

**Commune de Mehun-sur-Yèvre**



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

APPROUVANT le projet d'ELABORATION du PLAN LOCAL D'URBANISME de la commune de MEHUN-SUR-YEVRE

Fait à MEHUN-SUR-YEVRE le : 07.10.2010

Le Maire de la Commune de MEHUN-SUR-YEVRE :

**Procédure**

ELABORATION du Plan Local d'Urbanisme :

PRESCRITE le : 04.07.2008

ARRETEE le : 25.03.2010

MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE du : 01 juillet au 02 aout 2010

APPROUVEE le : 07.10.2010



## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U

#### **CARACTERE DE LA ZONE U**

La zone urbaine est dite zone « U ». Elle comprend les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation présentent une capacité suffisante pour desservir les constructions futures à implanter.

Pour chaque projet soumis à une procédure d'aménagement (lotissement, ZAC...) le pétitionnaire devra impérativement respecter les conditions suivantes :

- fournir au préalable de toute démarche un plan d'aménagement d'ensemble de l'opération ;
- respecter la charte technique annexée au présent règlement de PLU ;
- recevoir l'accord préalable de la collectivité qui devra prendre connaissance du plan d'aménagement et vérifier la bonne prise en compte des conditions édictées dans la charte ;
- se soumettre au contrôle de conformité réalisé par la collectivité, tant lors du suivi des travaux qu'après achèvement de ceux-ci.

#### **Déclinaison en secteurs**

#### **La zone U comprend 6 secteurs :**

#### **Le secteur Ua :**

Il correspond aux secteurs urbains anciens construits ou non, du centre-ville de Mehun sur Yèvre et des sites de Barmont et de Somme.

Ce secteur aggloméré est prioritairement affecté à l'habitat, mais peut également accueillir des activités diverses, compatibles avec cette fonction d'habitat et dont elles forment le complément normal.

Il est divisé en **deux sous-secteurs** :

**Le secteur Ua1** correspondant au secteur protégé au titre des monuments historiques.

**Le secteur Ua2** correspondant au secteur Ua non concerné par une protection au titre des monuments historiques (centres anciens complémentaires en centre-ville, de Barmont et de Somme).

#### **Le secteur Ub :**

Il correspond aux secteurs urbains de faubourgs et d'extensions pavillonnaires, situés aux abords du centre-ville ancien de Mehun sur Yèvre. Ce secteur aggloméré est prioritairement affecté à l'habitat, mais peut également accueillir des activités diverses, compatibles avec cette fonction d'habitat et dont elles forment le complément normal.


Il est divisé en **deux sous secteurs** :

- **Le sous-secteur Ub1** correspondant à la partie du secteur Ub située à l'est de l'Yèvre.

- **Le sous secteur Ub2** correspondant à la partie du secteur Ub située à l'ouest de l'Yèvre.

#### **Le secteur Ue :**

Il correspond aux secteurs urbains, construits ou non, réservés à l'activité économique : activités artisanales, industrielles, commerciales et tertiaires. Il inclut notamment les secteurs des Aillis aménagés dans le cadre d'une procédure ZAC.



### **Le secteur UI :**

Il correspond aux secteurs urbains construits ou non, réservés aux activités de sports, de tourisme et de loisirs.

*Les dispositions des articles du présent chapitre s'appliquent indifféremment à tous les secteurs, sauf mention contraire : les dispositions relatives à un secteur particulier sont précédées de la dénomination du ou des secteur(s) concerné(s).*

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE U.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### **Sont interdits dans l'ensemble des secteurs et sous-secteurs de la zone U :**

- Les carrières,
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures,
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public,
- Les constructions et installations agricoles.

#### **Sont également interdits, à l'exception du secteur UI :**

- Les nouveaux terrains de camping et de caravanning,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs, à usage permanent et qui ne constituent pas une annexe à l'habitation principale.

#### **Dans les secteurs Ua et Ub :**

Sont de plus interdites toutes les constructions incompatibles avec le caractère des secteurs résidentiels.

#### **Dans les secteurs Ue et UI :**

Sont de plus interdites toutes les constructions incompatibles avec le caractère du secteur, et notamment :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles admises à l'article 2.

### ARTICLE U.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 1 et n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée.

#### *Rappels :*

*Les démolitions dans les périmètres de protection des Monuments Historiques sont soumises à autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.*

*Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.*

*Les prescriptions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Yèvre Aval, approuvé par arrêté préfectoral le 28 octobre 2008 et annexé au présent PLU, s'imposent au PLU.*

#### **Dans l'ensemble des secteurs sont autorisées :**

L'extension, la modification, ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances.

