



6, rue le Corbusier  
85180 LES SABLES D'OLONNE



**GÉOUEST**  
DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

46 rue Benjamin Franklin ■ BP 50352  
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX  
Tél. 02 51 37 27 30 ■ [contact@geouest.fr](mailto:contact@geouest.fr)



46 rue Benjamin Franklin ■ BP 50352  
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX  
Tél. 02 51 37 27 30 ■ [contact@verstrada.fr](mailto:contact@verstrada.fr)

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE LONGEVILLE-SUR-MER

Chemin du Clouzy

## Lotissement à usage principal d'habitation " Le Domaine des Aubriètes "

**PA10 - RÈGLEMENT**



# Sommaire

<b>1.</b>	<b>OBJET DU REGLEMENT</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>CHAMP D'APPLICATION</b>	<b>3</b>
2.1.	Occupation du sol	3
2.2.	Forme et caractéristique des lots	3
2.3.	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	3
2.4.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	4
2.5.	Implantation des constructions sur une même propriété	4
2.6.	Hauteur maximale des constructions	4
2.7.	Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	4
	a) Dispositions générales	4
	b) Toiture	5
	c) Clôtures	5
2.8.	Accès et voirie	5
2.9.	Desserte par les réseaux	5
	Eaux pluviales	5
	Eaux usées	6
	Ordures ménagères	6
2.10.	Stationnement des véhicules	6
2.11.	Espaces libres et plantations	6
2.12.	Surface de plancher maximale autorisée	6
<b>3.</b>	<b>DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES</b>	<b>7</b>
3.1.	Servitudes diverses	7
	Droit de tour d'échelle	7
3.2.	Taxes	7
3.3.	Adhésion aux présentes	7
3.4.	Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement	7
3.5.	Obligation du permis de construire	8
3.6.	VISA Hydraulique	8

## **1. OBJET DU REGLEMENT**

Il ne s'applique qu'aux espaces privés.

Le présent règlement apporte des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur au moment de sa délivrance.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement à usage principal d'habitation dénommé " Le Domaine des Aubriètes " situé chemin du Clouzy sur la commune de LONGEVILLE-SUR-MER, tel que le périmètre en est défini au plan de l'état actuel et autres documents graphiques du dossier de demande de permis d'aménager.

## **2. CHAMP D'APPLICATION**

Le secteur s'inscrit dans le contexte réglementaire et patrimonial suivant :

- Périmètre de protection paysagère à caractère urbain de la « Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAU) » ;
- Zone à urbaniser 1AU du « Plan Local d'Urbanisme (PLU) » de la commune de Longeville-sur-Mer (85).

Ainsi, le présent règlement écrit de lotissement apporte un ensemble de dispositions complémentaires à respecter :

### **2.1. Occupation du sol**

Il est autorisé sur l'ensemble du lotissement la réalisation de constructions à usage principal d'habitation et leurs annexes.

L'exercice d'une profession à caractère libéral pourra être autorisé, sous réserve d'acceptation préalable du Maire, si la surface de plancher nécessaire à cette activité n'excède pas 80 m<sup>2</sup>, que les façades de la construction ne comprennent pas de vitrines ou enseignes, que le stationnement correspondant aux besoins soit assuré sur la parcelle ; et à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, circulation...).

### **2.2. Forme et caractéristique des lots**

Les lots 1 à 61 sont destinés à recevoir des logements individuels.

Le lot 62 est non-constructible.

L'îlot A est destiné à accueillir 16 logements sociaux minimum.

L'ensemble des espaces communs intérieurs du lotissement (voirie, espaces verts et chemin piéton) pourra recevoir suivant les besoins, des équipements communs tels un poste de transformation ENEDIS, une réserve incendie, un poste de refoulement EU, etc...

La réunion de 2 lots pour l'édification d'un seul logement est interdite. La création de plusieurs logements sur un même lot est soumise à autorisation de l'aménageur et de la commune.

### **2.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront obligatoirement s'implanter à 5 mètres de l'espace public suivant la ligne d'implantation du plan réglementaire PA10-1.

Pour les lots à l'angle de deux espaces publics, notamment les lots 2-9-13-14-25-30-32-35-45-46-49-50-53-54-56-57-59-60-61, le retrait de 5m ne s'appliquera que sur la façade correspondant à la ligne d'implantation obligatoire matérialisée au plan réglementaire.

Conformément au PLU, la construction pourra s'implanter en limite ou avec un retrait de minimum 1m sur l'autre limite avec l'espace public.

En conformité avec la ZPPAUP, une continuité du front bâti devra être assurée dans le prolongement de la façade jusqu'à la limite séparative. Les constructions peuvent être édifiées en mitoyenneté d'un seul côté, mur et portail assurant la continuité du bâti.

#### **2.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Certains lots devront respecter l'implantation du volume principal de la construction en limite séparative, tel que défini au plan réglementaire PA 10-1.

Des zones inconstructibles sont imposées et repérées au plan réglementaire cf. PA 10-1 en fond de parcelle ou sur rue. Elles ont pour vocation de :

- Préserver des espaces de pleine-terre sur chaque parcelle, afin de favoriser l'écoulement des eaux de pluie et assurer le maintien de la biodiversité.
- De créer des distances entre les habitations, afin de garantir une certaine intimité.

Ces espaces devront être végétalisés, avec notamment la plantation de haies et d'un arbre de haute tige à l'arrière de la construction (cf. plan réglementaire PA 10-1).

Aucune construction ne sera autorisée dans la zone non constructible (terrasse, local déchets, local vélo, extension bâtie, piscines...) en dehors des abris de jardins légers, ne nécessitant pas de dalle béton.

#### **2.5. Implantation des constructions sur une même propriété**

Le garage sera obligatoirement intégré ou accolé au volume principal de la maison.

Les annexes de type abris de jardin ne pourront dépasser une surface d'emprise au sol de 12m<sup>2</sup>.

L'emplacement de l'annexe devra obligatoirement figurer sur les plans du permis de construire. Si aucun choix n'a été arrêté au moment du dépôt du PC, il faudra obligatoirement faire une déclaration préalable avec les plans nécessaires à l'instruction (façades, vues en plan et en coupes...).

#### **2.6. Hauteur maximale des constructions**

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux. En cas de terrain en pente, c'est le niveau du terrain naturel moyen qui sera appliqué. La construction doit par ailleurs respecter la topographie naturelle du site.

Les hauteurs maximales des constructions sont limitées 8 m à l'égout et 10 m au faîtage.

La hauteur des constructions nouvelles, à l'égout des toitures comme au faîtage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions résidentielles voisines à l'opération, et ne pas nuire à l'ensoleillement des parcelles mitoyennes.

Les annexes (garage accolé au volume principal, abris de jardin, locaux 2 ou 3 roues, local déchets, ...) ne pourront dépasser une hauteur de 3m à l'égout ou à l'acrotère.

#### **2.7. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

##### **a) Dispositions générales**

Les bâtiments, qu'il s'agisse des maisons individuelles ou de l'opération de logements collectifs, devront s'implanter dans la pente naturelle du site, en recherchant une cote de seuil évitant au maximum les déblais-remblais.

### **b) Toiture**

Les toitures de type « pointe de diamant » sont interdites.

Les orientations des lignes de faîtage du bâti principal devront respecter celles définies au plan réglementaire cf. PA 10-1.

### **c) Clôtures**

Afin d'accompagner les règles concernant les clôtures ci-dessous, un plan des clôtures est fourni en annexe du présent règlement (PA10-2 – Plan des Clôtures).

Les clôtures en éléments de béton moulé, en planche, en tôles sont interdites. Les matériaux destinés à être revêtus tels que parpaings, briques de construction, etc... doivent être enduits.

Les clôtures doivent épouser, de préférence, la pente naturelle du terrain. Le long du Chemin du Clouzy, il pourra néanmoins être autorisé la mise en place d'un soubassement de 25cm maximum, à la charge de l'aménageur, de façon à gérer de façon globale et harmonieuse la différence de niveau par endroit marquée avec les espaces publics. Un travail de nivellement devra permettre de rendre le soubassement presque invisible depuis le Chemin du Clouzy.

### **2.8. Accès et voirie**

La desserte automobile du lotissement s'effectuera à partir du Chemin du Clouzy, de la rue de la Porte de l'Océan et de la rue de la Paillère.

L'emplacement des accès véhicules aux lots indiqués au plan de composition a un caractère obligatoire pour certains lots et préférentiel pour d'autres.

