

OCTOBRE 2007

LAON

MODIFICATION DU PSMV

Secteur Arsenal Saint-Vincent

REGLEMENT APPLICABLE AU SOUS SECTEUR « ARSENAL SAINT-VINCENT »

Sommaire

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE US

SECTION I : REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS USa, Usb, Usc et Usd

SECTION II : REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR SAINT-VINCENT (USe)

ARTICLE USe. 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

ARTICLE USe. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2-1. Rappels
- 2-2. Autorisations
- 2-3. Occupations des sols protégés

ARTICLE USe. 3 – VOIRIE ET ACCES

- 3-1. Voirie
- 3-2. Accès

ARTICLE USe. 4 – DESSERTES PAR LES RESEAUX

- 4-1. Eau
- 4-2. Assainissement
- 4-3. Réseaux divers
- 4-4. Drainage

ARTICLE USe. 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

ARTICLE USe. 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

ARTICLE USe. 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE USe. 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE USe. 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE USe. 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS

11-1. Dispositions générales

11-2. Servitudes d'architectures concernant les immeubles existants

- Volumes des constructions
- Façades / Revêtements extérieurs
 - A – Les murs (en suspens)
 - B – Les ravalements
 - C – Les ouvertures
 - D – Les saillies
 - E – Les toitures

11-3. Servitudes d'architecture concernant les constructions nouvelles

- Volumes des constructions
- Façades / Revêtements extérieurs
- Toitures
- Ouvertures, menuiseries
- Clôtures

11-4. Ouvertures, menuiseries

11-5. Clôtures

ARTICLE USe. 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

ARTICLE USe. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1. Aires de stationnement

ARTICLE USe. 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE USe. 15 – DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

CHAPITRE I : REGLEMENTS APPLICABLES A LA ZONE US

Tous les travaux exécutés dans le secteur sauvegardé, soumis ou non à permis de construire, sont soumis aux articles R.313-1 à R.313-23 du Code de l'Urbanisme.

La zone US correspond au centre ancien aggloméré sur le plateau à l'intérieur des remparts.

Cette zone est divisée en cinq secteurs :

- Usa : Partie ancienne de la ville haute, à caractère résidentiel,
- Usb : Partie ancienne de la ville haute, centre d'animation,
- Usc : Grands ensembles scolaires et hospitaliers,
- Usd : Urbanisation récente à l'intérieur des remparts
- Use : Secteur de l'Arsenal Saint-Vincent

SECTION I : REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS USa, USb, Usc, Usd

...

SECTION II : REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR SAINT-VINCENT (Use)

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du sous-secteur d'aménagement « Arsenal Saint-Vincent »

Il s'impose aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé, sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques susceptibles d'avoir des conséquences sur l'occupation et l'utilisation du sol, notamment celles figurant éventuellement aux documents relatifs aux servitudes d'ordre public.

Le secteur Use est divisé en 7 îlots d'aménagement, à savoir :

- îlot « Parvis » (ou Use.1)
- îlot « Résidence » (ou Use.2)
- îlot « Abbaye » (ou Use.3)
- îlot « Terrasse » (ou Use 4)
- îlot « Poudrière » (ou Use 5)
- îlot « Remparts » (ou Use 6)
- îlot « Etang » (ou Use 7)

- L'ensemble des hangars existant dans le secteur Use devront être démolis.

ARTICLE USe. 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans tout le secteur d'aménagement :

- Les constructions à usage d'entrepôt
- Tout mode d'occupation des sols dans les espaces repérés sur les documents graphiques par les légendes n°11, 12, 13 et 14
- Les installations classées soumises à autorisation préalable par la loi du 19 juillet 1976
- Les terrains de camping ou de caravanage et le stationnement de caravane et de camping-car
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées aux articles R.441-1 à R444-4 du code de l'Urbanisme
- Les installations et travaux divers suivants : parc de loisirs, dépôts de véhicules, exhaussement et affouillements des sols au sens de l'article R442-1 du Code de l'Urbanisme
- Les dépôts de toute nature
- Les annexes de quelque nature que ce soit sont interdites sur l'ensemble du site
- Les activités industrielles artisanales et commerciales: Cependant, pour l'îlot terrasse, les activités hôtelières et de restaurations seront autorisées
- Pylônes de quelque nature que ce soit.