### **Dans les secteurs Ua et Ub sont autorisées :**

Les constructions et installations à usage artisanal et commercial sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage.

### **Dans les secteurs Ue et Ui sont autorisées :**

Les constructions et installations nécessaires à l'activité artisanale, industrielle, commerciale et tertiaire.

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction ou la surveillance des installations et des équipements admis dans le secteur. »

Les dépôts à ciel ouvert de matériaux ou de matériel à la triple condition :

- d'être nécessaires à l'exercice d'une activité admise dans la zone et,
- d'être localisés sur la même unité foncière et,
- de s'insérer dans un aménagement de qualité.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de prendre les dispositions adéquates pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler.

Les affouillements, exhaussements, travaux et ouvrages liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

La reconstruction à l'identique, sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf consécutif à une inondation dans les zones inondables et les zones pouvant être concernées par des débordements de nappe phréatique.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE U.3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques doit 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.

Un accès unique sera exigé pour toute procédure de lotissement ou opération autre d'aménagement d'ensemble.

L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50 mètres au moins.

Les accès sur les routes départementales sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement d'un quartier.

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

Les accès d'un établissement ou d'une installation, à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle manière :

- qu'un dégagement minimum de 3 mètres depuis la limite de l'emprise publique soit réalisé.
- les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

Pour les activités tertiaires, toute opération doit prévoir sur son unité foncière, un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant les emprises publiques ou les voies à l'entrée du bâtiment.

### 3.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions qu'elles devront desservir.

L'emprise des accès et voiries ne pourra cependant être inférieure à 8 mètres, dans le cas de création de voies nouvelles.

Pour les opérations privilégiant les notions de développement durable, l'emprise pourra être inférieure à 8 mètres en cas de création d'axe partagé piéton/VL et/ou si l'espace destiné aux piétons est constitué de revêtement perméable et ne présentant pas une différence de niveau avec la voie.

Pour les voies existantes desservant un futur îlot de propriété ou en cas de création de voies nouvelles pour desservir au maximum deux habitations ou logements, la largeur de la chaussée ne pourra être inférieure à 3,50 mètres.

Les surfaces complémentaires des voiries indispensables au fonctionnement des constructions (accès piétons, véhicules, stationnement ...), devront présenter des traitements de sols adaptés à leurs usages, en favorisant la réalisation de revêtements non étanches.

Les accès et les voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

## **ARTICLE U.4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### 4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et conforme à la réglementation en vigueur.

### 4.2 Assainissement

#### 4.2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle d'implantation est desservie par le réseau.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans les réseaux d'eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'activité doit disposer d'un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur et sans épuration par le sol.

L'évacuation des effluents non traités vers le milieu hydraulique superficiel (fossé, égouts pluviaux, cours d'eau, etc.) est interdite.

Sont également interdits, les rejets d'effluents, même traités, dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle.

Toutes activités produisant des effluents non domestiques devront conclure avec la commune une convention spéciale de déversement.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures ou de drainages de terrains sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés tels que les puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées sont traitées (débouées et déshuilées) avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. Les dispositifs de traitement sont suffisamment dimensionnés pour traiter l'intégralité des flux courants ainsi que les premiers volumes d'eau en cas de précipitation exceptionnelle. Les dispositifs de traitement et d'évacuation des eaux font l'objet d'une inspection et d'une maintenance régulière par leurs propriétaires.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés ou en cas d'impossibilité techniques, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau public de gestion des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués) sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositions du présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 4.3 Défense incendie

Toute construction ou installation nouvelle est interdite si la défense incendie n'est pas assurée selon les dispositions réglementaires en vigueur.

#### 4.4 Electricité - téléphone

Les branchements des réseaux privés de distribution d'électricité, de téléphone et de communication doivent être enfouis.

Les travaux de mise en souterrain sont à la charge du demandeur.

### **ARTICLE U.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence d'un réseau public d'assainissement et en cas d'impossibilité technique de raccordement, les caractéristiques du terrain doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors de divisions de terrain, de propriétés bâties ou de changement de destination d'un bâtiment.