Toutefois, en cas de modification (pour les entrées préférentielle), celle-ci devra tenir compte des coffrets, candélabres, plantations et aires de stationnement publiques réalisées en bordure de voirie et ce, après accord de l'aménageur.

### **2.9. Desserte par les réseaux**

Chaque acquéreur devra adapter sa construction pour qu'elle soit raccordée aux réseaux et branchements réalisés par l'aménageur.

Les constructions devront présenter un seuil de construction minimum permettant un raccordement gravitaire au réseau assainissement Eaux Usées. Des cotes minimum NGF peuvent être imposées au plan de composition du lotissement (PA4) ou sur les plans de ventes.

De plus, le niveau des seuils des constructions devra s'approcher autant que possible du niveau du point haut du trottoir ou de la chaussée finie au droit du lot, déterminé par une cote NGF et non par le repère à titre indicatif présent sur les coffrets électriques. Une tolérance de 5cm sera appliquée. Les aménagements définitifs des accès aux lots devront également respecter la cote NGF au niveau de la voirie finie au droit de la limite.

### **Eaux pluviales**

Les acquéreurs sont invités à mettre en œuvre différentes solutions visant à limiter l'imperméabilité des parcelles (éviter les aplats d'enrobé, le tout minéral en façade, les terrasses béton imperméables, envisager des cuves de récupération des eaux de toitures, etc...).

Étant donné la nature perméable des sols, il est prévu de ne pas mettre en place de collecteur ni de branchements individuels. La gestion des eaux pluviales du lotissement se fera par infiltration.

Les eaux de drainage des parcelles seront gérées individuellement. Les acquéreurs mettront en place un système d'infiltration propre à leur lot (type puisard ou tranchée d'infiltration par

exemple). Les acquéreurs de lots feront leur affaire personnelle de la gestion des eaux pluviales.

Dans le cadre des permis de construire sur les lots, un VISA hydraulique devra obligatoirement être délivré afin de garantir la gestion individuelle des eaux pluviales (cf. paragraphe 3.6 du règlement).

### Eaux usées

Le lotisseur prend en charge la réalisation des antennes de branchements au réseau d'Eaux Usées pour chaque lot, jusqu'à l'intérieur du lot, ainsi qu'un tabouret à passage direct sur la voirie commune à créer.

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder.

Les permis de construire devront mentionner la profondeur du réseau (cotes radiers des branchements) et le schéma de raccordement.

### Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères se fera en porte à porte. Le jour du ramassage, chaque acquéreur devra mettre son container ou autres bacs éventuels recevant les matériaux recyclables en bordure de voie. Les containers devront être ramenés sur les lots suite à chaque ramassage.

Les lots 46 à 53 devront présenter leurs containers et bacs au carrefour de la voie V3 et de la voie V4, à l'extrémité de l'impasse.

## 2.10. Stationnement des véhicules

Il devra être réalisé, pour chaque lot, au moins deux places de stationnement constituées :

- Pour les lots libres (à l'exception des lots 32, 49, 50 et 54) : d'un emplacement privatif de **6,00 x 5,00m minimum** non clos, ouvert sur la voie publique.
- Pour les lots 32, 49, 50 et 54 : librement dans l'emprise du lot, en prenant en compte les espaces de manœuvres.

Il devra être réalisé au moins une place par logement sur l'Ilot A.

Les places de stationnements devront être réalisées en matériaux perméables tel que des pavés joints gazon, béton drainant ou dalles alvéolées.

La réalisation d'un garage dans le prolongement des places de stationnement aériennes est également possible afin d'ajouter un stationnement supplémentaire.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autres que celles à usage d'habitation devra être assuré en dehors des espaces communs.

## 2.11. Espaces libres et plantations

Les haies mono-spécifiques sont interdites. Les haies devront contenir au moins 5 espèces locales différentes.

Au moins un arbre par lot devra être planté dans la zone non constructible en fond de parcelles, identifiées dans le plan réglementaire PA 10-1.

## 2.12. Surface de plancher maximale autorisée

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement une surface de plancher de 9990 m<sup>2</sup>, répartie à la vente des lots par l'aménageur.

### **3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES**

#### **3.1. Servitudes diverses**

Il peut être placé sur les voies des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc...). Les propriétaires ou ayants droits doivent souffrir sans indemnité, de l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toutes modifications de ces ouvrages sont à la charge des demandeurs.

Nul ne peut s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs.

Les acquéreurs devront supporter les plantations réalisées sur les espaces communs.

Les acquéreurs devront supporter la présence du surplomb végétal des arbres existants à l'extérieur de leurs lots et n'auront pas le droit d'intervenir sur cette végétation sans autorisation préalable du propriétaire riverain ou de la commune.

Certains acquéreurs de lot devront supporter sur leur parcelle, le positionnement d'un coffret commun d'alimentation électrique, téléphone ou éclairage public. Ce coffret sera dans la mesure du possible, juxtaposé au coffret de branchement électrique privé et intégré au mur de clôture. Les lots concernés seront définis après étude détaillée des réseaux par les différents concessionnaires.

#### **Droit de tour d'échelle**

Les acquéreurs acceptent de consentir à leurs voisins une autorisation provisoire de tour d'échelle, pour une construction en mitoyenneté.

Ce droit de tour d'échelle se caractérise comme suit :

- Droit d'accès au mur en question consistant en un droit de passage sur une bande de terrain contiguë au mur à partir de la voie publique jusqu'à l'extrémité de ce mur et d'une largeur de 2,50 mètres ;
- Droit de pénétrer sur toute cette bande de terrain pour les ouvriers et tous les matériaux nécessaires pour mener à bien les travaux envisagés ;
- Droit de démonter la clôture existante ;
- Droit d'installer un échafaudage pendant la durée de la phase d'enduit.

#### **3.2. Taxes**

Les acquéreurs des lots seront astreints aux règlements des taxes en vigueur dans la commune de LONGEVILLE-SUR-MER à la date de dépôt du permis de construire.

#### **3.3. Adhésion aux présentes**

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement établi par la commune pour cette opération dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot.

#### **3.4. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement**

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir même par voie de tolérance ou de désuétude, par une décision des parties privées, fussent-elles unanimes.

Les modifications de toutes natures seront soumises aux autorisations administratives selon la législation en vigueur (article L442.10 du Code de l'Urbanisme).

Conformément aux dispositions des articles L442.9, R442.22, R442.23 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues au plan masse et au règlement du présent lotissement cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager.

### 3.5. Obligation du permis de construire

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement déposer une demande de permis ou une déclaration préalable suivant la réglementation en vigueur en Mairie de LONGEVILLE-SUR-MER tant pour la construction principale que pour la construction annexe et les clôtures.

### 3.6. VISA Hydraulique

Le VISA fera partie intégrante des pièces du permis de construire qui sera déposé en Mairie de LONGEVILLE-SUR-MER.

Un VISA hydraulique sera effectué sur l'ensemble des lots afin de garantir la gestion des eaux pluviales du lotissement et la bonne prise en compte des principales prescriptions techniques et hydrauliques. Ce visa devra obligatoirement être demandé **en amont de la demande de permis de construire en mairie.** Il sera réalisé par :



GEOUEST  
46 rue B. Franklin ■ BP 50352  
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX  
Tél. 02 51 37 27 30 ■ [contact@geouest.fr](mailto:contact@geouest.fr)

Les éléments transmis dans le cadre de ce VISA devront obligatoirement détailler les points suivants pour être recevables :

- Plan masse du PC avec cheminement hydraulique et/ou réseaux, et positionnement de l'ouvrage,
- Coupe de l'ouvrage (x,y,z) avec les éléments techniques (cotes, volume, matériaux, dispositif prévu pour la surverse...),
- Notice hydraulique descriptive pour validation du dispositif d'infiltration.



---

## Annexe 1

### Règlement ZPPAUP

---

1014/2

COMMUNE D'AVRILLE  
COMMUNE DU BERNARD  
COMMUNE DE LONGEVILLE SUR MER  
COMMUNE DE SAINT HILAIRE LA FORET

# PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain

Jacqueline ROBIN-AUFFRET. Architecte D.P.L.G.

Jean LEMOINE. Architecte D.P.L.G..

Roger JOUSSAUME. Archéologue C.N.R.S..

27 av. de la Côte d'Or, 44300 NANTES.

Tél. 40.74.73.91.

La Gibretière, 85440 TALMONT ST HILAIRE. Tél. 51.90.25.56.

