décarbonaté), robinier (envahissant : à éviter à proximité de boisements et de milieux remarquables)... dans les vallées : **chêne pédonculé**, **frêne commun**, aulne glutineux (en berge), peupliers (noir, blanc, tremble et grisard), **saules autochtones**, ...

- en zone plus urbaine :

**Les mêmes** + tous les arbres fruitiers, platane, marronnier, noyer hybride, mûriers, arbre de Judée, érable sycomore (sol profond), micocoulier,...+ de nombreuses essences horticoles en limitant l'usage à proximité du bâti de qualité des feuillages panachés ou pourpres...

Eventuellement, quelques résineux peuvent être introduits : cèdre de l'Atlas, sapins méditerranéens, pin laricio de Corse, pin maritime (l'épicéa commun ou le douglas sont inadaptés au climat local).

- **strate arbustive** :
  - en zone à caractère naturel :

Noisetier, charme, sureau, aubépine, églantier, prunellier, ajonc d'Europe (sol acide), viorne aubier et lantane, troène commun, cornouiller sanguin, cornouiller mâle, genévrier commun, bourdaine, chèvrefeuille, buis, fusain d'Europe, houx, if, groseillier commun, néflier, cognassier, épine vinette...

- en zone plus urbaine :

**Les mêmes** + lilas, arbre de Judée, cytise, seringat, rosiers divers, groseilliers à fleurs, eleagnus, laurier noble, laurier-tin, romarin, cotoneaster, ceanothus, pyracanthas, spirées, althéas, ...

### A proscrire :

- les plantations de haies monospécifiques à base de thuyas, cyprès de Leyland ou laurier palme.
- les essences envahissantes pour le milieu naturel : faux vernis du Japon (ailanthe), arbre aux papillons (buddleia), renouée du Japon...

Voir également issues des fiches pratiques éditées sur le site <http://www.terresaine-poitou-charentes.fr/Guide-et-fiches-pratiques-sur-le.htm>