### **ARTICLE U.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Rappel : En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres comptée à partir de l'axe de la route départementale RD 2076, et sauf exceptions prévues au Code de l'urbanisme.*

*Nota : reprise partielle de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme.*

#### **Dans le secteur Ua :**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement du domaine public.

Lorsque pour des raisons techniques dûment justifiées, cette règle ne peut être respectée, l'alignement minéral devra être assuré par un système de clôture adapté et respectant les règles édictées au sein de l'article 13 du présent règlement de zone.

**Dans le secteur Ub :**

Non réglementé

**Dans le secteur Ue :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait par rapport aux différentes voies, publiques ou privées, existantes ou à créer, dans les conditions minimales suivantes :

- 75 mètres minimum de l'axe des routes à grande circulation (RD 2076)

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

- les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics,
- les réseaux d'intérêt public,
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas diminution du recul préexistant.

- 10 mètres minimum de la limite d'emprise des autres voies départementales,

- 05 mètres minimum de la limite d'emprise des voies communales.

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

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas diminution du recul préexistant,
- la reconstruction après sinistre de bâtiments. La reconstruction doit se faire sur l'implantation initiale, excepté en présence d'un document règlementaire s'imposant au PLU et appliquant une règle plus stricte,
- lorsque la topographie du terrain ne permet pas l'application de la règle générale,
- les constructions dont la surface au sol est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

La création de nouveaux accès sur la route départementale RD 2076 est interdite, sauf pour les services publics.

Les marges de recul devront être traitées prioritairement en espaces verts et le stationnement y est réduit à 50 % de sa surface.

**Dans le secteur UI :**

Toute construction doit être implantée à 10 mètres au moins de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile.

**Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus par secteurs:**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- dans le cas de reconstruction après sinistre des bâtiments. La reconstruction peut se faire sur l'implantation initiale, nonobstant toute servitude contraire.
- pour l'implantation des constructions d'intérêt collectif et des installations nécessaires à leur mise en place ou à leur fonctionnement.
- pour les constructions faisant l'objet d'une recherche environnementale (architecture bioclimatique, système utilisant des énergies renouvelables ...)



- pour les bâtiments ne respectant pas les dispositions ci-dessus, les travaux de restauration et d'extension sont autorisés. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite minimale de recul.
- en bordure de la ligne SNCF, la marge de recul des constructions par rapport à la voie ferrée, sera définie par la SNCF.

Ainsi qu'en **secteur UI :**

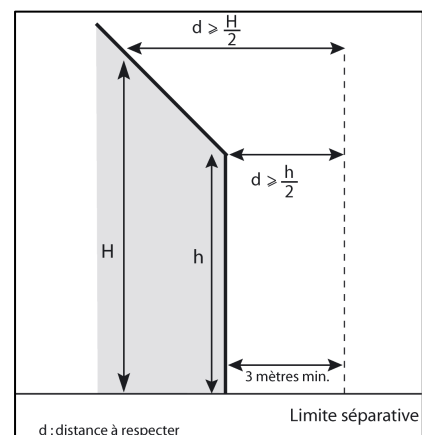
- pour les constructions annexes de faible importance ne créant aucune gêne pour la visibilité des accès et voirie.

## ARTICLE U.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone U, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives des unités foncières.

### Dans les secteurs Ua et Ub :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



### Dans le secteur Ue :

L'implantation de toute construction ou extension par rapport aux limites séparatives peut s'effectuer :

- soit à une distance de 5 mètres,
- soit en limite(s) séparative(s) à condition que la hauteur du bâtiment à l'égout du toit n'excède pas 5 mètres,
- soit dans le prolongement des bâtiments existants.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de :

- 25 mètres de la lisière d'un boisement, classé ou non, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles dans les cas suivants :

- reconstruction après sinistre des bâtiments. La reconstruction doit se faire sur l'implantation initiale, excepté en présence d'un document réglementaire s'imposant au PLU et appliquant une règle plus stricte,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- lorsque la topographie du terrain ne permet pas l'application de la règle générale.

### Dans le secteur UI :

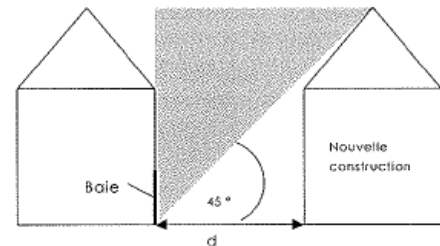
Toute construction doit réserver par rapport à la limite séparative, une marge d'isolement au moins égale à 5 mètres.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles dans les cas suivants :

- Une implantation sur la limite séparative peut être autorisée sous réserve que la hauteur du bâtiment n'excède pas 5 mètres à l'égout du toit et que toutes les dispositions soient prises pour éviter les propagations des incendies.
- Reconstruction après sinistre des bâtiments. La reconstruction doit se faire sur l'implantation initiale, excepté en présence d'un document réglementaire s'imposant au PLU et appliquant une règle plus stricte.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Lorsque la topographie du terrain ne permet pas l'application de la règle générale.