# DISPOSITIONS GENERALES

## 1 - LEGISLATION

Les prescriptions suivantes s'appliquent dans le cadre de la protection des Monuments Historiques et de leurs abords, conformément à :

- la loi du 31 Decembre 1913 (art. 13 bis et 13 ter)
- la loi du 7 Janvier 1983 relative à la repartition des competences entre les Communes, les Departements, les Regions et l'Etat, qui a cree dans ses articles 69 à 72 la procédure des Z.P.P.A.U., précisée par les décrets N° 84.304 et 84.305 du 25 Avril 1984 et la circulaire N° 85.45 du 1er Juillet 1985.

"La Z.P.P.A.U. est l'affirmation d'une mise en valeur du patrimoine negociee entre la commune et l'Etat. Elle porte sur un périmètre précisément delimité, appelé principalement à se substituer aux abords des monuments historiques".

- La loi validee du 27 Septembre 1941, la loi du 15 Juillet 1980 et le decret 86.192 du 5 Février 1986 concernant plus particulierement l'archéologie.

"L'élaboration d'une Z.P.P.A.U. doit être l'occasion d'une meilleure prise en compte des contraintes archeologiques ; elle peut permettre la mise au point, à l'avance, de modalités d'action permettant le respect des vestiges ou reperes déjà mis au jour ou appeles à l'être et, d'une maniere generale, la prise en compte de tous les enseignements tirés des vestiges archéologiques ou historiques".

## 2 - CONTROLE DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE

Les prescriptions contenues dans la Z.P.P.A.U. définissent un cadre general à l'exercice du pouvoir d'appréciation de l'Architecte des Batiments de France et apres lui de l'Autorité compétente pour délivrer un permis de construire.

"Une fois la zone de protection créée, les prescriptions qu'elle contient, s'imposent en effet aussi bien à l'Architecte des Batiments de France qu'au Maire et à l'Autorité compétente pour délivrer les autorisations.

L'Architecte des Batiments de France conserve donc un pouvoir d'appréciation, mais celui-ci s'exerce désormais en référence aux regles du jeu connues de tous qui lui permettent de justifier son avis conforme".

## 3 - PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de demolir, conformément à l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme est exigé dans les zones de protection. Comme le permis de construire, le permis de demolir est soumis à l'avis de l'Architecte des Batiments de France.

#### **4 - PUBLICITE - ENSEIGNES**

La loi du 29 Décembre 1979 relative a la publicité, aux enseignes et pre-enseignes interdit dans son article 7 toute publicité dans les sites classes ou inscrits ainsi que dans les abords d'un Monument Historique (selon un périmètre de 100 metres de rayon).

Dans la Z.P.P.A.U. les enseignes sont soumises à autorisation du Maire apres avis de l'Architecte des Bâtiments de France (décret du 24 Fevrier 1982 portant règlement national des enseignes)

#### **5 - DECLARATION DES DECOUVERTES DE VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

Loi du 27 Septembre 1941

Titre III : Des decouvertes fortuites

Article 14

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

Cette loi s'applique a tout le territoire et pas seulement a la Z.P.P.A.U.

#### **6 - Z.P.P.A.U. et P.O.S.**

Les dispositions de la Z.P.P.A.U. sont en vertu de l'article 70 de la loi du 7 janvier 1983, annexées au P.O.S. selon les conditions prévues à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme.

#### **7 - CHAMP D'APPLICATION**

Les prescriptions qui suivent s'appliquent aux différents perimetres qui forment la Z.P.P.A.U

- 1 - Périmètre archéologique
- 2 - Périmètre de protection paysagere a caractere naturel
- 3 - Périmètre de protection paysagere a caractere urbain.

#### **8 - CAS PARTICULIERS DES SITES ET MONUMENTS CLASSES**

Les sites et monuments historiques classés ou inscrits à l'Inventaire Général demeurent soumis a la loi du 31 Décembre 1913 de même que les modalités particulieres concernant les travaux entrepris. Le régime propre de ces sites et monuments n'est pas affecté par la création de la Z.P.P.A.U. (voir en annexe la liste des sites et monuments inscrits et classes).

**LISTE DES IMMEUBLES PROTEGES  
AU TITRE DE LA LEGISLATION  
SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES ET SUR LES SITES**

(les numéros de parcelles cadastrales sont à vérifier)

**AVRILLE**

- Bois du Fourgon, parcelle N° 568, section B du cadastre : menhirs N° 1, 2, 3.
- Pièce du Devant, parcelle N° 565, section B du cadastre : menhir N° 4.
- Pièce du Rocher, parcelle N° 397, section A du cadastre : menhir N° 5.
- Champ de la Pierre, parcelle N° 1133, section A du cadastre : menhir N° 6.
- Champ de la Pierre, parcelle N° 824, section A du cadastre : menhir N° 7.
- La Boillère, parcelle N° 218, section B du cadastre : menhir N° 8.
- Bourg Jardin, parcelle N° 780, section A du cadastre : menhir N° 9.

Ces 9 menhirs sont classés Monuments Historiques sur la liste de 1887

- Pierre Branlante, lieu-dit "Le Grand Jardin", parcelle N° 354, section A du cadastre, classé Monument Historique sur la liste de 1887.
- Fontaine Saint Gre et bassin qui en reçoit les eaux, parcelle N° 222, section B du cadastre, site classé le 4 Mai 1934.
- Château de la Guignardiére, classé Monument Historique le 28 Décembre 1978.

**LE BERNARD**

- Dolmen dit de la "Frébouchère", lieu-dit "Champ de l'Aire", parcelle N° 437, section B du cadastre ; classé Monument Historique sur la liste de 1887
- Dolmen dit de "la Pierre Folle", du Plessis-du-Bernard ; classé Monument Historique le 6 Novembre 1929
- Les deux menhirs du Plessis ; Inventaire des Monuments Historiques du 6 Octobre 1936
- Dolmen dit "de la Cour du Breuil", parcelle N° 53, lieu-dit "La Cour", section 20, du cadastre ; classé Monument Historique le 21 Mars 1978.
- Tour gallo-romaine, au lieu-dit "Le Breuil" ; inventaire des Monuments Historiques du 7 Mars 1935
- Eglise, Inventaire des Monuments Historiques du 12 Février 1927.

**LONGEVILLE**

- Eglise ; Inventaire des Monuments Historiques du 12 Février 1927

## PERIMETRE ARCHEOLOGIQUE

### **Caractère de la zone**

Ce périmètre concerne toutes les parcelles cadastrales devant contenir des vestiges archéologiques repérés, cités dans la liste d'Inventaire et décrits dans les fiches d'analyse jointes au dossier. Ce périmètre renferme non seulement les terrains supportant des monuments encore visibles mais aussi ceux où des monuments ont existé et dont le sous-sol peut encore s'avérer intéressant.

"Une Z.P.P.A.U. ... peut permettre la mise au point, à l'avance, de modalités d'action permettant le respect des vestiges ou repères déjà mis au jour ou appelés à l'être". (circulaire ministérielle N° 85-45).

En pratique, ce périmètre détermine des zones où des fouilles archéologiques risquent d'être entreprises et aucune transformation du sol ne doit les entraver.

### **Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

Sont interdits :

- toutes les constructions,
- les travaux de surface nécessitant des fondations (voirie, parking, tennis...)
- tous les travaux de nivellement, de terrassement, d'affouillement, d'exhaussement, de déroctage et dynamitage.

D'une manière générale tous les travaux susceptibles de modifier l'état actuel des lieux décrits dans les fiches d'analyse jointes.

### **Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation spéciale**

Certains travaux pourront être autorisés sous réserve de l'accord préalable du Directeur des Antiquités Préhistoriques ou Historiques et de l'Architecte des Bâtiments de France, dans la mesure où une enquête archéologique aura été menée préalablement ou pourra l'être pendant les travaux.

Les cas éventuellement concernés sont principalement :

- Les travaux liés à la mise en valeur archéologique d'un site,
- les travaux de modification ou d'extension des exploitations agricoles,
- les travaux exceptionnels de gestion et de mise en valeur des fonds ruraux tels que dessouchage et plantation dans le domaine forestier, sous-solage drainage des terrains, curage des ruisseaux...

N.B. : Tous les travaux annuels d'exploitation des terrains agricoles sont évidemment autorisés

## **PRESCRIPTIONS GENERALES**

Les travaux envisageables doivent garder un caractère absolument exceptionnels. Les projets éventuels devront être étudiés en étroite collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France et la Direction des Antiquités Préhistoriques ou Historiques (selon le cas). Il n'est donc pas prévu d'autres règlements.