ARTICLE USe. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 - Rappels

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, ainsi que les travaux mentionnés à l'Art.R422-2 du code de l'Urbanisme
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisations prévues aux Art.R.442-1 et suivant du code de l'Urbanisme
- Les installations d'enseignes sont soumises à autorisation
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumises à autorisations dans les espaces boisés classés figurant au plan.

2-2 - Sont notamment admises les autorisations du sol ci-après, sous réserve des interdictions mentionnées à l'Art. USe.1 :

- Les constructions de quelque destination que ce soit
- Les opérations d'ensemble
- L'extension des maisons individuelles sera autorisée dans la limite de 20 m².

2-3 – Immeubles et sols protégés

- Les immeubles repérés par les légendes n°3 et n°4 des documents graphiques sont protégés par la législation des Monuments Historiques
- Les immeubles ou partie d'immeubles repérés par la légende n°5 des documents graphiques sont protégés par le Plan de Sauvegarde
- Les sols et sous-sols archéologiques sont protégés au titre de la législation sur les Monuments Historiques

- A l'occasion de tous travaux d'aménagement nécessitant une demande de permis de construire ou d'autorisation préalable, il pourra être exigé que ces immeubles soient remis dans leur état primitif (par état, il faut entendre l'état des constructions à l'origine ou tout état ultérieur jugé satisfaisant sur le plan architectural, en admettant que leur aspect actuel permette d'en préciser la nature avec exactitude)
- A l'intérieur du secteur USe, les espaces repérés par les légendes 11 et 14 peuvent recevoir des parcs de stationnement de surface ouverts au public dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et qu'ils font l'objet d'un traitement paysager sans altération du sous-sol.

ARTICLE USe. 3 – VOIRIE ET ACCES

3-1. Voirie

- ♦ Définition : La voirie constitue la desserte de l'unité foncière sur laquelle est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale de statut public ou privé.

Ces voies nouvelles repérées sous la légende 14, ne pourront pas avoir de bordures en saillie.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies du site Saint-Vincent doivent être adaptées aux usages qu'elle supporte et à l'opération d'ensemble.

La voirie d'entrée comprise entre la porterie et la façade Ouest du logis abbatial devra être réalisé en pavés de gré. Les autres voiries seront traitées avec d'autres matériaux, notamment du béton désactivé, alternance enrobé pavés.

3-2. Accès

- ♦ Définition : L'accès se localise à la limite de l'unité foncière, sur laquelle est projetée l'opération et de la voirie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée. L'accès peut également être constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain.

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, etc.

Ilot « Remparts » :

L'ensemble des accès sera traités uniformément avec une unité de matériau hors enrobé.

ARTICLE USe. 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1. Eau

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau local collectif d'eau potable mis en place, lui-même raccordé au réseau public de distribution d'eau potable. Ces raccordements doivent être réalisés conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4-2. Assainissement

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau local collectif d'assainissement du secteur Saint-Vincent, lui-même raccordé au réseau public d'assainissement. Tout rejet en milieu naturel des eaux usées est expressément interdit. Tout rejet en cave, sous-sol ou souterrains des eaux usées est interdit.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales, des maisons, cours, jardins, espaces verts des fonds inférieurs.

Des aménagements permettant une gestion différenciée des eaux de pluie, de type noues enherbées, seront à mettre en place dès que cela est techniquement possible.