#### ARTICLE U.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



d = distance qui permet de réserver une vue libre de toute construction, selon un angle supérieur ou égale à 45°.

#### ARTICLE U.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

##### En secteurs Ub :

- Sous secteur Ub1 (Barmont et Malandries) : 20 %
- Sous secteur Ub2 (zone Ouest de la ville) : 15 %

Un supplément de 5 % est accordé pour les annexes aux habitations sans que l'emprise de l'ensemble des constructions ne dépasse 25 % pour le sous secteur Ub1, et 20 % pour le sous secteur Ub2.

#### ARTICLE U.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

##### En secteurs Ua et Ub :

La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec la hauteur moyenne des bâtiments voisins, dans un maximum de :

- 4 niveaux aménageables (R+2+combles), non compris le sous-sol ou la cave, en secteur Ua,
- 3 niveaux aménageables (R+1+combles) non compris le sous-sol ou la cave, en secteur Ub.

Dans le cas d'extension de l'existant, une hauteur égale à celle du bâtiment existant est autorisée.

##### Dans les secteurs Ue et UI :

##### Normes de hauteur

- La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtiage.

##### Des hauteurs autres que celle prévue ci-dessus sont possibles dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans le cas de contraintes techniques justifiées.

- Lorsque le faitage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction voisine de plus grande hauteur.

## **ARTICLE U.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et leurs annexes, 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.

Les projets qui ne respectent pas intégralement les prescriptions édictées au sein de cet article pourront toutefois recevoir exceptionnellement un avis favorable s'il existe une étude architecturale particulière (projet de caractère contemporain, projet privilégiant une utilisation rationnelle des énergies ou mettant en œuvre des procédés produisant ou utilisant des énergies renouvelables, projet s'inscrivant dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme).

Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation ou d'innovation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

*Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, les services ou organismes de conseil en matière d'architecture (Service Départemental d'Architecture et du patrimoine - Architecte Conseil et Paysagiste Conseil de la Direction de l'Équipement - Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement).*

### **11.1 Dispositions générales**

Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol ainsi que les démolitions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les démolitions situées dans le périmètre figurant au plan des périmètres particuliers sont autorisées sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, seront traitées avec la même qualité et le même soin.

Les citernes de gaz comprimés (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

Le permis de construire doit être accompagné des documents graphiques ou photographiques permettant de préciser l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments, ainsi que le traitement de leur accès et leurs abords.

Le permis de construire peut être refusé si la construction par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Dispositions propres au sous-secteur Ua1 :**

Les architectures étrangères à la région ou l'emploi de matériaux traditionnels mais étrangers à la région sont interdits.

Des adaptations peuvent être apportées aux dispositions de cet article si l'on s'avère que des caractéristiques différentes contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité sans porter atteinte à l'environnement.

### **Dispositions propres au secteur Ue :**

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante du relief de celui-ci.  
La pente des buttes de terre rapportée ne doit pas excéder 10%, sauf contraintes techniques.

### **11.2 Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter :

- \* une simplicité des volumes s'intégrant dans l'environnement et adaptés au relief du terrain,
- \* une unité et une qualité des matériaux utilisés.

Il doit être recherché une harmonisation avec le niveau des rez de chaussées avoisinants.

Le long des voies, des dispositions particulières peuvent être imposées sur les immeubles en saillie, à l'occasion de travaux d'aménagement les concernant afin de faciliter le passage des piétons.

### **11.3 Échelle architecturale- Expression des façades**

Les constructions doivent respecter l'échelle architecturale du domaine bâti environnant.

Les balcons peuvent être interdits, ou leur importance réduite, si leur présence, leur disposition ou leur dessin, contrastant avec les façades voisines, est de nature à porter atteinte à l'harmonie de la voie.

Les équipements techniques obligatoirement fixés sur les façades ne pourront être placés directement sur les façades vues depuis le domaine public.

#### **a. Percements:**

Les percements anciens doivent être restitués au cours des restaurations si le besoin est d'augmenter la surface éclairante.

Les portes de garages ne doivent pas être multipliées inconsidérément et doivent être réalisées en harmonie avec le caractère propre du bâtiment.