Chaque autorisation concerne un projet particulier et garde un caractère unique et exceptionnel. Elle ne peut donc pas servir de référence pour un autre projet.

Dans le cas où une enquête ou des fouilles approfondies amèneraient à démontrer qu'une zone n'a plus d'intérêt archéologique, on peut envisager de supprimer le périmètre archéologique la concernant.

Toutes les découvertes de vestiges archéologiques ou historiques devront être signalées au Maire de la commune conformément à la loi du 27 Septembre 1941.

# PERIMETRE PAYSAGER A CARACTERE NATUREL

## **Caractères de la zone**

Ce perimetre a pour but principal de garantir l'unité paysagere des sites contenant les vestiges et monuments préhistoriques ou historiques, cités dans la liste d'Inventaire et décrits dans les fiches d'analyse jointes au dossier.

Il permet aussi de surveiller l'évolution des terrains qui renferment vraisemblablement des vestiges de monuments sans que ceux-ci puissent être localisés actuellement.

Par extension, ce périmètre concerne des bâtiments isolés repérés dans l'inventaire qui sont ainsi soumis au contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France, dans le cadre des permis de construire et du permis de démolir.

## **Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

Sont interdits :

- les constructions de toute nature qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou touristique.
- tous les travaux de nivellement, de terrassement, d'affouillement, d'exhaussement, de déroctage et dynamitage.

## **Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation spéciale**

Peuvent être admis, après autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France :

- les constructions liées et nécessaires à l'exploitation des terres agricoles.
- les aménagements et constructions liées à la mise en valeur archéologique ou simplement touristique d'un site.
- les modifications et extensions des constructions existantes.
- les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole.

N.B. : Tous les travaux annuels d'exploitation des terrains agricoles sont évidemment autorisés.



## **PRESCRIPTIONS GENERALES**

La construction et les travaux d'aménagements doivent rester exceptionnels. Ils feront l'objet d'une étude particulièrement attentive du concepteur en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France. Il n'est donc pas prévu d'autre règlement.

Cependant, le coefficient d'occupation du sol et la hauteur des constructions ne pourront en aucun cas dépasser ceux autorisés par les règlements applicables aux zones NC voisines.

Les règles de construction concernant les périmètres paysagers à caractère urbain pourront servir de références pour l'élaboration des projets, sans exclure les solutions dictées par une volonté d'intégration aux paysages ou à l'architecture existante.

Chaque autorisation concerne un projet particulier et garde un caractère unique et exceptionnel. Elle ne peut donc pas servir de référence pour un autre projet.

Toutes les découvertes de vestiges archéologiques ou historiques devront être signalées au Maire de la commune conformément à la Loi du 27 Septembre 1941

## **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

Elles sont précisées dans les fiches concernant chaque monument.

# PERIMETRE PAYSAGER A CARACTERE URBAIN

Les dispositions qui suivent se réfèrent à l'analyse urbaine et architecturale du rapport de présentation.

## **. Caractère de la zone :**

Ce type de périmètre concerne des sites déjà construits, considérés comme importants pour la mise en valeur des monuments figurant dans l'inventaire joint. Ils présentent souvent, en eux-mêmes, un intérêt architectural et urbain que le règlement qui suit s'efforce de préserver.

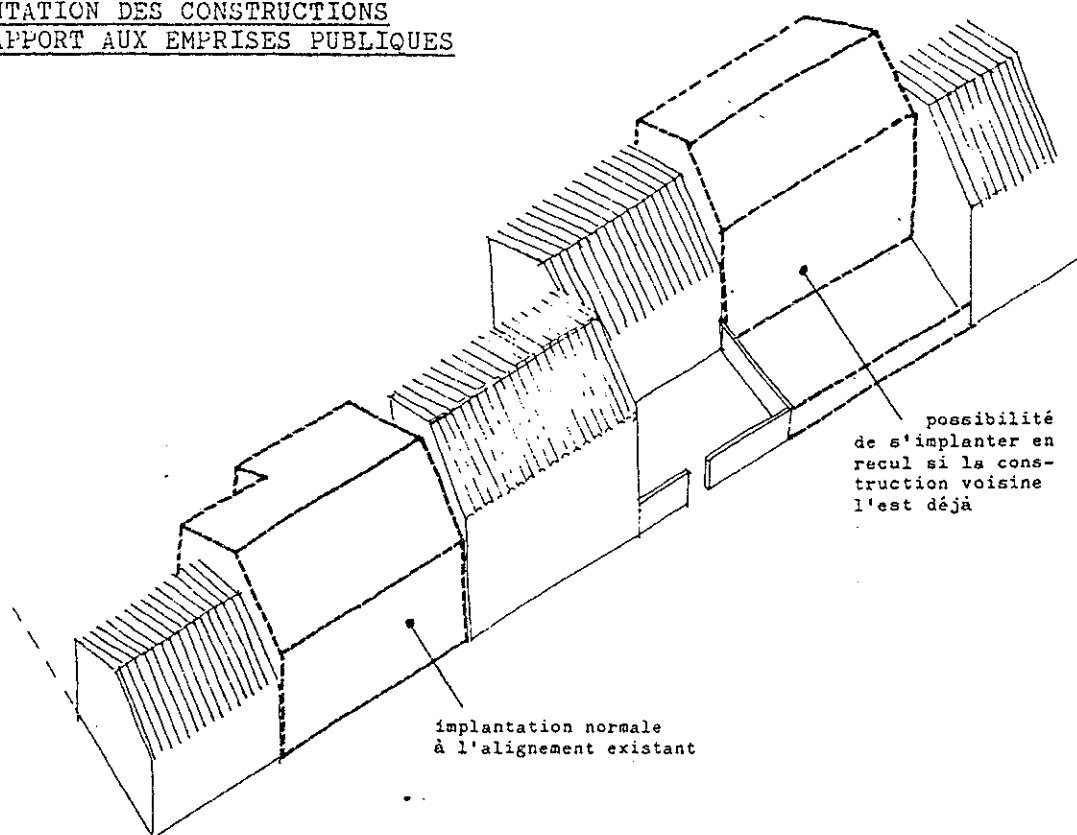
Par extension, ces perimetres incluent des terrains actuellement libres, mais urbanisables, situés en vue directe des monuments.

L'ensemble des permis de construire sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, il en est de même, des projets d'urbanisation des terrains encore libres.

## **. Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdite ou soumise à des conditions spéciales :**

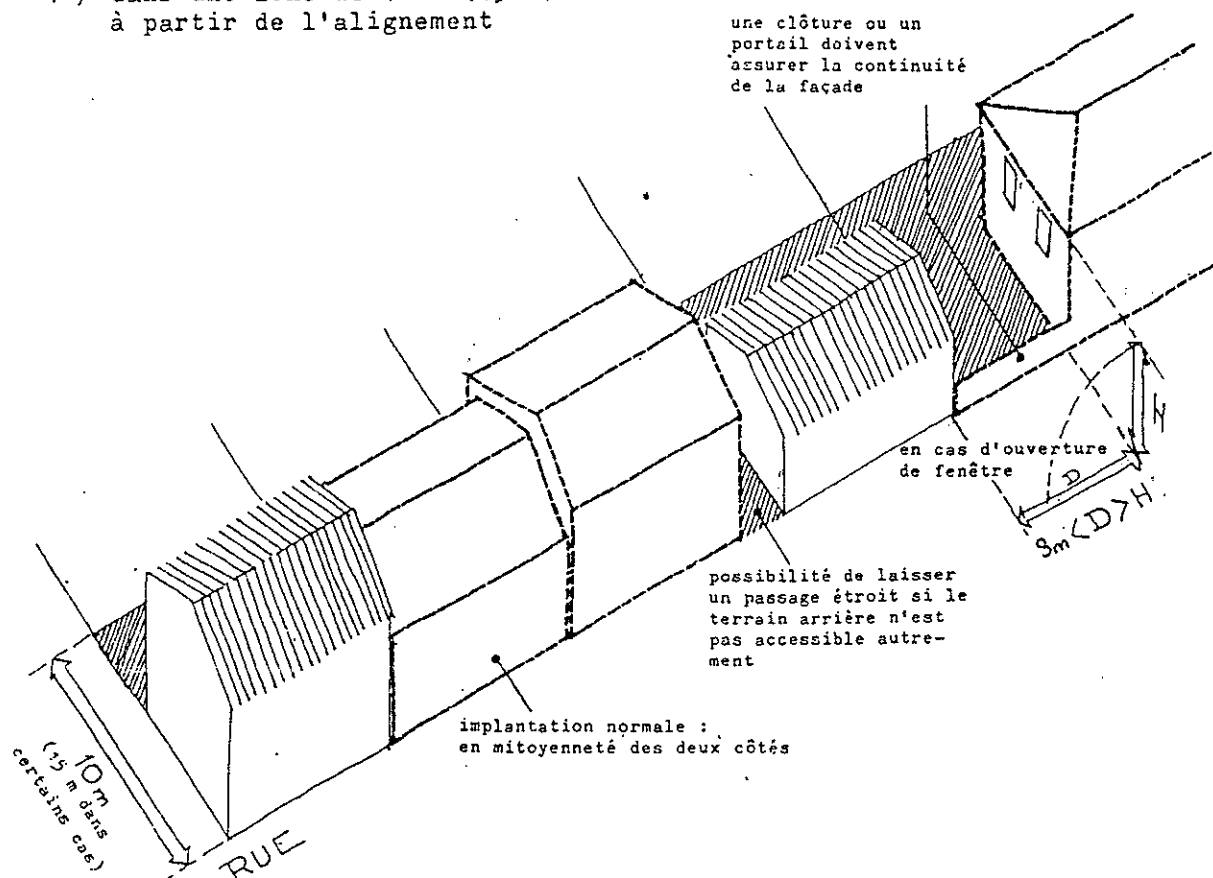
Il n'est pas prévu de règles autres que celles du POS. Cependant l'Architecte des Bâtiments de France pourra interdire toutes constructions ou aménagements dont la nature ou l'aspect s'avère incompatible avec la mise en valeur du site ou des monuments concernés.