Tout permis de construire, toute autorisation de travaux ou tout changement d'affectation pourra être refusé lorsque que le système d'évacuation des eaux pluviales ou des eaux usées sera inexistant ou insuffisant. Tout rejet en cave, sous-sol ou souterrains des eaux pluviales est interdit.

4-3. Réseaux divers

L'enfouissement des réseaux est demandé, de même tout transformateur appareil d'éclairage public sera aménagé de façon à ne pas nuire à la mise en valeur du patrimoine et du paysage.

4-4. DRAINAGE

Obligation est faite de maintenir les drainages existants, connus ou qui seront découverts

ARTICLE Use. 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE Use. 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

Les marges de reculement définissent les emprises constructibles telles que définies à la légende 19.

ARTICLE Use. 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les marges de reculement définissent les emprises constructibles telles que définies à la légende 19.

Par contre pour l'îlot Rempart, l'implantation par rapport aux limites latérales sera définie comme suit :

- Sous - îlot Use 6a : les maisons devront être mitoyennes ou avec un écartement minimum de 3m
- Sous - îlot Use 6b : les maisons devront avoir un écartement minimum de 3m
- Sous - îlot Use 6c : les maisons devront avoir un écartement minimum de 8m.

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

Pour l'ensemble des îlots, la règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sera : D (distance entre 2 constructions au point le plus bas) = H (Hauteur la plus haute de ces 2 constructions) sur 2 avec un minimum de 3 mètres.

Pour l'îlot rempart, la règle d'implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété sera de 3 mètres minimum.

Les annexes sont interdites sur l'ensemble du site.

ARTICLE USe. 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol résultera du document graphique, ainsi que de l'application des règles édictées aux articles USe.6, USe.7, USe.8 et USe.11.

ARTICLE USe. 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

- ♦ Définition : La hauteur des constructions se calcule depuis le sol naturel jusqu'à la ligne de faîtage ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Elle est généralement fixée en mètres par rapport au sol et peut également être fixée en nombre de niveaux.

Ilot « Résidence » :

La hauteur maximale constructible autorisée pour cet îlot est de $R + 2 + \text{Comble ou attique}$, sans dépasser 13 mètres au faîtage en cas de couverture à 2 pentes.

Ilot « Terrasse » :

La hauteur maximale constructible sur cet îlot est $R + 2 + \text{Comble ou attique}$, soit 12 mètres au faîtage.

Ilot « Poudrière » :

La hauteur maximale constructible sur cet îlot est de 10 mètres.

Ilot « Remparts » :

La hauteur maximale constructible sur cet îlot est de 8 mètres, soit $R + 1$.

ARTICLE USe. 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS

11-1. Dispositions générales

Par leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

L'implantation d'antennes paraboliques ne doit pas être visible depuis l'emprise communales et depuis l'emprise publique.

11-2. Servitudes d'architectures concernant les immeubles existants

Elles seront traitées dans le cadre de la réglementation des Monuments Historiques.

11-3. Servitudes d'architecture concernant les constructions nouvelles

- **Volume des constructions**

Les constructions de l'ensemble des îlots devront être de forme simple et faire l'objet d'une architecture soignée et de qualité.

- **Façades / Revêtements extérieurs**

D'une manière générale, les huisseries en PVC, les volets roulants PVC et plus globalement l'usage de PVC opaque est interdit en revêtement de façades. Les bardages ondulés ou rainurés en PVC ou en métal sont interdits.

Les enduits de type projetés ou grattés sont interdits.

L'usage du bois vernis est interdit sur l'ensemble du secteur d'aménagement.

Les revêtements de façades des constructions devront faire l'objet d'une attention particulière présentant une qualité esthétique et écologique. Le bois, le béton, le verre, l'acier, la brique, la pierre de taille, le zinc ainsi que l'association de plusieurs de ces matériaux seront privilégiés.

Les murs de type « moellons » pourront être admis.

- **Toitures**

Les toitures pourront être des toitures terrasse. Dans le cas où les terrasses ne seraient pas accessibles sur les îlots rempart, terrasse, poudrière, celles-ci devront être végétalisées.

Pour les îlots « résidence » et « terrasse », en cas de couverture terrasse accessibles au dernier niveau, un accompagnement végétal arbustif devra obligatoirement être prévu.

- **Ouvertures – Menuiseries**

Dans tous les cas, l'utilisation du PVC est interdite.

- **Clôtures**

Dans l'ensemble des îlots, seules sont autorisées les haies végétales de type champêtre (noisetier, charme, chamille ...)

Ilot « Parvis » :

D'autres types de clôtures (murs, barreaudage, etc.) pourront être autorisés en fonction des projets architecturaux.

Ilot « Abbaye » :

Les clôtures de cet îlot devront être prioritairement réalisées en baraudage ou en grille de fer forgé. Les clôtures en murs de pierre ou de béton peuvent être autorisées après avis de l'ABF et à condition qu'elles n'obstruent pas les perspectives dégagées vers le logis abbatial.

Cet îlot devra impérativement être clôturé en limite de propriété.

Ilot « Rempart » :

Les haies doivent se situer en recul de 6 mètres par rapport à la marge de reculement indiquée sur le plan.

ARTICLE USE. 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Les dispositions minimales des constructions et installations en places de stationnement sont fixées comme suit :

- Constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par habitation individuelle crée
- Constructions à usage d'habitation collective : 1,5 places de stationnement par logement
- Constructions à usage d'hôtel : 1 place de stationnement pour 2 chambres et / ou pour 10 m² de salle de restaurant
- Constructions à usage de salle de spectacle ou de réunion : 1 place de stationnement pour 5 fauteuils.

Chaque place de stationnement occupera une surface de 25 m² au sol.

Les aires de stationnement regroupant plus de 5 places devront faire l'objet d'un traitement qualitatif visant à atténuer le stationnement.

ARTICLE USE. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Plantation :

Toute demande de permis de construire, d'autorisation de travaux ou d'utilisation du sol pourra faire l'objet de prescriptions particulières concernant les végétaux, tant au niveau des espèces à utiliser qu'au niveau d'exploitation de ces végétaux.

Ceci pour des raisons d'ordre esthétique (préservation de certaines vues, dégagements de remparts...) ou des raisons liées à l'écologie ou au maintien des sols. Certains végétaux pourront être interdits.

La plantation d'arbre est interdite dans les îlots « entrée, poudrière, terrasse, rempart »

Légende n°11 (protection de pavage, dallage et de jardins) :

Cette légende indique que l'espace ainsi repéré doit être conservé, dans ses formes ou réaménagé, conformément à la définition portée dans la légende. Toutefois, les parties non plantées des espaces protégés en tant que jardins peuvent être utilisés au stationnement des véhicules.

Les espaces des parcelles libres de toutes constructions doivent être convenablement entretenus en évitant les excès et les surcharges compliquées.

Ilot « Abbaye » :

L'ensemble architectural et paysager actuellement présent sur cet îlot devra être conservé dans ces formes et dans ces proportions. Des sujets de moyen développement doivent remplacer les sujets actuellement présents. Les terrasses présentes au sud du logis abbatial doivent être traitées de façon paysagère.

13-1. Aires de stationnement

Les sols nécessaires au stationnement, à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminements), seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. Les marges de recul et les surfaces résiduelles seront traitées en jardins. Les espaces de stationnements devront être végétalisés. Les places de stationnement, à l'exclusion des bandes de roulement, ne pourront pas être réalisées en enrobé.

ARTICLE Use. 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols sera :

- Pour l'îlot résidence : 1,5
- Pour l'îlot terrasse : 1,5
- Pour l'îlot rempart : 0,7
- Pour l'îlot poudrière : 0,2.

ARTICLE Use. 15 – DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol fixé à l'article fixé à l'article Use.14 ci-dessus n'est pas autorisé.