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

#### **Dispositions propres au sous-secteur Ua1**

Les fenêtres doivent être plus hautes que larges avec d'une manière générale une menuiserie à six carreaux égaux et emploi de la pierre de taille pour les encadrements.

#### **Dispositions propres au sous-secteur Ua2 :**

Les nouvelles ouvertures des bâtiments, déjà pourvus de menuiseries à six carreaux égaux et dont les encadrements sont en pierre de taille, devront être réalisées de manière identique.

#### **Dispositions propres au secteur Ue :**

Les façades sont réalisées sur les principes d'ordonnancement et de composition traditionnels.

Les ouvertures en façade sont à dominante verticale.

Le percement d'ouvertures nouvelles doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

#### **b. Ravalements :**

Les soubassements et façades doivent être traités d'une seule façon avec une même unité de matériaux.

Un enduit devra être appliqué sur les façades. Un bardage bois est néanmoins autorisé.

Sont interdits :

- \* les enduits de finition en ciment brut,
- \* les bardages métalliques ou fibrociment.

En cas d'enduit sain, après nettoyage des enduits l'application d'une peinture est autorisée.

#### **Dispositions propres au sous-secteur Ua1 :**

Les enduits de façade doivent être d'une manière générale des enduits de chaux grattés et de teinte légèrement ocrée.

L'enduit de finition doit effleurer les parties en pierre de taille (encadrement de baies, chaîne d'angle, etc. ...).

En cas d'enduit sain, après nettoyage des enduits un badigeon à la chaux dans la tonalité des enduits traditionnels est accepté.

#### **Dispositions propres au secteur Ue :**

Dans un souci d'intégration et pour éviter les contrastes avec les paysages environnants, les constructions devront présenter une enveloppe de bâtiment aussi homogène que possible et donc :

- présenter une simplicité de volume et une unité de ton,
- minimiser les effets de brillance, les surfaces réfléchissantes en optant pour des toitures en matériaux sombres et mats,
- opter pour des couleurs identiques ou de mêmes tonalités pour les accessoires et les éléments des façades (gouttières, chéneaux, bande de rives, portes, fenêtres...).

#### **Spécificités afférentes aux constructions à usage d'activité, de services publics ou d'intérêt collectif.**

- Les bardages métalliques sont admis à condition de ne pas être peints de couleur vive. Le blanc pur est interdit.
- Les équipements techniques doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal pour en limiter la perception depuis le domaine public.

#### **Changement de destination et extension des constructions existantes à usage d'habitation :**

- Les bâtiments peuvent être ravalés, en tout ou partie, pour laisser apparaître le parement d'origine, sous réserve de préserver les éléments de modénatures (corniches, encadrement, etc.).
- Pour les extensions ou les aménagements, Les parties maçonnées sont constituées de matériaux enduits ou de pierres apparentes jointoyées. Les parements en pierre sont également autorisés.
- En cas d'enduits sains, il est admis un ravalement par application d'une peinture assurant une bonne tenue et une longévité dans le temps.

#### **Constructions nouvelles, rénovations, aménagements des bâtiments à usage d'habitation.**

- Les parties maçonnées sont constituées de matériaux enduits ou de pierres apparentes jointoyées. Les parements en pierre sont également autorisés.
- Les enduits sont réalisés de façon traditionnelle ou synthétique. Dans ce cas, il convient d'éviter les couleurs trop vives et de rechercher l'harmonie avec les couleurs du bâti traditionnel avoisinant.
- Les matériaux de recouvrement sont admis (bardage, coffrages, etc.), sous réserve qu'ils soient en bois.
- En cas d'enduits sain, il est admis un ravalement par application d'une peinture assurant une bonne tenue et une longévité dans le temps.

#### **c. Pierre de taille:**

Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent préserver leur caractère d'origine.

#### **Dispositions propres aux secteurs Ua :**

Toutes les parties en pierre de taille doivent être nettoyées en vue de rester apparentes et rejointoyées, à l'eau et à la brosse ou par procédé équivalant au gommage.  
Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées, notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m).  
Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

#### **d. Peinture:**

##### **Dispositions propres aux secteurs U :**

Le blanc pur est interdit.

#### **11.4 Parties supérieures des constructions - Toitures - Terrasses**

##### **a. Forme et pentes :**

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.  
Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus, avec une inclinaison minimum de 70% (36°).

##### **Dispositions propres au sous-secteur Ua1 :**

Les toitures en terrasses sont interdites.