## 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES



## 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1°/ dans une zone de 10 m (15 m)  
à partir de l'alignement



## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLICS**

**1/** Les constructions seront édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer

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

**2/** Toutefois, des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1/ ci-avant sont possibles :

a) Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en retrait.

b) Lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot, ou lorsque le terrain a une superficie supérieure à 2 000 m<sup>2</sup> et une façade sur rue au moins égale à 40 m.

c) Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES**

**1/** Sur une profondeur maximale de 10 m, qui constitue la zone d'implantation du corps principal de la construction avec possibilité d'étage, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Cependant, sur les terrains ayant une façade sur rue de plus de 10 m, (ou s'il ne peut y avoir d'autre accès pour le jardin), les constructions peuvent être édifiées en mitoyenneté d'un seul côté, mur et portail de clôture assurant la continuité du bâti.

En cas de percement d'ouverture sur cette marge latérale, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m.

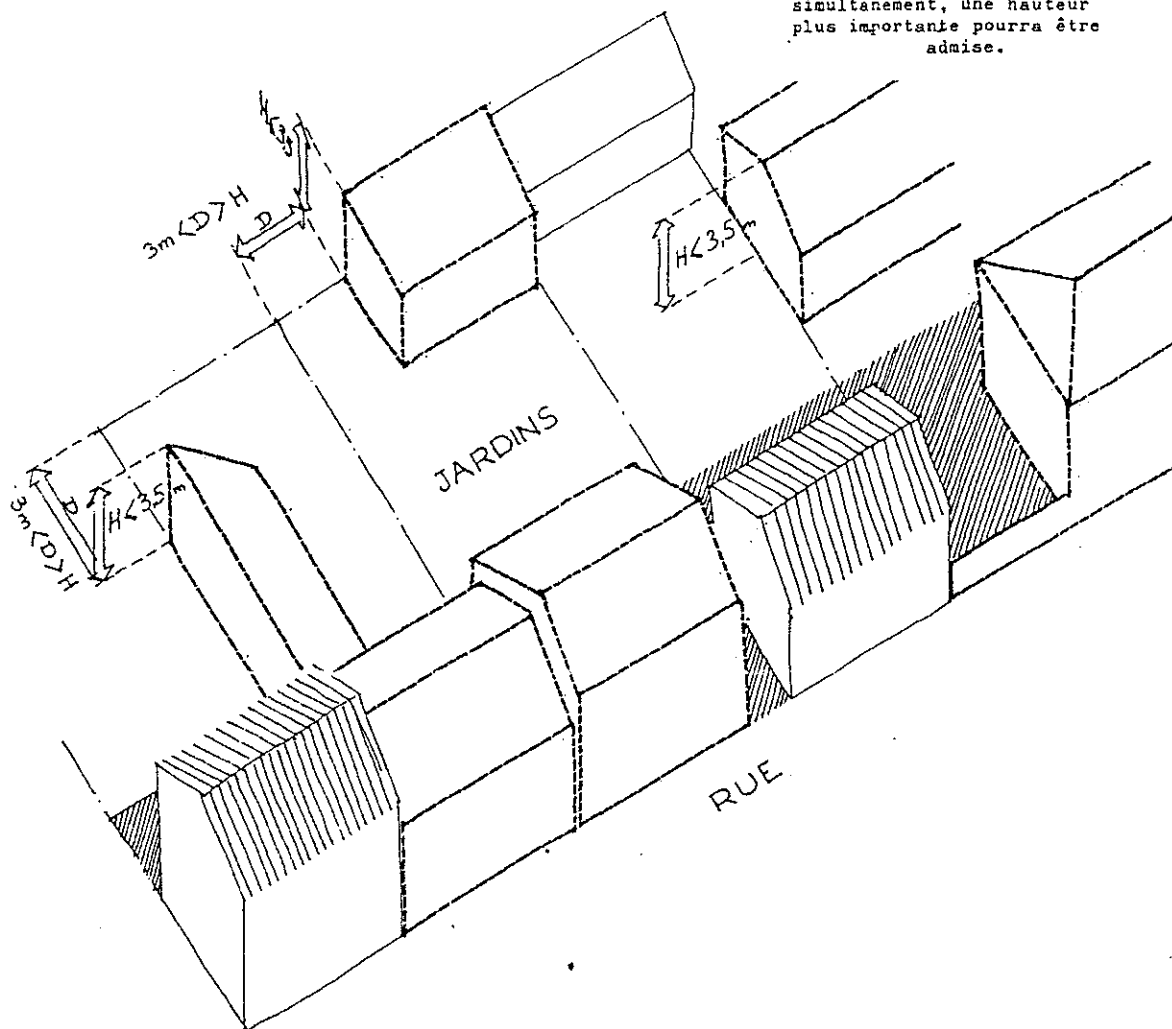
**2/** Au-delà de cette profondeur de 10 m, de façon à respecter l'ensoleillement et l'intimité des cours et des jardins

a) les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m.

# 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

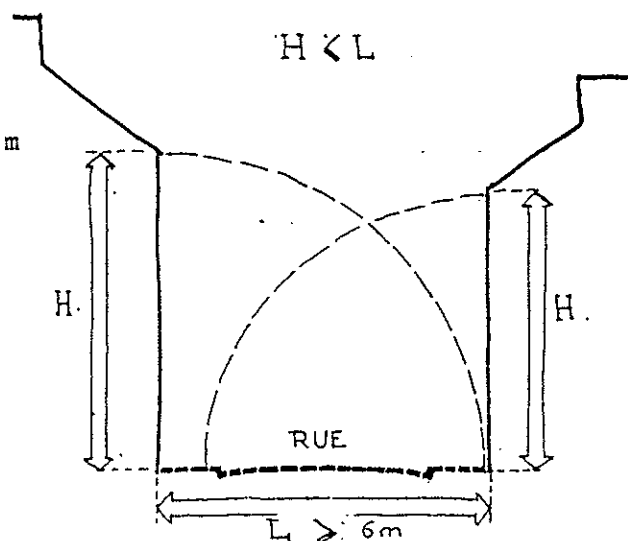
2°/ au delà de la zone de 10 m (15 m)  
à partir de l'alignement

en cas de construction déjà  
plus élevée sur les terrains  
voisins ou de projets réalisés  
simultanément, une hauteur  
plus importante pourra être  
admise.



HAUTEUR RELATIVE

Voie de largeur supérieure à 6 m



b) toutefois les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives si la hauteur mesurée au droit de ces limites est inférieure à 3,50 m ou si le projet de construction jouxte des constructions existantes de valeur ou en bon état, d'une hauteur au moins égale, ou s'il existe sur les terrains voisins une convention de cour commune passée par acte authentique ou si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance de 4 m peut être imposée entre deux constructions.

## **EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixe de maximum à l'emprise au sol.

## **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue, l'autre à la hauteur relative à l'alignement et aux limites séparatives.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées pour les murs de façades, ne peuvent être construites que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Des prescriptions complémentaires ou différentes de celles énoncées pourront être imposées en fonction du projet proposé, du terrain et de la nature du site (bâti ou non) environnant.

### **1/ Hauteur absolue**

La hauteur maximale des constructions mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures est de 6 m

La hauteur du faitage mesurée dans les mêmes conditions ne pourra dépasser 8 m.

Dans le périmètre du bourg de Longeville, les hauteurs maximales sont 8 m à l'égout et 10 m au faitage.

### **2/ Hauteur relative**

#### **a) par rapport à l'alignement**

- la hauteur des façades doit être inférieure à la largeur de la voie existante modifiée ou à créer, augmentée éventuellement des retraits supplémentaires.

- dans les voies de largeur inférieure ou égale à 6 m, l'édification des constructions s'intégrant dans le bâti existant pourra être autorisée.

- lorsqu'une construction est édifiée à la rencontre de deux voies d'inégale largeur, la hauteur applicable à la façade en bordure de la voie la plus large s'applique également à la façade en bordure de la voie la plus étroite sur une longueur maximale de 10 m.

b) par rapport aux limites séparatives (voir article 7)

A moins que la construction ne jouxte les limites parcellaires conformément aux dispositions de l'article 7, la différence de niveau entre tout point de cette construction et tout point des limites séparatives ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points sauf dans le cas de pignon aveugle dans une zone de 10 m à partir de l'alignement de la voie.

## ASPECT EXTERIEUR

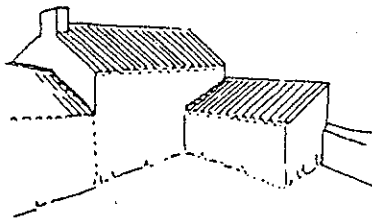
Les prescriptions qui suivent sont destinées à maintenir ou à reconstituer le caractère original des constructions existantes. Les illustrations qui les accompagnent, concernent donc principalement les cas de transformation ou de réhabilitation de ces constructions

Pour la conception de nouveaux bâtiments, elles devront servir de références en respectant plus l'esprit que la lettre. Toutefois toutes les constructions respecteront obligatoirement les règles concernant les matériaux de façade, les toitures et la gamme de coloration.

Dans tous les cas, la prise en compte de l'existant et de l'environnement est indispensable.

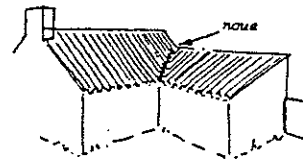
Des prescriptions complémentaires ou différentes de celles énoncées ci-après pourront être envisagées en fonction du programme, du terrain ou des particularités du voisinage.



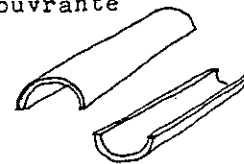


Volumétrie

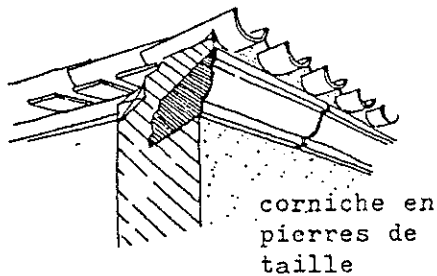
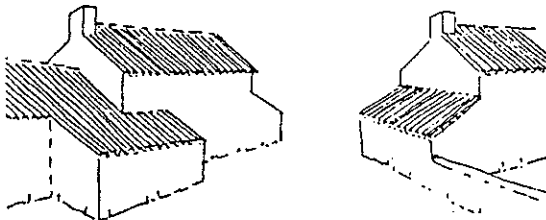
Les noues sont évitées



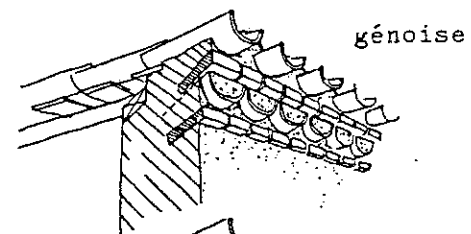
Tuile couvrante



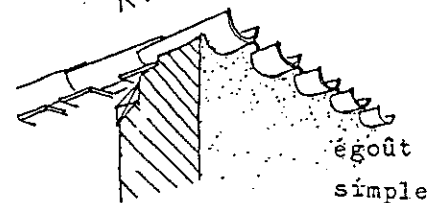
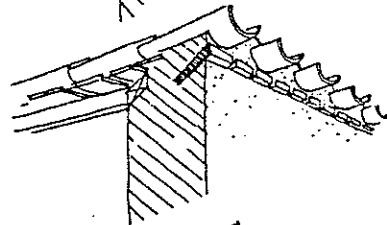
Tuile courante



corniche en  
pierres de  
taille

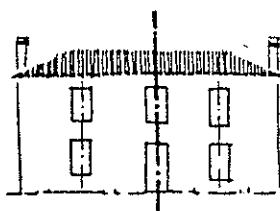
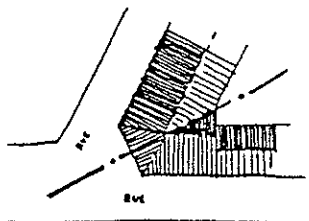


génénoise

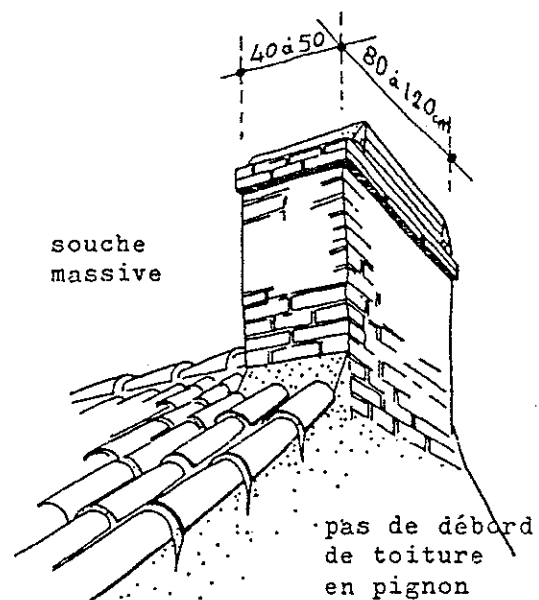


égout  
simple

croupe de toiture  
en angle de rue



souche  
massive



pas de débord  
de toiture  
en pignon

## 1/ VOLUMES

Les volumes seront simples et en continuité avec le bâti avoisinant.

Les raccords entre volumes se feront selon la logique de couverture en tuiles "tige de botte", c'est à dire en évitant le plus possible les noues.

## 2/ TOITURES

Elles seront de préférence à deux pentes avec un faitage parallèle au plus grand cote sans déborder sur les pignons. Les toitures à une pente sont admises lorsqu'elles sont adossées à un mur mitoyen ou à une autre construction.

La pente de la couverture sera de l'ordre de 25 % avec un maximum de 35 %.

Elles seront réalisées en tuiles canal dites "tige de botte", de teinte claire, à l'exclusion de toute teinte uniformément rouge ou blanchie artificiellement et de toute teinte brune.

Les croupes seront autorisées aux angles des rues, en cas de maison isolée ou en retrait.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie. La pente de la toiture sera dans ce cas entre 50 et 100 %. Les couvertures en ardoises existantes doivent être maintenues lorsqu'elles correspondent aux caractères de la construction.

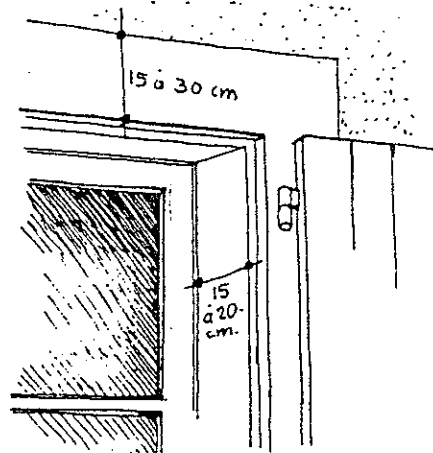
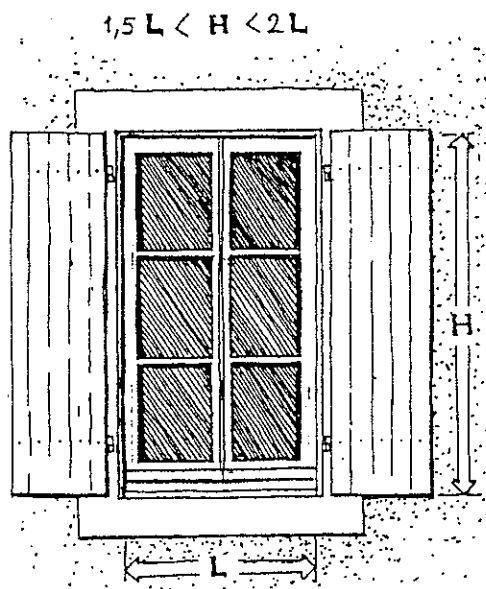
## 3/ CORNICHES

Elles pourront être réalisées soit par assemblage de briques et de tuiles (génoise), soit en pierre selon les profils traditionnels et par assimilation en mortier ou en béton ; le profil pourra en être simplifié mais il en respectera les proportions.

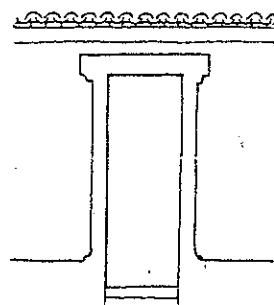
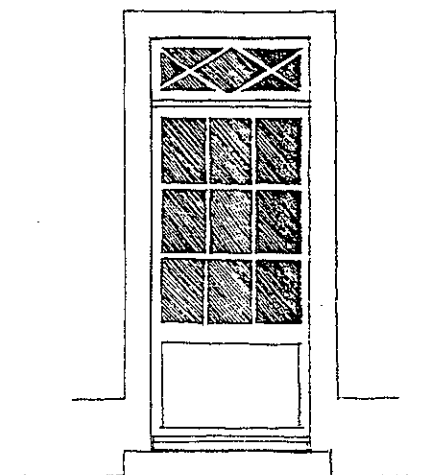
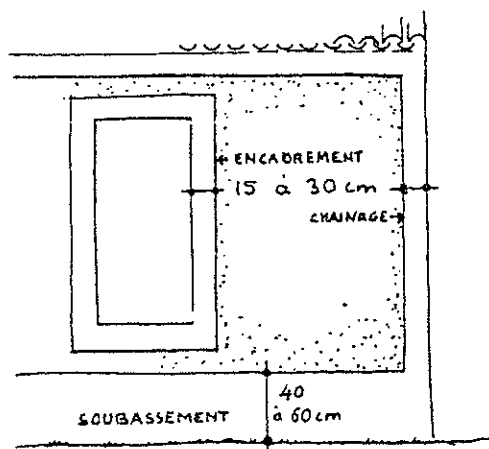
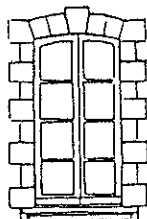
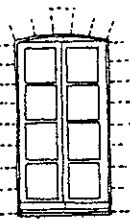
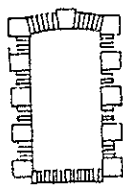
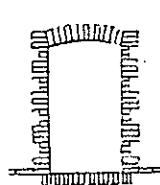
Dans tous les cas de toits en tuiles, le débord sera inférieur à 20 cm. L'égoût sera de préférence encasté dans la corniche avec habillage en tuiles.

## 4/ SOUCHES DE CHEMINEES

Elles doivent être rectangulaires et massives et être au plus près du faitage.



l'épaisseur du tableau ne dépasse pas 20 cm



## 5/ OUVERTURES

Quand les ouvertures sont visibles des voies, elles seront rectangulaires et verticales. Les proportions hauteur/largeur seront de l'ordre de 1/2. Le dessin des menuiseries devra découper des vitrages carrés ou rectangulaires, le plus grand côté étant vertical.

## 6/ MURS ET ENDUITS EXTERIEURS

Ceux-ci seront soit en pierres montées à joints pleins, soit en enduit de mortier lisse à la truelle et peint, soit en enduit de mortier de chaux grasse ou autre mortier coloré dans la masse.

Les soubassements pourront recevoir une teinte plus foncée.

Des bandeaux peuvent être réalisés autour des fenêtres et le long des chaînages verticaux et horizontaux.

Les bardages foncés pourront être admis.

En cas de ravalement, les éléments de pierre de taille seront soigneusement nettoyés et rejointoyés. Cependant les procédés de sablage et de grattage sont prohibés pour préserver la longévité de ces éléments.

## 7/ TEINTES

Les menuiseries : ouvertures et volets de bois seront obligatoirement peints.

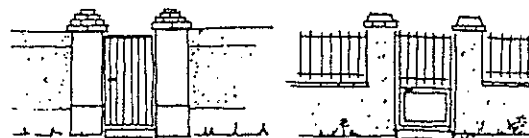
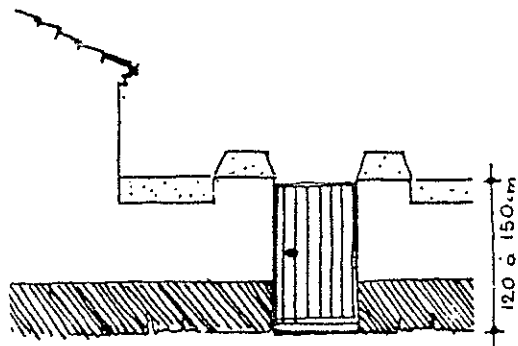
Les teintes préférentielles sont :

- pour les menuiseries : le blanc, les gris, les verts, les bleus
- pour les murs : le blanc, les beiges, les roses.

Les tuiles et les briques seront de teinte claire.

## 8/ SOUS SOLS

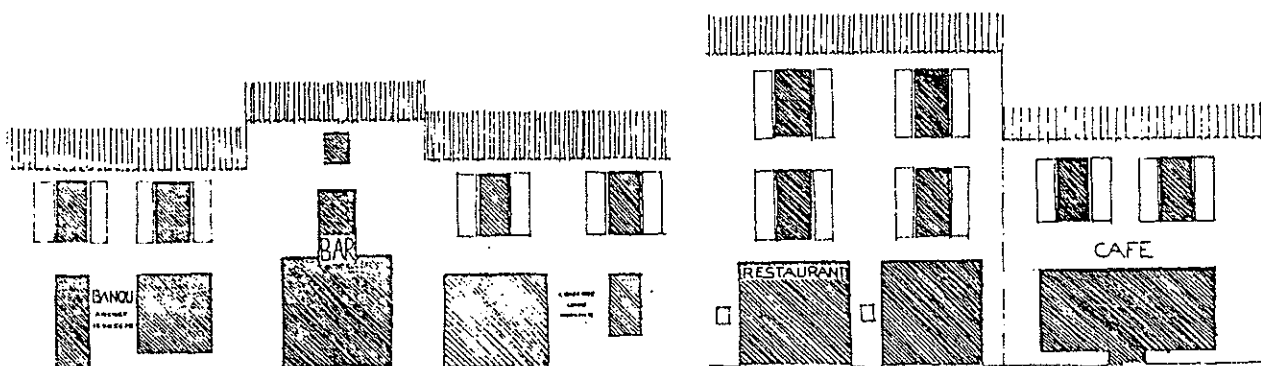
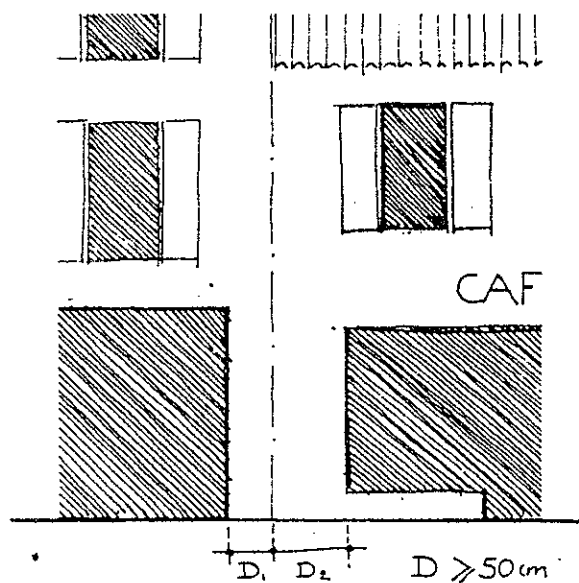
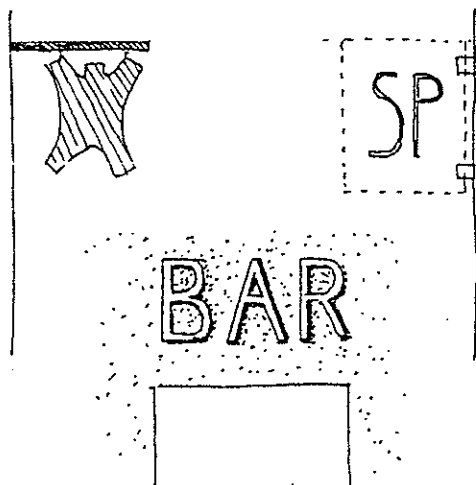
Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente.