##### **Dispositions propres au secteur Ue :**

Spécificités afférentes aux constructions à usage d'activité, de services publics ou d'intérêt collectif.

- Les toitures terrasses sont autorisées, si les porteurs de projets justifient d'impératifs techniques environnementaux.

Changement de destination et extension des constructions existantes à usage d'habitation :

- Les toitures à rénover ou à aménager doivent être réalisées en tuile ou en ardoise, et reprendre la teinte relevée sur les toitures environnantes.
- Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés.

Constructions nouvelles, rénovations, aménagements des bâtiments à usage d'habitation.

- Les toitures doivent être à deux versants et la couverture réalisée en ardoises, en tuiles ou en matériaux d'aspect identique.
- Le degré d'inclinaison de pente est à 30° minimum .

##### **b. Couvertures :**

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles ou en ardoise. Peut également être admis tout matériau présentant la forme, la teinte et l'aspect de la tuile ou de l'ardoise.

Sont interdits :

- \* les plaques de fibrociments
- \* les tôles ondulées, les bacs en acier et l'aluminium excepté en secteur Ue
- \* les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique.
- \* les faîtières à emboîtements de type industriel,
- \* le faux brisis, obtenu par un habillage d'ardoise (ou d'un autre matériau de couverture) sur la façade de la construction.
- \* les souches de cheminées trop hautes, trop importantes ou dispersées.
- \* les châssis de toit non encastrés uniquement en zone Ua1

### **Dispositions propres au sous-secteur Ua1 :**

Les couvertures doivent être en petites tuiles plates 70 au m<sup>2</sup> de terre cuite. L'usage de l'ardoise est autorisé uniquement dans le cas d'une impossibilité technique justifiée ou de l'existence d'une particularité historique du bâtiment.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments historiques classés.

#### **c. Lucarnes**

Lors des réfections de couvertures, les lucarnes en place doivent être restaurées ou refaites conformément aux prescriptions de l'architecte des bâtiments de France ou à défaut conformément aux prescriptions spécifiques du sous-secteur Ua1.

Dans le cas d'aménagement de combles, les lucarnes doivent être conformes aux prescriptions de l'architecte des bâtiments de France ou à défaut conformément aux prescriptions spécifiques du sous-secteur Ua1.

Sont interdits :

- \* Les lucarnes, trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte. Elles ne peuvent en outre être établies que sur un seul niveau.
- \* Les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes.
- \* Les lucarnes établies à moins d'1 mètre d'une rive de pignon ou d'un arêtier, ou d'une noue.
- \* Les raccordements de couverture distante de moins d'1 mètre compté verticalement du faîtage de la toiture.
- \* Les fenêtres et leurs jouées qui ne seraient pas verticales.

### **Dispositions propres au sous-secteur Ua1 :**

Hormis des lucarnes exceptionnelles, dans le style propre d'une maison particulières ou d'architecte, les lucarnes des maisons ouvrières et des maisons dites bloc-à-terres (aujourd'hui appelées "Longère") doivent servir de modèles pour les créations nouvelles et sont ainsi construites :

- Les lucarnes sont placées au-dessus, suivant le même nu et dans le même axe, que les portes du rez-de-chaussée de l'habitation ; elles sont très rarement au-dessus d'une fenêtre.
- Les montants de façade de la lucarne sont généralement en bois, ainsi que le linteau. Des lucarnes, principalement rencontrées dans les combles de surcroît, peuvent avoir leurs jambages en pierre. Une porte en bois ferme l'entrée, les aménagements modernes tolèrent les fenêtres en bois. A l'origine, la lucarne est avant tout un passage et non une fenêtre.
- La lucarne a sa toiture propre, avec une croupe. L'ensemble de ces trois pans est dit en capucine. Elle est couverte en petites tuiles plates, sans tuile de rive. L'étanchéité est alors assurée par des tuiles faîtières liées avec des pigeons en chaux et les arêtiers sont réalisés par une bande de chaux de même nature que les pigeons.
- L'angle formé entre le pan de toiture et la lucarne doit être, dans la mesure du possible, une noue couverte dite encore noue fermée.
- La toiture doit faire un léger débord et peut reposer sur une moulure en appui sur la structure de la charpente.
- Les côtés de la lucarne sont parfaitement verticaux. Ils sont recouverts de bois (planches ou plançons assisés dans la pente du toit), un bardeau de châtaigner ou d'acacia est aujourd'hui accepté. Pour des raisons de charge, ils ne sont jamais en structures lourdes telles que la pierre et la brique. Ne jamais recouvrir les côtés d'ardoises, de tuiles synthétiques, de tuiles mécaniques ou de tuiles béton, ni d'un quelconque type de tôle ou de zinc.

Il est également interdit de :

- couper la croupe de la capucine pour en faire une lucarne à deux pans.
- faire le toit de la lucarne par relevage du pan de toiture. La lucarne rampante n'est pas de la région.
- recouvrir les côtés par des matériaux métalliques.
- faire les côtés en enduit.

- faire les côtés en pente, style chien-assis des pavillons des années 70.
- boucher une partie de l'ouverture pour y incorporer une fenêtre plus petite en hauteur en ne tenant compte que de la largeur.

### **11.5 Clôtures**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Les murs de clôture existants sont à conserver si nécessaire ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment. La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

#### **Dispositions propres au sous-secteur Ua1 :**

La clôture doit être composée d'un mur. Il peut-être

- soit un mur plein enduit ou en pierres jointoyées, droit ou à redans lorsque le terrain est en pente.
- soit un mur-bahut, droit ou à redans, lorsque le terrain est en pente, de 0,80 à 1,20 mètre de hauteur, surmonté soit par une grille ou un grillage sur piquet métallique soit d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale.

#### **Dispositions propres au sous-secteur Ua2 :**

La clôture doit être composée d'un mur plein enduit ou en pierres jointoyées, droit ou à redans lorsque le terrain est en pente, d'une hauteur maximale d'1,20 mètre surmonté soit:

- par une grille ou un grillage sur piquet métallique,
- d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale

#### **Dispositions propres aux secteurs Ub :**

En limite d'emprise publique, la clôture est composée d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre. Il peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale, d'une grille ou d'un grillage, ou doublé d'une haie vive composée d'essences locales.

Sur les autres limites la clôture peut être composée :

- d'une haie continue d'arbustes à feuillage permanents ou semi-permanents. Elle peut être doublée ou non d'un grillage ».
- des panneaux de bois tressé typa claustra, emboîtés, agrafés ou collés,
- des lisses en béton ou en bois
- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre. Il peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale, d'une grille ou d'un grillage, ou doublé d'une haie vive composée d'essences locales.

#### **Dispositions propres au secteur Ue :**

En cas d'édification de clôtures :

- Les clôtures doivent par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Elles pourront s'aligner sur la hauteur des clôtures voisines existantes.
- Elles seront constituées soit :
  - D'une haie vive composée de plusieurs essences végétales locales et ne pas être monospécifiques, doublée ou non d'un grillage
  - D'un grillage à large maille retenue par des poteaux métalliques
- Les blocs techniques rapportés de type EDF-GDF, boîtes aux lettres, sont intégrés, sous réserve des possibilités techniques aux clôtures et les parties saillantes ou isolées doivent être évitées.
- Des mesures doivent être prises par le pétitionnaire pour garantir la sécurité publique au niveau des intersections (visibilité).



## **11.6 Immeubles existants**

### **Dispositions propres au sous-secteur Ua1 :**

Les modifications de façade et de couverture (ouvertures, surélévations, appendices divers), ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien ; en particulier, les modénatures ainsi que les balcons et les volets doivent être maintenus.

Le remplacement des menuiseries doit tenir compte du dessin des menuiseries d'origine (même profil même nombre de carreaux par vantail) et le blanc pur est à proscrire.

La création de volet roulant sur les immeubles anciens est à proscrire.

## **11.7 Constructions annexes**

### **Dispositions propres aux sous-secteurs Ua :**

Pour être autorisées les constructions annexes (garages, buanderie, abri de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps, et en rapport avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

C'est ainsi que

\* L'usage de tôles, shingle, aggloméré, contre-plaqué, plaque ciment est interdit.

\* L'édification de murs de parpaings non enduits est proscrite.

\* L'emploi de matériaux de récupération est strictement interdit, s'ils restent visibles.

### **Dispositions propres aux sous-secteurs Ub :**

#### **Pour les constructions supérieures à 20 m<sup>2</sup> de SHON :**

Les constructions annexes (garages, buanderie, abri de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps, et en rapport avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

#### **Pour les constructions inférieures à 20 m<sup>2</sup> de SHON :**

Les constructions annexes (garages, buanderie, abri de jardin, etc.) qui ne sont pas construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps, et en rapport avec la maison d'habitation dont elles dépendent peuvent être autorisées, sous réserve qu'elle ne soit pas visible de la voie ou qu'un accompagnement végétal pour en limiter la perception depuis le domaine public soit réalisé.