### ENSEIGNES

Eléments découpés

Support transparent



## 9/ CLOTURES

Les clôtures seront minérales ou végétales ; elles devront être composées en harmonie avec les constructions existantes.

### **a) clôtures sur la voie**

Elles seront réalisées en maçonnerie, soit de pierres apparentes soit enduites ou peintes en accord avec la façade.

Elles feront un minimum de 20 cm d'épaisseur. Leurs formes seront simples.

Elles pourront être complétées par une grille simple ou une haie , en aucun cas par un grillage apparent.

Leur hauteur sera étudiée en harmonie avec celles du voisinage. Elle ne pourra cependant pas excéder 1,80 m.

### **b) clôtures entre voisins**

Une clôture en maçonnerie conforme à celle de l'alinéa précédent pourra être réalisée à l'initiative de l'un des voisins jusqu'à une hauteur de 1,80 m. D'autres dispositions pourront être envisagées avec l'accord des deux parties.

## 10/ VITRINES ET ENSEIGNES

Les vitrines devront être clairement intégrées dans la composition de façade.

En cas de réaménagement d'une construction existante, les nouvelles baies devront respecter les aplombs et les axes de percement des étages.

Le nu de mur de façade devra rester apparent jusqu'au sol sur une largeur de 50 cm minimum, de part et d'autre des vitrines.

Les enseignes pourront :

- soit être intégrées dans la surface de la vitrine,
  - soit être réalisées en petits éléments se détachant directement sur l'enduit de façade.
- Dans ce cas les dimensions de l'ensemble ne pourront pas dépasser celles des fenêtres en hauteur et en largeur.

Les enseignes "drapeaux" seront autorisées si elles sont de dimensions modestes et constituées d'éléments découpés, éventuellement fixés sur un support transparent.

Les caissons lumineux perpendiculaires aux façades sont interdits.

---

## Annexe 1

### Règlement PLU (zone 1AU)

---

**ZONE 1AU****CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU**

La zone 1AU caractérise des espaces destinés à être ouverts, à court terme, à une urbanisation à vocation résidentielle, dans le cadre d’opérations d’aménagement d’ensemble.

Les principes d’aménagement de cette zone sont précisés dans les « Orientations d’aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d’urbanisme (pièce n°3).

Le secteur 1AUj correspond à une zone de faible superficie située dans la zone 1AU des Conches et correspondant à une partie située en zone inondable du Bassin du Lay.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à créer un tissu urbain favorisant la mixité sociale dans l’habitat,
- à créer un tissu urbain diversifié dans ses fonctions, notamment par l’installation d’activités compatibles avec l’habitat,
- à permettre des formes urbaines variées,
- à organiser les interactions nécessaires avec le tissu urbain existant.



## **RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

**ATTENTION** : Pour les parcelles situées dans le périmètre de la ZPPAU (servitude AC4), se reporter également au règlement de cette dernière.

### **ARTICLE 1AU 1**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs.

### **ARTICLE 1AU 2**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

1. Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol, non interdites à l'article AU1, sous réserve :
  - qu'elles soient comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble, telle qu'un lotissement, un groupement d'habitations, ou une zone d'aménagement concerté ;
  - qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d'urbanisme.
  - qu'elles prévoient un minimum de 20% de logement social aidé par l'État.
2. Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d'urbanisme.

#### **Pour le secteur 1AUi uniquement, sont admis :**

- Les zones pour la gestion des eaux pluviales, sous réserve qu'elles soient insérées dans l'environnement naturel limitrophe, qu'elles n'aient pas d'effet notable sur la zone inondable et ne soient pas de nature à compromettre la protection de cette zone.
- Les aires de stationnement sans exhaussement
- Les travaux de voirie et d'infrastructures publiques, sous réserve qu'ils soient dotés de dispositifs permettant d'assurer le libre écoulement des eaux et de ne pas aggraver le risque inondation.
- Les clôtures, à condition qu'elles permettent un écoulement de l'eau (transparence hydraulique).

**ARTICLE 1AU 3****CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1. ACCÈS**

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

**2. VOIRIE**

- 2.1. Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les voies privées nouvelles desservant quatre logements ou plus doivent avoir une emprise de 4 mètres minimum.

Les voies en impasse seront évitées : elles devront, le cas échéant, impérativement être aménagées de manière à permettre à tous véhicules susceptibles de circuler dans la zone, d'effectuer un demi-tour sans avoir à effectuer une marche-arrière.

- 2.2 Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme.

Les nouvelles routes de transit devront être localisées à une distance minimale de 2000m du rivage.

**ARTICLE 1AU 4****CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT****1. EAU POTABLE**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

**2. EAUX USÉES**

- 2.1. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

- 2.2. Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.

- 2.3. Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

**3. EAUX PLUVIALES**

- 3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.

- 3.2. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.  
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare.  
Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.
- 3.3. 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.

#### **4. ÉLECTRICITÉ**

- 4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 4.2. Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

### **ARTICLE 1AU 5**

#### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

### **ARTICLE 1AU 6**

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

### **ARTICLE 1AU 7**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

### **ARTICLE 1AU 8**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

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

### **ARTICLE 1AU 9**

#### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

## **ARTICLE 1AU 10**

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Rappel : Hauteur maximale:** Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

#### **1. PRINCIPE**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder une hauteur maximale de 11 mètres.

#### **2. EXCEPTION**

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

## **ARTICLE 1AU 11**

### **ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **2. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **a. Généralités**

##### *Intégration paysagère*

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Les constructions annexes et abris de jardin devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant.

##### *Intégration architecturale*

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

Les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits.

La pose de capteurs solaires, de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

##### *Architecture contemporaine et bioclimatique*

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

##### **b. Bâtiments anciens en pierre**

Les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine. Leur restauration devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux d'origine. Les travaux à effectuer sur ces constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine ni aux caractéristiques historiques de la construction.

**1.2.1 Toitures**

Les toitures devront être restaurées avec leurs matériaux identiques à ceux d'origine, dans la mesure du possible.

**1.2.2 Façades**

Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits ni peints, ni sablés à sec afin de conserver leur aspect de surface.

Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton pierre de pays, affleurants et sans surépaisseur.

Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaire.

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.

**1.3. Extensions de bâtiments**

Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.2. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

Les vérandas sont autorisées si elles représentent un linéaire maximal de 2/3 du linéaire de la façade du bâtiment sur lequel elle s'adosse.

**2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS****2.1. Clôtures****2.1.1. Généralités**

Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.

Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'un entretien par le propriétaire.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

**Dans le secteur 1AUi** : les clôtures devront permettre un écoulement de l'eau.

**2.1.2. Hauteurs**

La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

- A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent être constituées :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1m20,
- ou d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1m60

En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

Les clôtures peuvent également être constituées d'un grillage sous réserve d'être doublées de haies vives d'essences locales.

- En limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1m80,
- d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1m80
- de haies vives composées d'essences locales variées (sans limitation de hauteur),
- d'un grillage sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.

En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

### 2.1.3. Aspects

Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

Les grillages seront obligatoirement doublés de haies vives d'essences locales.

Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

## 2.2. Eléments divers

2.2.1 Les citernes à gaz seront enterrées ou incluses dans une construction.

## 2.3. Réseaux téléphoniques

2.3.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

2.3.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.

2.3.3. Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

## **ARTICLE 1AU 12**

### **OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
2. Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
3. Pour les constructions destinées au logement, aux commerces et activités, le nombre de places de stationnement n'est pas réglementé.
4. Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.
5. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.
6. Pour les constructions nouvelles, des aires de stationnement sont exigées pour les cycles. Celles-ci pourront être rassemblées sur un seul site pour l'ensemble d'une opération.

## **ARTICLE 1AU 13**

### **OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés.
3. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement

4. Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.
5. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant au moins 10 logements ou/et lots destinés à l'habitation, 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doivent être traités en espaces communs paysagés. La localisation de ces espaces peut être globalisée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'un projet d'ensemble.

## **ARTICLE 1AU 14**

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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