## **11.8 Devantures commerciales**

La composition des façades commerciales doit respecter l'échelle, la trame et le caractère des immeubles et présenter des lignes simples. L'œuvre architecturale doit être respectée.

### **a. La conservation des devantures anciennes :**

Le maintien de certaines devantures anciennes de qualité peut être imposé. Dans ce cas, il y a lieu de les restaurer en conservant les dispositions d'origine.

### **b. Insertion de la devanture dans l'immeuble :**

La devanture commerciale est limitée au rez-de-chaussée de l'immeuble et ne peut dépasser le niveau inférieur des allèges des baies du premier étage. Les balcons et garde-corps ajourés devront rester libres.

### **c. Les matériaux et couleurs :**

Les façades commerciales doivent s'harmoniser avec le matériau et le coloris des immeubles anciens.

### **11.9 Extension ou création des activités et établissements ou installations autorisées dans la zone**

Elle doit répondre dans tous les cas aux deux critères suivants

\* La nouvelle occupation du sol, par son volume et son aspect extérieur, doit être compatible avec le milieu urbain dans lequel elle s'insère.

\* Son aspect extérieur doit s'inscrire dans le même registre que les constructions environnantes.

#### **ARTICLE U.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques.

Il doit répondre :

- à la destination, à l'importance et à la localisation du projet,
- aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Les espaces de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

En cas de réalisation d'au moins cinq places de stationnement, le pétitionnaire devra prévoir un espace de stationnement dédié aux 2 roues. Cet espace devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées.

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

#### **Dans le secteur Ue :**

Il est exigé au minimum une place de stationnement pour deux emplois.

Des dispositifs permettant le stationnement des moyens de déplacements alternatifs à la voiture particulière, deux roues notamment, devront être prévus dans les aires de stationnements.

Dans la marge de recul définie au plan, les aires de stationnement ne peuvent excéder une surface de 50%.

Une aire de stationnement des véhicules en attente de chargement ou de déchargement devra être obligatoirement créée au sein de l'unité foncière. Les dits véhicules ne pourront stationner sur les voies publiques.

#### **Dans les secteurs Ua et Ub :**

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 1 place de stationnement par logement,
- pour les immeubles collectifs, 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre, avec au minimum, 1,5 place de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage d'activité tertiaire, y compris les bâtiments publics, une surface de stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher hors œuvre,
- pour les constructions à usage commercial d'au moins 500 m<sup>2</sup> de surface de vente, une surface de stationnement au moins égale à 50% de la surface de vente,
- pour les constructions à usage de résidence service seniors ou personnes âgées, l'espace consacré au stationnement devra être en relation avec les besoins du projet.

En cas d'impossibilité technique ou esthétique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être

autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les aires de stationnement qui lui font défaut.

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 hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

## **ARTICLE U.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **Dans l'ensemble des secteurs U :**

Les espaces libres devront être végétalisés.

Il est préconisé pour les espaces non bâtis pouvant être usités par des véhicules motorisés, un aménagement par un revêtement perméable, quelle que soit la taille de la parcelle, et afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

L'implantation des zones végétalisées pourra intégrer le rôle de barrière filtrante qu'elles peuvent jouer par rapport aux gaz d'échappement provenant des voies routières.

#### Plantations et éléments de petit patrimoine

Les éléments repérés au titre de l'article L.123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant en annexe au plan de zonage, doivent être préservés.

Toute modification des éléments préservés est subordonnée à la délivrance d'une autorisation préalable en application du code de l'urbanisme.

### **En secteur Ub1 :**

Les espaces boisés classés à conserver figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **En secteur Ue :**

Tout espace libre doit être aménagé avec des plantations arbustives et arbres à hautes tiges à raison d'un sujet pour 4 places.

Il est fait obligation de concevoir un aménagement paysager aux abords des constructions afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments dans le paysage environnant par des plantations d'essences locales.

Les aires de stationnement et de stockage devront recevoir un traitement paysager visant à limiter leur impact visuel depuis la voie publique.

Les marges de recul par rapport à l'alignement des voies doivent être obligatoirement traitées en priorité en espaces verts.

Les aires de stockage sont interdites en façade sur la rue principale.

Les dépôts en surface de matériel ou de matériaux devront être dissimulés par des plantations d'essences locales.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

## **ARTICLE U.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet