Plan Local d'Urbanisme

3 – Règlement

Plan Local d'Urbanisme - Révision - R5 approuvée par le Conseil de la Communauté d'Agglomération Grand Poitiers
Modification M1-R5 approuvée par le Conseil de la Communauté d'Agglomération Grand Poitiers le 14 décembre 2012
Modification M3-R5 approuvée par le Conseil de la Communauté d'Agglomération Grand Poitiers le 23 septembre 2016
Mise en compatibilité MEC2-R5 consécutive à l'arrêté préfectoral du 15/11/2017 approuvant la Déclaration de Projet
Modification simplifiée MS1-R5 approuvée par le Conseil de Grand Poitiers Communauté urbaine le 27 septembre 2019
Mise en compatibilité MEC5-R5 consécutive à l'arrêté préfectoral du 18 décembre 2020 approuvant la Déclaration d'Utilité Publique
Modification simplifiée MS2-R5 approuvée le 24 septembre 2021
Modification simplifiée MS3-R5 approuvée le 25 septembre 2026

Grand Poitiers
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
grandpoitiers.fr

Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 4
U1 : POLE DE PROXIMITE OU DE CENTRALITE..... 6
U2 : ZONE URBAINE MIXTE 18
U3 : ZONES URBAINES ELOIGNEES DES POLES DE PROXIMITE ET DES CENTRALITES.....30
UN : ZONE VILLE NATURE.....41
UE : ZONE A VOCATION ECONOMIQUE.....51
UC : ZONE A VOCATION COMMERCIALE.....59
UT : ZONE DE MINES ET CARRIERES 67
UY : ZONE D'ACTIVITES AUTOROUTIERES 75
AUM : ZONE MIXTE D'URBANISATION FUTURE 82
AUE : ZONE D'URBANISATION FUTURE DESTINEE AUX ACTIVITES.....92
A1 : ZONE AGRICOLE STRICTE (MEC2-R5).....101
A2 : ZONE AGRICOLE CONSTRUCTIBLE.....107
N1 : ZONE NATURELLE ET FORESTIERE STRICTE.....114
N2 : ZONE NATURELLE ET FORESTIERE CONSTRUCTIBLE 119
ANNEXE 1 : PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI (MS1-R5, MS3-R5).....127
ANNEXE 2 : NORMES DE STATIONNEMENT.....188
ANNEXE 3 : CARACTERISTIQUES DIMENSIONNELLES DES DISPOSITIFS DE RETOURNEMENT (MODIFICATION M3-R5) 190

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la Communauté d'Agglomération, à l'exception d'une partie du centre-ville de Poitiers soumise à un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

Article 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Dispositions du Règlement National d'Urbanisme applicables

Le règlement de ce Plan Local d'Urbanisme se substitue aux « règles générales d'utilisation du sol », articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R. 111-15 et R.111-21, qui restent applicables.

2) Autres dispositions applicables

En outre, les prescriptions suivantes restent applicables :

a) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols créées en application d'autres législations et faisant l'objet d'une annexe du Plan Local d'Urbanisme. Ces servitudes sont reportées sur le document graphique en annexe du Plan Local d'Urbanisme, en application des articles R.126-1 et R.126-2 du Code de l'Urbanisme.

b) La réglementation concernant la protection du patrimoine archéologique, et notamment le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 stipulant que le Préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installations et de travaux divers sur et aux abords des sites et zones archéologiques.

c) L'arrêté ministériel du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/jour de DBO5 (demande biologique en oxygène).

d) Les dispositions des plans et règlements en vigueur des lotissements approuvés.

e) Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement conformément au code de l'environnement et notamment les dispositions relatives aux installations entrant dans la catégorie SEVESO 2.

f) Les dispositions des articles L 147-1 à L 147-8 concernant les prescriptions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

h) Les dispositions attachées aux ICPE et le RSD soumettent à des conditions de distance strictes l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis à vis d'habitations de tiers et réciproquement (L. 111-3 du code rural).

Article 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (**U**), à urbaniser (**AU**), agricoles (**A**) et naturelles et forestières (**N**), dont les caractéristiques sont données dans la suite du règlement.

Cas particuliers des emplacements réservés et des espaces boisés classés

Les emplacements réservés sont repérés sur les documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans le présent dossier PLU.

Les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1, sont repérés sur les documents graphiques.

En dehors des espaces boisés classés, le défrichement des boisements d'une superficie supérieure à 1 hectare (seuil défini par arrêté préfectoral)est soumis à autorisation.

Article 4 – ZONES NATURELLES

Pour les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologiques, Floristiques et Faunistiques, l'article R 123-8 du code de l'urbanisme s'applique.

Pour les Zones de Protection Spéciale, outre les règles de droit commun du code de l'urbanisme, les règles particulières du code de l'environnement doivent être respectées.

Pour les sites inscrits et classés, toute modification de l'état ou de l'aspect des lieux y est soumise à autorisation comprenant un avis spécifique des services de l'Etat.

Article 5 – ADAPTATIONS MINEURES : ARTICLE L.123-1 du Code de l'Urbanisme

Des adaptations mineures peuvent être admises conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

U1 : POLE DE PROXIMITE OU DE CENTRALITE

(Modification M1-R5)

Cette zone est en priorité destinée à l'accueil d'équipements, de commerces, de services et d'habitat.

Elle comprend trois secteurs :

- U1 patrimoine (U1p)

La présence d'un patrimoine qui doit être respecté et mis en valeur caractérise ce secteur.

Il englobe notamment la partie du centre-ville de Poitiers située en dehors du secteur sauvegardé, mais à l'intérieur du périmètre du secteur sauvegardé étendu et révisé par arrêté ministériel du 19 octobre 2000. Quand le règlement de l'extension du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur sera approuvé, il se substituera à celui de la zone U1.

Ce secteur englobe également des centres-bourgs des communes de Grand Poitiers et des cœurs de quartiers où le patrimoine est présent.

- U1 centralité (U1r)

Ce secteur comprend des espaces de centralité existants ou à créer, notamment en relation avec les stations du futur transport en commun en site propre.

Il regroupe également des centres-bourgs de communes et des cœurs de quartiers où le patrimoine bâti à préserver est peu présent.

- U1 hospitalier (U1h)

Ce secteur est réservé aux établissements hospitaliers.

En outre, la zone U1 comporte un sous-secteur U1pi du secteur U1p, uniquement présent à St Benoît. Il comprend des terrains concernés par un risque important d'inondations et situés en dehors du périmètre du Plan de Prévention des Risques naturels de la vallée du Clain.

Elle comprend également un sous-secteur U1rg correspondant au pôle multimodal de la gare de Poitiers. En raison de l'offre de stationnement public qui y existe, les normes applicables pour les véhicules motorisés sont les mêmes qu'à l'intérieur du secteur sauvegardé de Poitiers.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES (Modification simplifiée MS1-R5, MS2-R5)

Sont interdits :

Tout projet nécessitant une dégradation des haies repérées sur les documents graphiques. Une interruption très ponctuelle, pour la création d'un accès ou d'une voie par exemple, sera tolérée. Dans ce cas, une restitution de la continuité biologique sera assurée conformément aux orientations d'aménagement paysages et biodiversité ;

Toute construction nouvelle comportant des logements dont l'efficacité énergétique serait inférieure à la norme BBC (bâtiment à basse consommation, soit une consommation normalisée inférieure à 50 kWhEP/m².an) ;

Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances, de générer ou de subir des risques incompatibles avec le voisinage d'habitations. Cette règle ne s'applique pas aux établissements hospitaliers en secteur U1h et aux installations ferroviaires à caractère technique : gare, gare de triage, chantiers de transport combiné, voies et emprises nécessaires à l'exploitation du réseau. Elle ne s'applique pas non plus aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Sont notamment visés par le présent alinéa :

- le risque d'incendie,
- le risque d'altération de la nappe phréatique,
- les nuisances sonores,
- les nuisances olfactives,
- la pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Les carrières, affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation, sauf pour la réalisation d'un équipement public ou d'une infrastructure ferroviaire ou s'ils conduisent à diminuer le risque d'inondation pour les biens déjà exposés.

Les remblais gênants pour l'écoulement des eaux dans les talwegs, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages de stockage ou de traitement des eaux pluviales.

Les installations telles que les véhicules désaffectés, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition ou déchets.

Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les circuits automobiles.

Les constructions, dans une bande de 10 mètres à partir de la limite (telle que figurant sur le cadastre) des rivières (le Clain, la Boivre, l'Auxance, le Miosson ou la Feuillante), sauf impossibilité avérée de les réaliser ailleurs.

En sous secteur U1pi :

Toute autre occupation que celles explicitement autorisées au titre de l'article 2.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES (Modification M1-R5, Modification simplifiée MS2-R5)

A l'échelle de chaque commune, toute opération doit contribuer à la réalisation des objectifs du PLH, notamment en matière de réalisation de logements sociaux. Ces objectifs sont rappelés dans les orientations d'aménagement territoriales.

Toute opération de 10 logements ou plus dans le secteur sauvegardé de Poitiers et de 30 logements ou plus en dehors de celui-ci doit comporter des logements sociaux, tels que définis dans le code de la construction et de l'habitation, dans les conditions définies dans les orientations d'aménagement, sauf impossibilité avérée, notamment en l'absence de bailleur social acceptant de prendre en charge ces logements.

La création de locaux commerciaux ou destinés à des services sera obligatoire en rez-de-chaussée, si leur nécessité est avérée pour renforcer le pôle de proximité ou la centralité.

Les travaux d'amélioration, de modification ou d'extension des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisés sous réserve qu'ils n'entraînent pas une augmentation des nuisances.

Les mâts supportant le matériel lié au fonctionnement des réseaux de télécommunication, sont autorisés à condition d'en limiter l'impact visuel et qu'ils soient situés à distance des établissements scolaires, périscolaires et de santé.

Les constructions situées dans un talweg sont autorisées à condition d'être implantées de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.

La construction doit être implantée de telle sorte qu'elle ne soit pas inondée ni en cas de débordement des eaux de la chaussée, ni par les eaux de ruissellement.

Les constructions, changements de destination, installations, ouvrages et aménagements permettant la création ou l'extension d'activités agricoles sont autorisés, sous réserves :

- de ne pas générer de nuisances incompatibles avec les constructions et occupations du sol existantes dans l'environnement immédiat,
- d'être compatibles avec le fonctionnement urbain du quartier (conditions de desserte, respect des distances lorsque des dispositions réglementaires ou législatives les imposent, …),
- d'insertion dans le paysage, avec la topographie et en harmonie avec le tissu environnant.

<u>De plus, en sous secteur U1pi</u> :

Tout terrain situé à une cote inférieure à 76,90 mNGF à Saint Benoît, peut uniquement recevoir les occupations admises ci-après :

- le changement d'affectation d'un bâtiment existant, sous réserve de ne pas aggraver le risque et ses effets ;
- les travaux d'entretien et de conservation du patrimoine existant à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets ;
- un aménagement ou une extension limitée à 30 m² de surface de plancher sans pouvoir toutefois excéder 25 % de la surface de plancher des bâtiments d'habitation existants (à la date d'approbation de la révision n°5 du PLU) uniquement destiné à en améliorer le confort, dans la mesure où il n'entraîne pas une augmentation du risque. Les extensions de bâtiments existants doivent être réalisés en élévation de la construction existante ou dans le prolongement de celle-ci parallèlement à l'axe de la rivière ;
- la construction d'abris de jardin limités à 12 m² de surface de plancher ;
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences des risques tant pour l'immeuble concerné que pour l'ensemble de la zone. En particulier, les remblais conduisant à diminuer le risque pour les personnes et les biens déjà exposés et à condition qu'ils n'aggravent pas le risque dans d'autres secteurs ;
- la reconstruction après démolition et dans les limites de la surface de plancher et de l'emprise au sol préexistantes d'un bâtiment détruit pour une autre cause que le risque inondation. Dans ce cas, si cela ne pose pas de problèmes en termes

d'intégration urbaine et d'accessibilité des personnes à mobilité réduite, le plancher du premier niveau habité sera situé au dessus de la cote 78,00 mNGF ;

- les équipements publics d'infrastructure qu'il est impossible d'implanter hors de cette zone pour des raisons techniques et économiques et les travaux qui leur sont liés ainsi que les ouvrages de défense civile ;
- les parkings de surface à condition de ne pas compromettre l'écoulement des eaux et sous réserve d'un accès permettant l'évacuation ou la mise à l'abri des véhicules avant submersion ;
- les installations flottantes à condition de comporter un arrimage résistant aux effets de la crue centennale et également un moyen d'évacuation des personnes (barque ou accès permanent en cas de crue centennale) ;
- les installations qu'il est impossible d'implanter hors de cette zone pour des raisons techniques et économiques, nécessitées par l'utilisation de l'eau ou de la force hydraulique à des fins d'utilité publique, ainsi que celles nécessaires au transport et au traitement de l'eau ;
- les travaux liés à la construction, l'entretien ou la restauration d'ouvrages de défense civile ;
- les travaux de reconstruction ou de restauration ou d'entretien d'un monument historique classé ou inscrit à l'inventaire supplémentaire ;
- les travaux nécessités par des impératifs de Défense Nationale ;

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE (Modification M3-R5)

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation de la voie par tous les usagers (y compris piétons, cyclistes, ...).

La création d'accès sur la voie publique peut être interdit pour des raisons de sécurité : manque de visibilité, conditions d'insertion inadaptées sur les voies à fort trafic, etc.

Par principe, la voie desservant une propriété doit avoir une largeur minimale de 4 m. Toutefois, une propriété desservie par une voie d'au moins 4 mètres présentant ponctuellement un rétrécissement à 3 mètres minimum peut recevoir une construction, mais limitée à 10 logements au maximum.

Les voies en impasse doivent permettre la circulation des véhicules légers et des véhicules chargés de la défense incendie. Elles peuvent comporter des tronçons ne permettant pas le croisement de deux véhicules, dès lors qu'un système d'alternat à vue est mis en place. Si elles ne comportent pas de dispositif de retournement conforme à l'annexe 3 du présent règlement, elles doivent comporter un dispositif permettant la collecte des ordures ménagères et assimilés en entrée d'impasse. Dans ce cas, les véhicules légers, s'engageant dans l'impasse doivent pouvoir effectuer un demi-tour.

En dehors des impasses, les voies ouvertes à la circulation publique doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- les voies tertiaires doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 4 m, si elles sont mixtes. Si elles ne sont pas mixtes, elles doivent avoir une largeur minimale de 6 m (une voie est dite mixte si l'ensemble de l'espace la composant est affecté

indifféremment aux véhicules et aux piétons. Les aménagements qui y sont réalisés doivent conduire à une limitation de la vitesse à 30 km/h).

- les voies secondaires n'ayant pas vocation à recevoir de transports collectifs doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 9 m. Toutefois, elles peuvent avoir une largeur de plate-forme inférieure à 9 mètres dès lors qu'elles sont mixtes.
- les voies structurantes et les voies pouvant recevoir des transports collectifs doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 12 m.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Réseau d'adduction d'eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les constructions doivent privilégier l'installation de systèmes économes en eau potable.

2) Assainissement : réseau d'eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée et évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsque celui-ci existe.

Le raccordement au réseau lors de la mise en place d'un collecteur eaux usées est obligatoire.

En cas d'absence du réseau d'assainissement collectif, le dispositif non collectif d'assainissement à mettre en œuvre sera compatible avec la réglementation en vigueur. Il traitera toutes les eaux usées. Seules les fosses septiques toutes eaux seront autorisées. En particulier, le plan de masse du permis de construire devra faire apparaître le tracé des équipements privés notamment pour l'assainissement. S'il est nécessaire, l'exutoire du dispositif d'assainissement y sera clairement indiqué.

Toute construction à usage d'activités doit rejeter ses eaux usées après un traitement les rendant conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau ou à défaut aux règlements en vigueur.

3) Assainissement : réseau d'eaux pluviales

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

En secteur U1p, l'objectif, pour la gestion des eaux pluviales, est de ne pas dégrader la situation en aval de l'aménagement ou de la construction réalisé.

Sur le reste de la zone, toute opération d'aménagement ou de construction, sur un terrain non bâti ou en renouvellement, doit respecter les règles inscrites au SDAGE et les prescriptions suivantes :

- Pour une pluie décennale (période de retour égale à 10 ans, soit 38 mm en 1 heure), quelle que soit la surface de l'opération, le débit de fuite autorisé à l'aval de l'opération est au plus égal à 1 l/s.ha.
- Pour une pluie centennale (période de retour égale à 100 ans, soit 60 mm en 1 heure), quelle que soit la surface de l'opération, le débit de fuite autorisé à l'aval de l'opération est au plus égal à 3 l/s.ha.
- L'infiltration des eaux pluviales n'est possible qu'après traitement (décantation et filtration sur sable), est autorisée s'il n'y a pas rejet direct à la nappe phréatique et si les risques liés au contexte géologique ont été écartés.
- En cas d'événement pluvial dépassant la pluie centennale, les aménagements doivent être étudiés pour que les ruissellements s'opèrent prioritairement sur des espaces non sensibles.

Les prescriptions suivantes sont valables sur l'ensemble de la zone :

L'excédent d'eau, après stockage ou infiltration éventuels, est rejeté dans le dispositif collectif de gestion des eaux pluviales (caniveau, canalisation, fossé, …)

En l'absence d'exutoire connu, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire à reconstituer ou leur infiltration sur place si le sol le permet.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

4) Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers aux réseaux de desserte électrique et de courants faibles, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câble, distribution de gaz, chauffage urbain, etc.) quand ils existent. En conséquence, des canalisations de branchement seront installées depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation collectif doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable. Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

Si le réseau de distribution d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge et sur le terrain d'assiette de son opération, une réserve d'eau destinée à la desserte incendie telle qu'exigée par les services compétents. En l'absence d'un dispositif suffisant, le projet pourra être refusé. Pour l'alimentation du dispositif de défense incendie, la réutilisation des eaux pluviales après traitement est autorisée, éventuellement complétée par un apport d'eau potable.

De plus, en secteur U1p, à l'occasion des opérations de réhabilitation globale d'un immeuble, le projet doit prévoir si possible l'aménagement d'un local ventilé destiné au stockage des poubelles ; ce local ne doit pas remettre en cause la qualité architecturale de l'immeuble.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la taille de la propriété, sa topographie, la nature du sol, la présence éventuelle de nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable peuvent être de nature à la rendre inconstructible pour tout bâtiment nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions sont implantées, avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement urbain existant à proximité.

Pour les opérations d'ensemble, les parkings sont réalisés de façon à éviter tout envahissement des espaces piétons par les voitures.

Dans certains secteurs, les documents graphiques font apparaître soit des obligations d'alignement, soit des marges de recul. Les règles, énumérées ci-dessous, ne s'appliquent pas aux opérations d'ensemble, c'est-à-dire concernant une partie substantielle d'un îlot bâti.

- L'obligation d'un alignement signifie que la construction doit comporter au moins une part significative de sa façade ou de son pignon à l'alignement.
- L'obligation d'une marge de recul signifie que la construction doit être positionnée à au moins x mètres de l'alignement (le chiffre x est indiqué à l'appui du figuré sur les documents graphiques). En l'absence d'indication de distance, x est pris égal à cinq mètres. Toutefois, des constructions annexes (garages, par exemple) ou des extensions limitées peuvent être autorisées dans cette bande de terrain si elles sont justifiées.

Le long de certains axes bruyants, des distances minimales d'implantation des constructions par rapport aux limites de la voie sont prévues. Ces distances sont indiquées sur les documents graphiques.

Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions.

Les modalités d'implantation des constructions sont explicitées dans les orientations d'aménagement « renouvellement urbain » afin de pouvoir concevoir des projets adaptés à chaque contexte urbain.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairement naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines.

En outre, afin de permettre un entretien correct du terrain et sa bonne ventilation, la construction joindra la limite séparative ou en sera suffisamment éloignée. Cette disposition ne s'applique pas en cas de surélévation à partir d'un volume existant en rez-de-chaussée.

Dans les opérations groupées, la création de terrasses extérieures en rez-de-chaussée ou en rez-de-jardin doit s'accompagner d'un dispositif occultant en limite de propriété, depuis le bâtiment jusqu'au niveau du point de la terrasse le plus éloigné du bâtiment.

Les modalités d'implantation des constructions sont explicitées dans les orientations d'aménagement « renouvellement urbain » afin de pouvoir concevoir des projets adaptés à chaque contexte urbain.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Entre deux constructions non contiguës, une distance minimale est nécessaire pour leur éclairement naturel, leur salubrité et leur entretien.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'y a pas de limite d'emprise au sol fixée.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone :

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les édifices monumentaux pourront déroger aux règles ci-dessous.

A l'occasion d'une rénovation importante (coût des travaux supérieur ou égal à 25 % de la valeur vénale du bien) ou de la surélévation ou de la construction d'un bâtiment dont la hauteur totale dépasse 18 mètres au dessus du sol fini en au moins un point, un dispositif de nidification des rapaces diurnes doit être intégré à la construction.

Dans le secteur U1p :

Toute nouvelle construction doit s'insérer harmonieusement dans son environnement bâti et paysager.

La hauteur de la construction doit permettre d'assurer une composition urbaine harmonieuse avec les bâtiments avoisinants.

Elle doit en particulier tenir compte des lignes d'orientation des faîtages des constructions voisines, de leur volumétrie.

Dans le secteur U1r :

Le nombre énoncé sur le plan de zonage après U1r indique le nombre maximal d'étages autorisés pour les constructions (ex : U1r3 signifie que les bâtiments ne peuvent comporter plus de trois étages au dessus du rez-de-chaussée). Quand deux nombres sont mentionnés (ex : U1r3-4), cela signifie qu'un immeuble ne peut avoir un nombre de niveaux uniforme, mais devra présenter un épannelage varié.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR (Modification simplifiée MS1-R5, MS2-R5)

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets devront présenter une composition urbaine cohérente avec l'environnement bâti (hauteur, volumes, emprise, espaces libres, …).

Toute extension contiguë de bâtiment et toute construction annexe doit préserver l'harmonie avec l'existant. Cela n'interdit pas qu'une extension présentant une architecture moderne soit adjointe à un bâtiment ancien.

Par leur hauteur et la nature des matériaux utilisés, les clôtures devront s'intégrer dans le contexte. Les clôtures entièrement grillagées réalisées en limite du domaine public, en contact avec un trottoir, ou une voie revêtue, doivent comporter un soubassement d'au moins 7 cm de hauteur (bordure, muret, …).

Pour les constructions repérées en marron et situées en dehors des secteurs définis dans le document graphique de l'annexe 1, en fonction de l'époque de construction du bâtiment, de son programme d'origine et de son état de conservation, on se rapportera à la partie écrite de l'annexe 1 pour ce qui concerne les possibilités de restauration et d'évolution des dites constructions.

Dans les secteurs définis dans le document graphique de l'annexe 1, quel que soit leur classement (U1p ou U1r), les prescriptions sont celles définies dans la partie écrite de cette dernière.

Dans le secteur U1r, les activités doivent de plus respecter les prescriptions suivantes :

Les façades doivent être animées sans avoir recours à des artifices de type décor peint. Ces derniers sont interdits, ainsi que toute représentation peinte ou figurée en volume des produits fabriqués ou vendus.

Les couleurs des matériaux doivent être cohérentes sur un même site.

Il convient d'éviter l'architecture « parachutée » et la réalisation d'enseignes hors d'échelle par rapport à la construction.

L'utilisation du parpaing, même enduit, doit être limitée. Le parpaing non enduit est interdit.

Les toitures de type terrasse seront invisibles depuis l'espace public, sauf si elles sont végétalisées.

Les mâts, ainsi que les totems, sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas en cas d'obligation réglementaire.

Les stockages sont à implanter à l'arrière des bâtiments et doivent rester invisibles depuis le domaine public.

Dans le secteur U1p, s'appliquent de plus les prescriptions suivantes :
Dans le cas d'une construction nouvelle (hors annexe), envisagée sur les parcelles ou unités foncières bâties ou non bâties, la plus grande liberté de conception architecturale est laissée, dans le respect des divers articles du règlement, pour que l'architecture proposée ait l'expression de son temps. Le principe de base est que l'architecture nouvelle doit être contemporaine.

Cependant, dans les ensembles de constructions patrimoniales de qualité, l'architecture doit faire appel à des matériaux utilisés sur les constructions anciennes, dans un souci de continuité affirmée, tout en recourant à un vocabulaire architectural susceptible d'exprimer notre époque.

La nouvelle construction doit respecter les caractéristiques du contexte dans lequel elle s'intègre.

L'architecture de la nouvelle construction doit participer à la continuité urbaine et non créer un accident ; cette notion d'accident ou de singularité peut seulement s'appliquer à des constructions ayant une haute valeur symbolique comme certains édifices publics. La volumétrie, les rythmes d'architecture (découpage par niveau, percements verticaux) et les couleurs générales (de la toiture et de la façade) doivent être cohérents avec ceux des constructions voisines.

Pour la composition des façades, la nouvelle construction doit donc exprimer l'époque contemporaine et recourir à des détails d'aujourd'hui sans que soient mis en cause les rythmes généraux de l'environnement.

Le recours à des matériaux contemporains comme le verre, l'acier et l'aluminium laqués, le béton architectonique, le bois, etc. … est autorisé, s'il vient s'intégrer au contexte architectural ; le PVC peut être autorisé dans les contextes les moins sensibles.

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux constructions existantes et à leurs extensions, aménagements et annexes :

Pour les extensions et les reconstructions après démolition, il convient de construire dans les volumes préalablement construits ou en respectant des dispositions d'alignement, de hauteur et de profondeur permettant une bonne intégration dans le contexte bâti. Pour ces éléments de construction neufs, une liberté de choix architecturaux existe, à condition de ne pas plagier une architecture étrangère à la région ou historique. Il est dans ce cas préférable d'avoir recours à une architecture résolument moderne. Toutefois, il est indispensable d'utiliser des matériaux de qualité traditionnels (pierre naturelle éventuellement associée aux enduits, les structures de bois, l'ardoise, tuile canal…) ou modernes (verre, acier et aluminium laqués, béton architectonique…). Les toitures ne pourront pas être exclusivement de type terrasse sur l'ensemble d'une construction. Les parties en terrasse seront soit accessibles soit végétalisées. Les panneaux solaires, dès lors qu'ils sont intégrés à l'architecture, sont autorisés.

La modification, hors extension, d'un bâtiment existant doit respecter son style architectural (matériaux, rythme et taille des ouvertures, caractéristiques de toiture...).

Dans le sous-secteur U1pi, s'appliquent en plus les prescriptions suivantes :

- les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés, dont le fil supérieur ne devra pas être barbelé, avec poteaux distants d'au moins 4 m, sans fondation faisant saillie sur le sol naturel (les grillages sont donc interdits). Toutefois, la reconstitution en l'état de clôtures existant à la date d'approbation de la révision n°5 du PLU est possible ;
- les clôtures nécessaires à l'homologation de terrains pour des activités sportives ou imposées par d'autres réglementations et à condition qu'elles soient aménagées pour ne pas gêner l'écoulement de la crue ;
- les clôtures ayant des caractéristiques effaçables (clavetables ou permettant une rotation possible dans l'axe des courants) ;

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT (Modification M3-R5 et MS1-R5)

Le présent article ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique de bâtiments après sinistre sans changement de destination.

L'annexe 2 du règlement indique les normes à respecter en matière de stationnement des véhicules motorisés et des bicyclettes. Le principe présidant à l'établissement de cette norme est de garantir un nombre de places de stationnement adapté aux besoins de la construction à réaliser et tenant compte des dessertes (piétons, bicyclettes, transports publics réguliers). Pour les cas non énumérés dans l'annexe 2, les normes de stationnement sont établies par référence à l'un des établissements cités qui s'en rapproche le plus ou par la démonstration des besoins générés.

Au nombre de places de stationnement destinées aux véhicules motorisés tel qu'il résulte de l'annexe 2, il convient d'ajouter un certain nombre de places de stationnement pour les visiteurs pour toute opération de 4 logements ou plus.

En cas de modification, de réhabilitation, d'extension ou de changement de destination d'une construction existante, le nombre minimal de places de stationnement exigible est égal à l'accroissement des besoins générés.

Pour les organismes justifiant d'un Plan de Déplacements d'Entreprises, le nombre de places de stationnement exigible sera adapté au contenu du PDE.

Dans le secteur sauvegardé de Poitiers, si l'application des normes de l'annexe 2 conduit à la réalisation de trop nombreuses places de stationnement et met ainsi en danger le paysage urbain ou l'architecture de la construction, le permis de construire pourra être refusé.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers de la construction ou installation doit être assuré en priorité sur le terrain de l'opération. Dès lors que le stationnement ne peut pas être assuré sur le terrain de l'opération, les stationnements peuvent être créés dans l'environnement immédiat du lieu de l'opération ou de l'installation.

La mutualisation des places de stationnement entre plusieurs opérations de construction ou des installations différentes est possible sous réserve qu'elles ne soient pas trop éloignées les unes des autres, qu'elles bénéficient d'un ou plusieurs liens piétons permettant des circulations aisées, que les plages horaires d'utilisation des places de stationnements soient complémentaires et/ou que le nombre de places existantes liées à une construction existante soit déjà supérieure aux exigences maximales telles que définies dans l'annexe 2 du présent règlement, permettant ainsi de mettre en place un système de concession approprié.

Toutes les constructions nouvelles doivent prévoir le rangement sécurisé et facilement accessible des bicyclettes.

L'organisation et les matériaux utilisés pour la construction des stationnements doivent garantir leur pérennité et leur bonne gestion ultérieure. Toutefois, pour les aires de stationnement de grande dimension dont une partie correspond à des besoins relativement ponctuels dans le temps, l'espace affecté à ces besoins pourra être aménagé de façon à permettre plusieurs usages. On devra alors utiliser des matériaux moins « routiers » (stabilisé, gazon stabilisé…) et structurer ces espaces avec des plantations.

Il conviendra de réaliser des plantations sur les aires de stationnement de grandes dimensions afin d'en rompre la monotonie et d'en améliorer l'aspect paysager. Ces éléments végétalisés doivent contribuer à la biodiversité. En outre les stationnements seront agencés de façon à privilégier les circulations piétonnes internes et celles des piétons et cyclistes venant de l'extérieur. Pour les commerces et les établissements recevant du public, une attention particulière sera apportée aux cheminements reliant la construction aux arrêts de transport en commun la desservant. Les aménagements seront facilement accessibles par les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis qui ne sont pas nécessaires au stationnement et aux accès des véhicules, à la circulation piétonne et aux aires de jeux doivent être plantés d'essences variées. Les éléments plantés doivent être conformes aux orientations d'aménagement biodiversité.

Les projets préserveront au maximum les cœurs d'îlots, qui sont nécessaires à la respiration du bâti en centre ville.

Les bassins d'orage doivent être végétalisés et ouverts au public. En cas d'impossibilité technique avérée tenant notamment au rapport entre la surface disponible et le volume utile de stockage à réaliser, le dispositif de stockage ne pourra pas être constitué d'un bassin d'orage, mais d'un système garantissant une bonne intégration paysagère et, si possible, une accessibilité préservée pour le public.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

U2 : ZONE URBAINE MIXTE

(Modification M3-R5)

Cette zone comprend des espaces urbains proches d'un pôle de proximité ou d'une centralité, existante ou à créer.

L'habitat y est prédominant, bien que l'on puisse y trouver des activités compatibles avec l'habitat disséminées dans le tissu urbain.

Il y est attendu une intensité relativement forte en matière d'habitat, en harmonie avec l'intensité des équipements, commerces et services proposés à proximité.

Cette zone comprend cinq secteurs :

- U2 patrimoine (U2p)

Secteur, situé dans la continuité d'une zone U1, comportant des éléments patrimoniaux à prendre en compte.

- U2 paysage (U2v suivi de la surface minimale de terrain exprimée en ares)

Secteur comportant des éléments paysagers à prendre en compte.

- U2 centralité (U2r)

Secteur en lien avec une proximité ou une centralité liée au futur transport en commun en site propre, où le patrimoine à préserver est peu présent.

- U2 maison d'arrêt (U2s)

Secteur correspondant au quartier de Poitiers frappé de règles particulières du fait de la présence de l'établissement pénitentiaire.

- U2 établissement hospitalier (U2h)

Secteur frappé de règles particulières du fait de la présence d'un établissement hospitalier.

Elle comprend en outre un sous secteur correspondant aux terrains dépourvus d'assainissement collectif. Un minimum parcellaire y est fixé à l'article 5 du fait de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif. Les terrains concernés sont repérés sur le zonage en sous secteurs U2n, U2pn ou U2vn.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES (Modification M1-R5, Modification simplifiée MS2-R5)

Sont interdits :

Tout projet nécessitant une dégradation des haies repérées sur les documents graphiques. Une interruption très ponctuelle, pour la création d'un accès ou d'une voie par exemple, sera tolérée. Dans ce cas, une restitution de la continuité biologique sera assurée conformément aux orientations d'aménagement paysages et biodiversité ;

Toute construction nouvelle comportant des logements dont l'efficacité énergétique serait inférieure à la norme BBC (bâtiment à basse consommation, soit une consommation normalisée inférieure à 50 kWhEP/m².an) ;

Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances, de générer ou de subir des risques incompatibles avec le voisinage d'habitations. Cette règle ne s'applique pas aux établissements hospitaliers en secteur U2h et aux installations ferroviaires à caractère technique : gare, gare de triage, chantiers de transport combiné, voies et emprises nécessaires à l'exploitation du réseau. Elle ne s'applique pas non plus aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Sont notamment visés par le présent alinéa :

- le risque d'incendie,
- le risque d'altération de la nappe phréatique,
- les nuisances sonores,
- les nuisances olfactives,
- la pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Les carrières, affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation, sauf pour la réalisation d'un équipement public ou d'une infrastructure ferroviaire ou s'ils conduisent à diminuer le risque d'inondation pour les biens déjà exposés.

Les remblais gênants pour l'écoulement des eaux dans les talwegs, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages de stockage ou de traitement des eaux pluviales.

Les installations telles que les véhicules désaffectés, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition ou déchets.

Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les circuits automobiles.

La création de commerces ou d'ensembles commerciaux de plus de 200 m² de surface de plancher. Cette interdiction ne concerne pas les commerces destinés à l'hébergement ou à la restauration : hôtels, hôtels restaurants, ….

Les constructions, dans une bande de 10 mètres à partir de la limite (telle que figurant sur le cadastre) des rivières (le Clain, la Boivre, l'Auxance, le Miosson ou la Feuillante), sauf impossibilité avérée de les réaliser ailleurs.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES (Modification M3-R5, Modification simplifiée MS2-R5)

A l'échelle de chaque commune, toute opération doit contribuer à la réalisation des objectifs du PLH, notamment en matière de réalisation de logements sociaux. Ces objectifs sont rappelés dans les orientations d'aménagement territoriales.

Toute opération de 10 logements ou plus dans le secteur sauvegardé de Poitiers et de 30 logements ou plus en dehors de celui-ci doit comporter des logements sociaux, tels que définis dans le code de la construction et de l'habitation, dans les conditions définies dans les orientations d'aménagement, sauf impossibilité avérée, notamment en l'absence de bailleur social acceptant de prendre en charge ces logements.

Les travaux d'amélioration, de modification ou d'extension des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisés sous réserve qu'ils n'entraînent pas une augmentation des nuisances.

Les mâts supportant le matériel lié au fonctionnement des réseaux de télécommunication, sont autorisés à condition d'en limiter l'impact visuel et qu'ils soient situés à distance des établissements scolaires, périscolaires et de santé.

Les constructions situées dans un talweg sont autorisées à condition d'être implantées de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.

La construction doit être implantée de telle sorte qu'elle ne soit pas inondée ni en cas de débordement des eaux de la chaussée, ni par les eaux de ruissellement.

Les constructions, changements de destination, installations, ouvrages et aménagements permettant la création ou l'extension d'activités agricoles sont autorisés, sous réserves :

- de ne pas générer de nuisances incompatibles avec les constructions et occupations du sol existantes dans l'environnement immédiat,
- d'être compatibles avec le fonctionnement urbain du quartier (conditions de desserte, respect des distances lorsque des dispositions réglementaires ou législatives les imposent, …),
- d'insertion dans le paysage, avec la topographie et en harmonie avec le tissu environnant.

De plus, dans le secteur U2r, tout projet ne prenant pas en compte une partie substantielle de l'îlot sera interdit s'il n'assure pas une bonne intégration dans le tissu existant. En particulier, pour être autorisées, les constructions projetées ne doivent pas obérer une intensification ultérieure de la zone et doivent prendre en compte les conditions d'éclairage naturel des constructions avoisinantes.

De plus, dans les sous-secteurs U2n ou U2pn :

Sont autorisées les annexes et extensions sous réserve que les nouveaux besoins d'assainissement soient satisfaits sur le terrain.

Les constructions envisagées ne doivent pas par leur implantation obérer une future intensification de la zone qui serait rendue techniquement possible en cas de desserte ultérieure par l'assainissement collectif.

De plus, dans le sous-secteur U2vn :

Sont autorisées les annexes et extensions, sous réserve que les nouveaux besoins d'assainissement soient satisfaits sur le terrain et que l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone concernée soit pris en compte.

Les constructions envisagées ne doivent pas par leur implantation obérer une future intensification de la zone qui serait rendue techniquement possible en cas de desserte ultérieure par l'assainissement collectif.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE (Modification M3-R5)

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation de la voie par tous les usagers (y compris piétons, cyclistes, ...).

La création d'accès sur la voie publique peut être interdit pour des raisons de sécurité : manque de visibilité, conditions d'insertion inadaptées sur les voies à fort trafic, etc.

Par principe, la voie desservant une propriété doit avoir une largeur minimale de 4 m. Toutefois, une propriété desservie par une voie d'au moins 4 mètres présentant ponctuellement un rétrécissement à 3 mètres minimum peut recevoir une opération, mais limitée à 10 logements au maximum.

Les voies en impasse doivent permettre la circulation des véhicules légers et des véhicules chargés de la défense incendie. Elles peuvent comporter des tronçons ne permettant pas le croisement de deux véhicules, dès lors qu'un système d'alternat à vue est mis en place. Si elles ne comportent pas de dispositif de retournement conforme à l'annexe 3 du présent règlement, elles doivent comporter un dispositif permettant la collecte des ordures ménagères et assimilés en entrée d'impasse. Dans ce cas, les véhicules légers, s'engageant dans l'impasse doivent pouvoir effectuer un demi-tour.

En dehors des impasses, les voies ouvertes à la circulation publique doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- les voies tertiaires doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 4 m, si elles sont mixtes. Si elles ne sont pas mixtes, elles doivent avoir une largeur minimale de 6 m (une voie est dite mixte si l'ensemble de l'espace la composant est affecté indifféremment aux véhicules et aux piétons. Les aménagements qui y sont réalisés doivent conduire à une limitation de la vitesse à 30 km/h).
- les voies secondaires n'ayant pas vocation à recevoir de transports collectifs doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 9 m. Toutefois, elles peuvent avoir une largeur de plate-forme inférieure à 9 mètres dès lors qu'elles sont mixtes.
- les voies structurantes et les voies pouvant recevoir des transports collectifs doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 12 m.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Réseau d'adduction d'eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les constructions doivent privilégier l'installation de systèmes économes en eau potable.

2) Assainissement : réseau d'eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée et évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsque celui-ci existe.

Le raccordement au réseau lors de la mise en place d'un collecteur eaux usées est obligatoire.

En cas d'absence du réseau d'assainissement collectif, le dispositif non collectif d'assainissement à mettre en œuvre sera compatible avec la réglementation en vigueur. Il traitera toutes les eaux usées. Seules les fosses septiques toutes eaux

seront autorisées. En particulier, le plan de masse du permis de construire devra faire apparaître le tracé des équipements privés notamment pour l'assainissement. S'il est nécessaire, l'exutoire du dispositif d'assainissement y sera clairement indiqué.

Toute construction à usage d'activités doit rejeter ses eaux usées après un traitement les rendant conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau ou à défaut aux règlements en vigueur.

3) Assainissement : réseau d'eaux pluviales

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

En secteur U2p, l'objectif, pour la gestion des eaux pluviales, est de ne pas dégrader la situation en aval de l'aménagement ou de la construction réalisé.

Sur le reste de la zone, toute opération d'aménagement ou de construction, sur un terrain non bâti ou en renouvellement, doit respecter les règles inscrites au SDAGE et les prescriptions suivantes :

- Pour une pluie décennale (période de retour égale à 10 ans, soit 38 mm en 1 heure), quelle que soit la surface de l'opération, le débit de fuite autorisé à l'aval de l'opération est au plus égal à 1 l/s.ha.
- Pour une pluie centennale (période de retour égale à 100 ans, soit 60 mm en 1 heure), quelle que soit la surface de l'opération, le débit de fuite autorisé à l'aval de l'opération est au plus égal à 3 l/s.ha.
- L'infiltration des eaux pluviales n'est possible qu'après traitement (décantation et filtration sur sable), est autorisée si il n'y a pas rejet direct à la nappe phréatique et si les risques liés au contexte géologique ont été écartés.
- En cas d'événement pluvial dépassant la pluie centennale, les aménagements doivent être étudiés pour que les ruissellements s'opèrent prioritairement sur des espaces non sensibles.

Les prescriptions suivantes sont valables sur l'ensemble de la zone :

L'excédent d'eau, après stockage ou infiltration éventuels, est rejeté dans le dispositif collectif de gestion des eaux pluviales (caniveau, canalisation, fossé, …)

En l'absence d'exutoire connu, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire à reconstituer ou leur infiltration sur place si le sol le permet.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

4) Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers aux réseaux de desserte électrique et de courants faibles, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câble, distribution de gaz, chauffage urbain, etc.) quand ils existent. En conséquence, des canalisations de branchement seront installées depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation collectif doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable. Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

Si le réseau de distribution d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge et sur le terrain d'assiette de son opération, une réserve d'eau destinée à la desserte incendie telle qu'exigée par les services compétents. En l'absence d'un dispositif suffisant, le projet pourra être refusé. Pour l'alimentation du dispositif de défense incendie, la réutilisation des eaux pluviales après traitement est autorisée, éventuellement complétée par un apport d'eau potable.

De plus, en secteur U2p, à l'occasion des opérations de réhabilitation globale d'un immeuble, le projet doit prévoir si possible l'aménagement d'un local ventilé destiné au stockage des poubelles ; ce local ne doit pas remettre en cause la qualité architecturale de l'immeuble.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (Modification M3-R5)

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la taille de la propriété, sa topographie, la nature du sol, la présence éventuelle de nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable peuvent être de nature à la rendre inconstructible pour tout bâtiment nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur U2v et le sous-secteur U2vn, la prise en compte de la nécessaire protection de l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone concernée sont également de nature à rendre un terrain inconstructible pour tout bâtiment.

Dans les sous-secteurs U2n et U2pn, pour être constructible, le terrain doit permettre la réalisation d'un dispositif épuratoire.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions sont implantées, avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement urbain existant à proximité.

Pour les opérations d'ensemble, les parkings sont réalisés de façon à éviter tout envahissement des espaces piétons par les voitures.

Dans certains secteurs, les documents graphiques font apparaître soit des obligations d'alignement, soit des marges de recul. Les règles, énumérées ci-dessous, ne s'appliquent pas aux opérations d'ensemble, c'est-à-dire concernant une partie substantielle d'un îlot bâti.

- L'obligation d'un alignement signifie que la construction doit comporter au moins une part significative de sa façade ou de son pignon à l'alignement.
- L'obligation d'une marge de recul signifie que la construction doit être positionnée à au moins x mètres de l'alignement (le chiffre x est indiqué à l'appui du figuré sur les documents graphiques). En l'absence d'indication de distance, x est pris égal à cinq mètres. Toutefois, des constructions annexes (garages, par exemple) ou des extensions limitées peuvent être autorisées dans cette bande de terrain si elles sont justifiées.

Le long de certains axes bruyants, des distances minimales d'implantation des constructions par rapport aux limites de la voie sont prévues. Ces distances sont indiquées sur les documents graphiques.

Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions.

Les modalités d'implantation des constructions sont explicitées dans les orientations d'aménagement « renouvellement urbain » afin de pouvoir concevoir des projets adaptés à chaque contexte urbain.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairement naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines.

En outre, afin de permettre un entretien correct du terrain et sa bonne ventilation, la construction joindra la limite séparative ou en sera suffisamment éloignée. Cette disposition ne s'applique pas en cas de surélévation à partir d'un volume existant en rez-de-chaussée.

Dans les opérations groupées, la création de terrasses extérieures en rez-de-chaussée ou en rez-de-jardin doit s'accompagner d'un dispositif occultant en limite de propriété, depuis le bâtiment jusqu'au niveau du point de la terrasse le plus éloigné du bâtiment.

Les modalités d'implantation des constructions sont explicitées dans les orientations d'aménagement « renouvellement urbain » afin de pouvoir concevoir des projets adaptés à chaque contexte urbain.

De plus, dans le secteur U2s, la construction devra être implantée au-delà d'un rayon de 6 mètres autour de l'enceinte de l'établissement pénitentiaire.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Entre deux constructions non contiguës, une distance minimale est nécessaire pour leur éclairement naturel, leur salubrité et leur entretien.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'y a pas de limite d'emprise au sol fixée.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone :

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les édifices monumentaux pourront déroger aux règles ci-dessous.

A l'occasion d'une rénovation importante (coût des travaux supérieur ou égal à 25 % de la valeur vénale du bien) ou de la surélévation ou de la construction d'un bâtiment dont la hauteur totale dépasse 18 mètres au dessus du sol fini en au moins un point, un dispositif de nidification des rapaces diurnes doit être intégré à la construction.

De plus, dans les secteurs U2p et U2v et dans le sous-secteur U2n:

Toute nouvelle construction doit s'insérer harmonieusement dans son environnement bâti et paysager.

La hauteur de la construction doit permettre d'assurer une composition urbaine harmonieuse avec les bâtiments avoisinants.

Elle doit en particulier tenir compte des lignes d'orientation des faîtages des constructions voisines, de leur volumétrie.

De plus, dans le secteur U2r :

Le nombre énoncé sur le plan de zonage après U2r indique le nombre maximal d'étages autorisés pour les constructions (ex : U2r3 signifie que les bâtiments ne peuvent comporter plus de trois étages au dessus du rez-de-chaussée). Quand deux nombres sont mentionnés (ex : U2r3-4), cela signifie qu'un immeuble ne peut avoir un nombre de niveaux uniforme, mais devra présenter un épannelage varié.

Quel que soit le secteur, les édifices monumentaux pourront déroger aux règles ci-dessus.

De plus, dans le secteur U2s, la hauteur maximale autorisée ne pourra excéder R+2 pour l'habitat et 11 mètres pour les locaux d'activités.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR (Modification simplifiée MS1-R5, MS2-R5)

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets devront présenter une composition urbaine cohérente avec l'environnement bâti (hauteur, volumes, emprise, espaces libres, …).

Toute extension contiguë de bâtiment et toute construction annexe doit préserver l'harmonie avec l'existant. Cela n'interdit pas qu'une extension présentant une architecture moderne soit adjointe à un bâtiment ancien.

Par leur hauteur et la nature des matériaux utilisés, les clôtures devront s'intégrer dans le contexte. Les clôtures entièrement grillagées réalisées en limite du domaine public, en contact avec un trottoir, ou une voie revêtue, doivent comporter un soubassement d'au moins 7 cm de hauteur (bordure, muret, …).

Pour les constructions repérées en marron et situées en dehors des secteurs définis dans le document graphique de l'annexe 1, en fonction de l'époque de construction du bâtiment, de son programme d'origine et de son état de conservation, on se rapportera à la partie écrite de l'annexe 1 pour ce qui concerne les possibilités de restauration et d'évolution des dites constructions.

Dans les secteurs définis dans le document graphique de l'annexe 1, quel que soit leur classement (U2r ou U2p), les prescriptions sont celles définies dans la partie écrite de cette dernière.

Dans le secteur U2r, les activités doivent de plus respecter les prescriptions suivantes :

Les façades doivent être animées sans avoir recours à des artifices de type décor peint. Ces derniers sont interdits, ainsi que toute représentation peinte ou figurée en volume des produits fabriqués ou vendus.

Les couleurs des matériaux doivent être cohérentes sur un même site.

Il convient d'éviter l'architecture « parachutée » et la réalisation d'enseignes hors d'échelle par rapport à la construction.

L'utilisation du parpaing, même enduit, doit être limitée. Le parpaing non enduit est interdit.

Les toitures de type terrasse seront invisibles depuis l'espace public, sauf si elles sont végétalisées.

Les mâts, ainsi que les totems, sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas en cas d'obligation réglementaire.

Les stockages sont à implanter à l'arrière des bâtiments et doivent rester invisibles depuis le domaine public.

Dans le secteur U2p, s'appliquent de plus les prescriptions suivantes :
Dans le cas d'une construction nouvelle (hors annexe), envisagée sur les parcelles ou unités foncières bâties ou non bâties, la plus grande liberté de conception architecturale est laissée, dans le respect des divers articles du règlement, pour que l'architecture proposée ait l'expression de son temps. Le principe de base est que l'architecture nouvelle doit être contemporaine.

Cependant, dans les ensembles de constructions patrimoniales de qualité, l'architecture doit faire appel à des matériaux utilisés sur les constructions anciennes,

dans un souci de continuité affirmée, tout en recourant à un vocabulaire architectural susceptible d'exprimer notre époque.

La nouvelle construction doit respecter les caractéristiques du contexte dans lequel elle s'intègre.

L'architecture de la nouvelle construction doit participer à la continuité urbaine et non créer un accident ; cette notion d'accident ou de singularité peut seulement s'appliquer à des constructions ayant une haute valeur symbolique comme certains édifices publics. La volumétrie, les rythmes d'architecture (découpage par niveau, percements verticaux) et les couleurs générales (de la toiture et de la façade) doivent être cohérents avec ceux des constructions voisines.

Pour la composition des façades, la nouvelle construction doit donc exprimer l'époque contemporaine et recourir à des détails d'aujourd'hui (sans que soient mis en cause les rythmes généraux de l'environnement).

Le recours à des matériaux contemporains comme le verre, l'acier et l'aluminium laqués, le béton architectonique, le bois, etc. … est autorisé, s'il vient s'intégrer au contexte architectural ; le PVC peut être autorisé dans les contextes les moins sensibles.

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux constructions existantes et à leurs extensions, aménagements et annexes :

Pour les extensions et les reconstructions après démolition, il convient de construire dans les volumes préalablement construits ou en respectant des dispositions d'alignement, de hauteur et de profondeur permettant une bonne intégration dans le contexte bâti. Pour ces éléments de construction neufs, une liberté de choix architecturaux existe, à condition de ne pas plagier une architecture étrangère à la région ou historique. Il est dans ce cas préférable d'avoir recours à une architecture résolument moderne. Toutefois, il est indispensable d'utiliser des matériaux de qualité traditionnels (pierre naturelle éventuellement associée aux enduits, les structures de bois, l'ardoise, tuile canal…) ou modernes (verre, acier et aluminium laqués, béton architectonique…). Les toitures ne pourront pas être exclusivement de type terrasse sur l'ensemble d'une construction. Les parties en terrasse seront soit accessibles soit végétalisées. Les panneaux solaires, dès lors qu'ils sont intégrés à l'architecture, sont autorisés.

La modification, hors extension, d'un bâtiment existant doit respecter son style architectural (matériaux, rythme et taille des ouvertures, caractéristiques de toiture...).

De plus dans le secteur U2s, il est interdit de percer des ouvertures dans les murs pignons et façades ayant vue au-dessus du mur d'enceinte de l'établissement pénitentiaire.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT (Modification M3-R5 et MS1-R5)

Le présent article ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique de bâtiments après sinistre sans changement de destination.

L'annexe 2 du règlement indique les normes à respecter en matière de stationnement des véhicules motorisés et des bicyclettes. Le principe présidant à l'établissement de cette norme est de garantir un nombre de places de stationnement adapté aux besoins de la construction à réaliser et tenant compte des dessertes

(piétons, bicyclettes, transports publics réguliers). Pour les cas non énumérés dans l'annexe 2, les normes de stationnement sont établies par référence à l'un des établissements cités qui s'en rapproche le plus ou par la démonstration des besoins générés.

Au nombre de places de stationnement destinées aux véhicules motorisés tel qu'il résulte de l'annexe 2, il convient d'ajouter un certain nombre de places de stationnement pour les visiteurs pour toute opération de 4 logements ou plus.

En cas de modification, de réhabilitation, d'extension ou de changement de destination d'une construction existante, le nombre minimal de places de stationnement exigible est égal à l'accroissement des besoins générés.

Pour les organismes justifiant d'un Plan de Déplacements d'Entreprises, le nombre de places de stationnement exigible sera adapté au contenu du PDE.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers de la construction ou installation doit être assuré en priorité sur le terrain de l'opération. Dès lors que le stationnement ne peut pas être assuré sur le terrain de l'opération, les stationnements peuvent être créés dans l'environnement immédiat du lieu de l'opération ou de l'installation.

La mutualisation des places de stationnement entre plusieurs opérations de construction ou des installations différentes est possible sous réserve qu'elles ne soient pas trop éloignées les unes des autres, qu'elles bénéficient d'un ou plusieurs liens piétons permettant des circulations aisées, que les plages horaires d'utilisation des places de stationnements soient complémentaires et/ou que le nombre de places existantes liées à une construction existante soit déjà supérieure aux exigences maximales telles que définies dans l'annexe 2 du présent règlement, permettant ainsi de mettre en place un système de concession approprié.

Toutes les constructions nouvelles doivent prévoir le rangement sécurisé et facilement accessible des bicyclettes.

L'organisation et les matériaux utilisés pour la construction des stationnements doivent garantir leur pérennité et leur bonne gestion ultérieure. Toutefois, pour les aires de stationnement de grande dimension dont une partie correspond à des besoins relativement ponctuels dans le temps, l'espace affecté à ces besoins pourra être aménagé de façon à permettre plusieurs usages. On devra alors utiliser des matériaux moins « routiers » (stabilisé, gazon stabilisé…) et structurer ces espaces avec des plantations.

Il conviendra de réaliser des plantations sur les aires de stationnement de grandes dimensions afin d'en rompre la monotonie et d'en améliorer l'aspect paysager. Ces éléments végétalisés doivent contribuer à la biodiversité. En outre les stationnements seront agencés de façon à privilégier les circulations piétonnes internes et celles des piétons et cyclistes venant de l'extérieur. Pour les commerces et les établissements recevant du public, une attention particulière sera apportée aux cheminements reliant la construction aux arrêts de transport en commun la desservant. Les aménagements seront facilement accessibles par les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis qui ne sont pas nécessaires au stationnement et aux accès des véhicules, à la circulation piétonne et aux aires de jeux doivent être plantés d'essences variées. Les éléments plantés doivent être conformes aux orientations d'aménagement biodiversité.

Les espaces plantés et végétalisés, espaces verts, jardins cultivés, allées réservées aux piétons et cyclistes, …) doivent représenter :

- au moins 40 % de la surface de l'opération si celle-ci est située dans la trame verte telle que définie dans le document graphique
- au moins 30 % de la surface de l'opération si celle-ci est située en dehors de la trame verte telle que définie dans le document graphique

Les terrasses végétalisées peuvent être comptabilisées au titre des espaces naturels pour 25% de leur superficie si elles sont inaccessibles et pour 50 % si elles sont accessibles.

Les systèmes de clôture doivent être perméables pour permettre le passage des petits mammifères (hérissons, écureuils, …).

Les bassins d'orage doivent être végétalisés et ouverts au public, sauf raison de sécurité avérée.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

U3 : ZONES URBAINES ELOIGNEES DES POLES DE PROXIMITE ET DES CENTRALITES

Cette zone comprend des espaces urbains éloignés des pôles de proximité et des centralités.

Elle est composée des franges du tissu urbain et des écarts.

A ce titre, la densification de l'urbanisation n'y est pas souhaitable. Seule l'urbanisation des « dents creuses » est autorisée.

Cette zone comprend deux secteurs :

- U3 patrimoine (U3p)

Secteur comportant des éléments patrimoniaux à prendre en compte.

- U3 paysage (U3v suivi de la surface minimale de terrain exprimée en ares)

Secteur comportant des éléments paysagers à prendre en compte.

Elle comprend en outre deux sous-secteurs :

- Un sous-secteur correspondant aux terrains dépourvus d'assainissement collectif. Un minimum parcellaire y est fixé à l'article 5 du fait de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif. Les terrains concernés sont repérés sur le zonage en sous secteurs U3n, U3pn ou U3vn.
- un sous-secteur U3pb du secteur U3p, soumis à des nuisances sonores liées à la proximité de l'aéroport de Poitiers-Biard.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES (Modification simplifiée MS2-R5)

Sont interdits :

Tout projet nécessitant une dégradation des haies repérées sur les documents graphiques. Une interruption très ponctuelle, pour la création d'un accès ou d'une voie par exemple, sera tolérée. Dans ce cas, une restitution de la continuité biologique sera assurée conformément aux orientations d'aménagement paysages et biodiversité. Cette règle ne s'applique pas aux équipements et services publics ou d'intérêt général ;

Toute construction nouvelle comportant des logements dont l'efficacité énergétique serait inférieure à la norme BBC (bâtiment à basse consommation, soit une consommation normalisée inférieure à 50 kWhEP/m².an) ;

Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances, de générer ou de subir des risques incompatibles avec le voisinage d'habitations. Cette règle ne s'applique pas aux établissements hospitaliers en secteur U1h et aux installations ferroviaires à caractère technique : gare, gare de triage, chantiers de transport combiné, voies et emprises nécessaires à l'exploitation du réseau. Elle ne s'applique pas non plus aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Sont notamment visés par le présent alinéa :

- le risque d'incendie,
- le risque d'altération de la nappe phréatique,

- les nuisances sonores,
- les nuisances olfactives,
- la pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Les carrières, affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation, sauf pour la réalisation d'un équipement public ou d'une infrastructure ferroviaire ou s'ils conduisent à diminuer le risque d'inondation pour les biens déjà exposés.

Les remblais gênants pour l'écoulement des eaux dans les talwegs, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages de stockage ou de traitement des eaux pluviales.

Les constructions à usage d'habitation ou d'activité créant un deuxième front bâti, sauf en cœur d'îlot bâti.

Les constructions d'habitations collectives.

L'aménagement de bâtiments existants en logements collectifs, sauf pour l'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôtes, …).

La création de commerces.

Les installations telles que les véhicules désaffectés, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition ou déchets.

Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les circuits automobiles.

Les constructions, dans une bande de 10 mètres à partir de la limite (telle que figurant sur le cadastre) des rivières (le Clain, la Boivre, l'Auxance, le Miosson ou la Feuillante), sauf impossibilité avérée de les réaliser ailleurs.

De plus, dans le sous-secteur U3pb, toute création de logement nouveau est interdite.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES (Modification M3-R5, Modification simplifiée MS2-R5)

Les travaux d'amélioration, de modification ou d'extension des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisés sous réserve qu'ils n'entraînent pas une augmentation des nuisances.

Les mâts supportant le matériel lié au fonctionnement des réseaux de télécommunication, sont autorisés à condition d'en limiter l'impact visuel et qu'ils soient situés à distance des établissements scolaires, périscolaires et de santé.

Les constructions situées dans un talweg sont autorisées à condition d'être implantées de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.

Les constructions, changements de destination, installations, ouvrages et aménagements permettant la création ou l'extension d'activités agricoles sont autorisés, sous réserves :

- de ne pas générer de nuisances incompatibles avec les constructions et occupations du sol existantes dans l'environnement immédiat,

- d'être compatibles avec le fonctionnement urbain du quartier (conditions de desserte, respect des distances lorsque des dispositions réglementaires ou législatives les imposent, …),
- d'insertion dans le paysage, avec la topographie et en harmonie avec le tissu environnant.

La construction doit être implantée de telle sorte qu'elle ne soit pas inondée ni en cas de débordement des eaux de la chaussée, ni par les eaux de ruissellement.

De plus, dans les sous-secteurs U3n, U3pn ou U3vn :

Sont autorisées les annexes et extensions, y compris sur les parcelles bâties sous réserve que les nouveaux besoins d'assainissement soient satisfaits sur le terrain.

De plus, dans le secteur U3v sont autorisées les annexes et extensions, y compris sur les parcelles bâties, sous réserve que l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone concernée soient pris en compte.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE (Modification M3-R5)

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation de la voie par tous les usagers (y compris piétons, cyclistes, ...).

La création d'accès sur la voie publique peut être interdit pour des raisons de sécurité : manque de visibilité, conditions d'insertion inadaptées sur les voies à fort trafic, etc.

Par principe, la voie desservant une propriété doit avoir une largeur minimale de 4 m. Toutefois, une propriété desservie par une voie d'au moins 4 mètres présentant ponctuellement un rétrécissement à 3 mètres minimum peut recevoir une construction, mais limitée à 10 logements au maximum.

Les voies en impasse doivent permettre la circulation des véhicules légers et des véhicules chargés de la défense incendie. Elles peuvent comporter des tronçons ne permettant pas le croisement de deux véhicules, dès lors qu'un système d'alternat à vue est mis en place. Si elles ne comportent pas de dispositif de retournement conforme à l'annexe 3 du présent règlement, elles doivent comporter un dispositif permettant la collecte des ordures ménagères et assimilés en entrée d'impasse. Dans ce cas, les véhicules légers, s'engageant dans l'impasse doivent pouvoir effectuer un demi-tour.

En dehors des impasses, les voies ouvertes à la circulation publique doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- les voies tertiaires doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 4 m, si elles sont mixtes. Si elles ne sont pas mixtes, elles doivent avoir une largeur minimale de 6 m (une voie est dite mixte si l'ensemble de l'espace la composant est affecté indifféremment aux véhicules et aux piétons. Les aménagements qui y sont réalisés doivent conduire à une limitation de la vitesse à 30 km/h).
- les voies secondaires n'ayant pas vocation à recevoir de transports collectifs doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 9 m. Toutefois, elles peuvent avoir une largeur de plate-forme inférieure à 9 mètres dès lors qu'elles sont mixtes.

- les voies structurantes et les voies pouvant recevoir des transports collectifs doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 12 m.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Réseau d'adduction d'eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

Les constructions doivent privilégier l'installation de systèmes économes en eau potable.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement : réseau d'eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée et évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsque celui-ci existe.

Le raccordement au réseau lors de la mise en place d'un collecteur eaux usées est obligatoire.

En cas d'absence du réseau d'assainissement collectif, le dispositif non collectif d'assainissement à mettre en œuvre sera compatible avec la réglementation en vigueur. Il traitera toutes les eaux usées. Seules les fosses septiques toutes eaux seront autorisées. En particulier, le plan de masse du permis de construire devra faire apparaître le tracé des équipements privés notamment pour l'assainissement. S'il est nécessaire, l'exutoire du dispositif d'assainissement y sera clairement indiqué.

Toute construction à usage d'activités doit rejeter ses eaux usées après un traitement les rendant conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau ou à défaut aux règlements en vigueur.

3) Assainissement : réseau d'eaux pluviales

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

En secteur U3p, l'objectif, pour la gestion des eaux pluviales, est de ne pas dégrader la situation en aval de l'aménagement ou de la construction réalisé.

Sur le reste de la zone, toute opération d'aménagement ou de construction, sur un terrain non bâti ou en renouvellement, doit respecter les règles inscrites au SDAGE et les prescriptions suivantes :

- Pour une pluie décennale (période de retour égale à 10 ans, soit 38 mm en 1 heure), quelle que soit la surface de l'opération, le débit de fuite autorisé à l'aval de l'opération est au plus égal à 1 l/s.ha.
- Pour une pluie centennale (période de retour égale à 100 ans, soit 60 mm en 1 heure), quelle que soit la surface de l'opération, le débit de fuite autorisé à l'aval de l'opération est au plus égal à 3 l/s.ha.

- L'infiltration des eaux pluviales n'est possible qu'après traitement (décantation et filtration sur sable), est autorisée si il n'y a pas rejet direct à la nappe phréatique et si les risques liés au contexte géologique ont été écartés.
- En cas d'événement pluvial dépassant la pluie centennale, les aménagements doivent être étudiés pour que les ruissellements s'opèrent prioritairement sur des espaces non sensibles.

Les prescriptions suivantes sont valables sur l'ensemble de la zone :

L'excédent d'eau, après stockage ou infiltration éventuels, est rejeté dans le dispositif collectif de gestion des eaux pluviales (caniveau, canalisation, fossé, …)

En l'absence d'exutoire connu, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire à reconstituer ou leur infiltration sur place si le sol le permet.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

4) Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers aux réseaux de desserte électrique et de courants faibles, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câble, distribution de gaz, chauffage urbain, etc.) quand ils existent. En conséquence, des canalisations de branchement seront installées depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation collectif doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable. Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

Si le réseau de distribution d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge et sur le terrain d'assiette de son opération, une réserve d'eau destinée à la desserte incendie telle qu'exigée par les services compétents. En l'absence d'un dispositif suffisant, le projet pourra être refusé. Pour l'alimentation du dispositif de défense incendie, la réutilisation des eaux pluviales après traitement est autorisée, éventuellement complétée par un apport d'eau potable.

De plus, en secteur U3p, à l'occasion des opérations de réhabilitation globale d'un immeuble, le projet doit prévoir si possible l'aménagement d'un local ventilé destiné au stockage des poubelles ; ce local ne doit pas remettre en cause la qualité architecturale de l'immeuble.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (Modification M3-R5)

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la taille de la propriété, sa topographie, la nature du sol, la présence éventuelle de nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable peuvent être de nature à la rendre inconstructible pour tout bâtiment nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les sous-secteurs U3n, U3pn ou U3vn, les unités foncières, pour être constructibles, doivent permettre la réalisation d'un dispositif épuratoire.

Dans le secteur U3v, pour être constructible, l'unité foncière doit permettre de prendre en compte la nécessaire protection de l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone concernée.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions sont implantées, avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement urbain existant à proximité.

Pour les opérations d'ensemble, les parkings sont réalisés de façon à éviter tout envahissement des espaces piétons par les voitures.

Dans certains secteurs, les documents graphiques font apparaître soit des obligations d'alignement, soit des marges de recul. Les règles, énumérées ci-dessous, ne s'appliquent pas aux opérations d'ensemble, c'est-à-dire concernant une partie substantielle d'un îlot bâti.

- L'obligation d'un alignement signifie que la construction doit comporter au moins une part significative de sa façade ou de son pignon à l'alignement.
- L'obligation d'une marge de recul signifie que la construction doit être positionnée à au moins x mètres de l'alignement (le chiffre x est indiqué à l'appui du figuré sur les documents graphiques). En l'absence d'indication de distance, x est pris égal à cinq mètres. Toutefois, des constructions annexes (garages, par exemple) ou des extensions limitées peuvent être autorisées dans cette bande de terrain si elles sont justifiées.

Le long de certains axes bruyants, des distances minimales d'implantation des constructions par rapport aux limites de la voie sont prévues. Ces distances sont indiquées sur les documents graphiques.

Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions.

Les modalités d'implantation des constructions sont explicitées dans les orientations d'aménagement « renouvellement urbain » afin de pouvoir concevoir des projets adaptés à chaque contexte urbain.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairement naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines

En outre, afin de permettre un entretien correct du terrain et sa bonne ventilation, la construction joindra la limite séparative ou en sera suffisamment éloignée. Cette disposition ne s'applique pas en cas de surélévation à partir d'un volume existant en rez-de-chaussée.

Dans les opérations groupées, la création de terrasses extérieures en rez-de-chaussée ou en rez-de-jardin doit s'accompagner d'un dispositif occultant en limite de propriété, depuis le bâtiment jusqu'au niveau du point de la terrasse le plus éloigné du bâtiment.

Les modalités d'implantation des constructions sont explicitées dans les orientations d'aménagement « renouvellement urbain » afin de pouvoir concevoir des projets adaptés à chaque contexte urbain.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Entre deux constructions non contiguës, une distance minimale est nécessaire pour leur éclairement naturel, leur salubrité et leur entretien.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'y a pas de limite d'emprise au sol fixée.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Toute nouvelle construction doit s'insérer harmonieusement dans son environnement bâti et paysager.

La hauteur de la construction doit permettre d'assurer une composition urbaine harmonieuse avec les bâtiments avoisinants. De plus, le nombre de niveaux construits ne peut être supérieur à celui constaté dans le voisinage et le volume des bâtiments principaux doit être comparable.

Elle doit en particulier tenir compte des lignes d'orientation des faîtages des constructions voisines, de leur volumétrie.

Les édifices monumentaux d'intérêt public pourront déroger aux règles ci-dessus.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR (Modification simplifiée MS1-R5, MS2-R5)

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets devront présenter une composition urbaine cohérente avec l'environnement bâti (hauteur, volumes, emprise, espaces libres, …).

Toute extension contiguë de bâtiment et toute construction annexe doit préserver l'harmonie avec l'existant. Cela n'interdit pas qu'une extension présentant une architecture moderne soit adjointe à un bâtiment ancien.

Par leur hauteur et la nature des matériaux utilisés, les clôtures devront s'intégrer dans le contexte. Les clôtures entièrement grillagées réalisées en limite du domaine public, en contact avec un trottoir, ou une voie revêtue, doivent comporter un soubassement d'au moins 7 cm de hauteur (bordure, muret, …).

Les activités doivent respecter les prescriptions suivantes :

Les façades doivent être animées sans avoir recours à des artifices de type décor peint. Ces derniers sont interdits, ainsi que toute représentation peinte ou figurée en volume des produits fabriqués ou vendus.

Les couleurs des matériaux doivent être cohérentes sur un même site.

Il convient d'éviter l'architecture « parachutée » et la réalisation d'enseignes hors d'échelle par rapport à la construction.

L'utilisation du parpaing, même enduit, doit être limitée. Le parpaing non enduit est interdit.

Les toitures de type terrasse seront invisibles depuis l'espace public, sauf si elles sont végétalisées.

Les mâts, ainsi que les totems, sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas en cas d'obligation réglementaire ni aux équipements et services publics et d'intérêt général.

Les stockages sont à implanter à l'arrière des bâtiments et doivent rester invisibles depuis le domaine public.

<u>Pour les constructions repérées en marron</u> et situées en dehors des secteurs définis dans le document graphique de l'annexe 1, en fonction de l'époque de construction du bâtiment, de son programme d'origine et de son état de conservation, on se rapportera à la partie écrite de l'annexe 1 pour ce qui concerne les possibilités de restauration et d'évolution des dites constructions.

<u>Dans les secteurs définis dans le document graphique de l'annexe 1</u>, quel que soit leur classement (U3r ou U3p), les prescriptions sont celles définies dans la partie écrite de cette dernière.

<u>De plus, dans le secteur U3p, s'appliquent les prescriptions suivantes :</u>
Dans le cas d'une construction nouvelle (hors annexe), envisagée sur les parcelles ou unités foncières bâties ou non bâties, la plus grande liberté de conception architecturale est laissée, dans le respect des divers articles du

règlement, pour que l'architecture proposée ait l'expression de son temps. Le principe de base est que l'architecture nouvelle doit être contemporaine.

Cependant, dans les ensembles de constructions patrimoniales de qualité, l'architecture doit faire appel à des matériaux utilisés sur les constructions anciennes, dans un souci de continuité affirmée, tout en recourant à un vocabulaire architectural susceptible d'exprimer notre époque.

La nouvelle construction doit respecter les caractéristiques du contexte dans lequel elle s'intègre.

L'architecture de la nouvelle construction doit participer à la continuité urbaine et non créer un accident ; cette notion d'accident ou de singularité peut seulement s'appliquer à des constructions ayant une haute valeur symbolique comme certains édifices publics. La volumétrie, les rythmes d'architecture (découpage par niveau, percements verticaux) et les couleurs générales (de la toiture et de la façade) doivent être cohérents avec ceux des constructions voisines.

Pour la composition des façades, la nouvelle construction doit donc exprimer l'époque contemporaine et recourir à des détails d'aujourd'hui sans que soient mis en cause les rythmes généraux de l'environnement.

Le recours à des matériaux contemporains comme le verre, l'acier et l'aluminium laqués, le béton architectonique, le bois, etc. … est autorisé, s'il vient s'intégrer au contexte architectural ; le PVC peut être autorisé dans les contextes les moins sensibles.

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux constructions existantes et à leurs extensions, aménagements et annexes :

Pour les extensions et les reconstructions après démolition, il convient de construire dans les volumes préalablement construits ou en respectant des dispositions d'alignement, de hauteur et de profondeur permettant une bonne intégration dans le contexte bâti. Pour ces éléments de construction neufs, une liberté de choix architecturaux existe, à condition de ne pas plagier une architecture étrangère à la région ou historique. Il est dans ce cas préférable d'avoir recours à une architecture résolument moderne. Toutefois, il est indispensable d'utiliser des matériaux de qualité traditionnels (pierre naturelle éventuellement associée aux enduits, les structures de bois, l'ardoise, tuile canal…) ou modernes (verre, acier et aluminium laqués, béton architectonique…). Les toitures ne pourront pas être exclusivement de type terrasse sur l'ensemble d'une construction. Les parties en terrasse seront soit accessibles soit végétalisées. Les panneaux solaires, dès lors qu'ils sont intégrés à l'architecture, sont autorisés.

La modification, hors extension, d'un bâtiment existant doit respecter son style architectural (matériaux, rythme et taille des ouvertures, caractéristiques de toiture...).

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT (Modification M3-R5 et MS1-R5)

Le présent article ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique de bâtiments après sinistre sans changement de destination.

L'annexe 2 du règlement indique les normes à respecter en matière de stationnement des véhicules motorisés et des bicyclettes. Le principe présidant à l'établissement de cette norme est de garantir un nombre de places de stationnement adapté aux besoins de la construction à réaliser et tenant compte des dessertes (piétons, bicyclettes, transports publics réguliers). Pour les cas non énumérés dans l'annexe 2, les normes de stationnement sont établies par référence à l'un des établissements cités qui s'en rapproche le plus ou par la démonstration des besoins générés.

Au nombre de places de stationnement destinées aux véhicules motorisés tel qu'il résulte de l'annexe 2, il convient d'ajouter un certain nombre de places de stationnement pour les visiteurs pour toute opération de 4 logements ou plus.

En cas de modification, de réhabilitation, d'extension ou de changement de destination d'une construction existante, le nombre minimal de places de stationnement exigible est égal à l'accroissement des besoins générés.

Pour les organismes justifiant d'un Plan de Déplacements d'Entreprises, le nombre de places de stationnement exigible sera adapté au contenu du PDE.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers de la construction ou installation doit être assuré en priorité sur le terrain de l'opération.

Toutes les constructions nouvelles doivent prévoir le rangement sécurisé et facilement accessible des bicyclettes.

L'organisation et les matériaux utilisés pour la construction des stationnements doivent garantir leur pérennité et leur bonne gestion ultérieure. Toutefois, pour les aires de stationnement de grande dimension dont une partie correspond à des besoins relativement ponctuels dans le temps, l'espace affecté à ces besoins pourra être aménagé de façon à permettre plusieurs usages. On devra alors utiliser des matériaux moins « routiers » (stabilisé, gazon stabilisé…) et structurer ces espaces avec des plantations.

Il conviendra de réaliser des plantations sur les aires de stationnement de grandes dimensions afin d'en rompre la monotonie et d'en améliorer l'aspect paysager. Ces éléments végétalisés doivent contribuer à la biodiversité. En outre les stationnements seront agencés de façon à privilégier les circulations piétonnes internes et celles des piétons et cyclistes venant de l'extérieur. Pour les commerces et les établissements recevant du public, une attention particulière sera apportée aux cheminements reliant la construction aux arrêts de transport en commun la desservant. Les aménagements seront facilement accessibles par les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis qui ne sont pas nécessaires au stationnement et aux accès des véhicules, à la circulation piétonne et aux aires de jeux doivent être plantés d'essences variées. Les éléments plantés doivent être conformes aux orientations d'aménagement biodiversité.

Les systèmes de clôture doivent être perméables pour permettre le passage des petits mammifères (hérissons, écureuils, …).

Les bassins d'orage doivent être végétalisés et ouverts au public. En cas d'impossibilité technique avérée tenant notamment au rapport entre la surface disponible et le volume utile de stockage à réaliser, le dispositif de stockage ne pourra pas être constitué d'un bassin d'orage, mais d'un système garantissant une bonne intégration paysagère et, si possible, une accessibilité préservée pour le public.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (Modification M3-R5)

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

UN : ZONE VILLE NATURE

Cette zone comprend des espaces naturels construits ou destinés à accueillir des constructions.

A l'issue de leur aménagement, ces espaces conserveront un aspect résolument naturel avec une forte présence d'espaces verts.

Les aménagements à entreprendre devront tenir compte de cette spécificité tant dans la conception des bâtiments que dans la desserte générale de la zone.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES (Modification M1-R5, Modification simplifiée MS2-R5)

Sont interdits :

Tout projet nécessitant une dégradation des haies repérées sur les documents graphiques. Une interruption très ponctuelle, pour la création d'un accès ou d'une voie par exemple, sera tolérée. Dans ce cas, une restitution de la continuité biologique sera assurée conformément aux orientations d'aménagement paysages et biodiversité ;

Toute construction nouvelle comportant des logements dont l'efficacité énergétique serait inférieure à la norme BBC (bâtiment à basse consommation, soit une consommation normalisée inférieure à 50 kWhEP/m².an) ;

Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances, de générer ou de subir des risques incompatibles avec le voisinage d'habitations. Cette règle ne s'applique pas aux établissements hospitaliers en secteur U1h et aux installations ferroviaires à caractère technique : gare, gare de triage, chantiers de transport combiné, voies et emprises nécessaires à l'exploitation du réseau. Elle ne s'applique pas non plus aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Sont notamment visés par le présent alinéa :

- le risque d'incendie,
- le risque d'altération de la nappe phréatique,
- les nuisances sonores,
- les nuisances olfactives,
- la pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Les carrières, affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation, sauf pour la réalisation d'un équipement public ou d'une infrastructure ferroviaire ou s'ils conduisent à diminuer le risque d'inondation pour les biens déjà exposés.

Les remblais gênants pour l'écoulement des eaux dans les talwegs, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages de stockage ou de traitement des eaux pluviales.

Les installations telles que les véhicules désaffectés, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition ou déchets.

Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les circuits automobiles.

La création de commerces ou d'ensembles commerciaux de plus de 200 m² de surface de plancher. Cette interdiction ne concerne pas les commerces destinés à l'hébergement ou à la restauration : hôtels, hôtels restaurants, ….

Les constructions, dans une bande de 10 mètres à partir de la limite (telle que figurant sur le cadastre) des rivières (le Clain, la Boivre, l'Auxance, le Miosson ou la Feuillante), sauf impossibilité avérée de les réaliser ailleurs.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES (Modification simplifiée MS2-R5)

A l'échelle de chaque commune, toute opération doit contribuer à la réalisation des objectifs du PLH, notamment en matière de réalisation de logements sociaux. Ces objectifs sont rappelés dans les orientations d'aménagement territoriales.

Toute opération de 10 logements ou plus dans le secteur sauvegardé de Poitiers et de 30 logements ou plus en dehors de celui-ci doit comporter des logements sociaux, tels que définis dans le code de la construction et de l'habitation, dans les conditions définies dans les orientations d'aménagement, sauf impossibilité avérée, notamment en l'absence de bailleur social acceptant de prendre en charge ces logements.

Les travaux d'amélioration, de modification ou d'extension des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisés sous réserve qu'ils n'entraînent pas une augmentation des nuisances.

Les mâts supportant le matériel lié au fonctionnement des réseaux de télécommunication, sont autorisés à condition d'en limiter l'impact visuel et qu'ils soient situés à distance des établissements scolaires, périscolaires et de santé.

Les constructions situées dans un talweg sont autorisées à condition d'être implantées de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.

La construction doit être implantée de telle sorte qu'elle ne soit pas inondée ni en cas de débordement des eaux de la chaussée, ni par les eaux de ruissellement.

Les constructions, changements de destination, installations, ouvrages et aménagements permettant la création ou l'extension d'activités agricoles sont autorisés, sous réserves :

- de ne pas générer de nuisances incompatibles avec les constructions et occupations du sol existantes dans l'environnement immédiat,
- d'être compatibles avec le fonctionnement urbain du quartier (conditions de desserte, respect des distances lorsque des dispositions réglementaires ou législatives les imposent, …),
- d'insertion dans le paysage, avec la topographie et en harmonie avec le tissu environnant.

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, les constructions envisagées ne doivent pas par leur implantation obérer l'aménagement futur de la zone lié à la desserte ultérieure par l'assainissement collectif.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE (Modification M3-R5)

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation de la voie par tous les usagers (y compris piétons, cyclistes, ...).

Le principe est que l'automobile doit occuper la place la moins importante possible tant du point de vue de la circulation que du stationnement.

Les voies traversantes importantes destinées aux automobiles sont interdites. En revanche, celles destinées aux transports en commun sont autorisées.

Les voies secondaires internes au quartier et les voies de desserte locale (desserte des opérations) sont autorisées. L'aménagement des zones UN doit conduire à limiter les voies secondaires.

Toutes les voies présentent un profil en travers limitant la vitesse des véhicules à au plus 20 km/h (aire piétonne circulée ou zone de rencontre).

Chaque opération (logements, activités, …) doit être desservie par une voie uniquement dévolue à la dépose et à la livraison. Les stationnements des véhicules automobiles sont placés en entrée d'opération, à l'exception des places exclusivement destinées aux personnes à mobilité réduite. Les stationnements vélos sont, au contraire, placés au plus près des logements et les voies qui y conduisent sont dimensionnées à cet effet.

La création d'accès sur la voie publique peut être interdit pour des raisons de sécurité : manque de visibilité, conditions d'insertion inadaptées sur les voies à fort trafic, etc.

Par principe, la voie publique desservant une propriété doit avoir une largeur minimale de 4 m. Toutefois, une propriété desservie par une voie d'au moins 4 mètres présentant ponctuellement un rétrécissement à 3 mètres minimum peut recevoir une construction, mais limitée à 10 logements au maximum.

Les voies en impasse doivent permettre la circulation des véhicules légers et des véhicules chargés de la défense incendie. Elles peuvent comporter des tronçons ne permettant pas le croisement de deux véhicules, dès lors qu'un système d'alternat à vue est mis en place. Si elles ne comportent pas de dispositif de retournement conforme à l'annexe 3 du présent règlement, elles doivent comporter un dispositif permettant la collecte des ordures ménagères et assimilés en entrée d'impasse. Dans ce cas, les véhicules légers, s'engageant dans l'impasse doivent pouvoir effectuer un demi-tour.

En dehors des impasses, les voies ouvertes à la circulation publique doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- les voies tertiaires doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 4 m, si elles sont mixtes. Si elles ne sont pas mixtes, elles doivent avoir une largeur minimale de 6 m (une voie est dite mixte si l'ensemble de l'espace la composant est affecté indifféremment aux véhicules et aux piétons. Les aménagements qui y sont réalisés doivent conduire à une limitation de la vitesse à 30 km/h).
- les voies secondaires n'ayant pas vocation à recevoir de transports collectifs doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 9 m. Toutefois, elles peuvent avoir une largeur de plate-forme inférieure à 9 mètres dès lors qu'elles sont mixtes.

- les voies structurantes et les voies pouvant recevoir des transports collectifs doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 12 m.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Réseau d'adduction d'eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

Les constructions doivent privilégier l'installation de systèmes économes en eau potable.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement : réseau d'eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée et évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsque celui-ci existe.

Le raccordement au réseau lors de la mise en place d'un collecteur eaux usées est obligatoire.

En cas d'absence du réseau d'assainissement collectif, le dispositif non collectif d'assainissement à mettre en œuvre sera compatible avec la réglementation en vigueur. Il traitera toutes les eaux usées. Seules les fosses septiques toutes eaux seront autorisées. En particulier, le plan de masse du permis de construire devra faire apparaître le tracé des équipements privés notamment pour l'assainissement. S'il est nécessaire, l'exutoire du dispositif d'assainissement y sera clairement indiqué.

Toute construction à usage d'activités doit rejeter ses eaux usées après un traitement les rendant conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau ou à défaut aux règlements en vigueur.

3) Assainissement : réseau d'eaux pluviales

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Toute opération d'aménagement ou de construction, sur un terrain non bâti ou en renouvellement, doit respecter les règles inscrites au SDAGE et les prescriptions suivantes :

- Pour une pluie décennale (période de retour égale à 10 ans, soit 38 mm en 1 heure), quelle que soit la surface de l'opération, le débit de fuite autorisé à l'aval de l'opération est au plus égal à 1 l/s.ha.
- Pour une pluie centennale (période de retour égale à 100 ans, soit 60 mm en 1 heure), quelle que soit la surface de l'opération, le débit de fuite autorisé à l'aval de l'opération est au plus égal à 3 l/s.ha.

- L'infiltration des eaux pluviales n'est possible qu'après traitement (décantation et filtration sur sable), est autorisée si il n'y a pas rejet direct à la nappe phréatique et si les risques liés au contexte géologique ont été écartés.
- En cas d'événement pluvial dépassant la pluie centennale, les aménagements doivent être étudiés pour que les ruissellements s'opèrent prioritairement sur des espaces non sensibles.

L'excédent d'eau, après stockage ou infiltration éventuels, est rejeté dans le dispositif collectif de gestion des eaux pluviales (caniveau, canalisation, fossé, …)

En l'absence d'exutoire connu, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire à reconstituer ou leur infiltration sur place si le sol le permet.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

4) Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers aux réseaux de desserte électrique et de courants faibles, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câble, distribution de gaz, chauffage urbain, etc.) quand ils existent. En conséquence, des canalisations de branchement seront installées depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation collectif doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable. Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

Si le réseau de distribution d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge et sur le terrain d'assiette de son opération, une réserve d'eau destinée à la desserte incendie telle qu'exigée par les services compétents. En l'absence d'un dispositif suffisant, le projet pourra être refusé. Pour l'alimentation du dispositif de défense incendie, la réutilisation des eaux pluviales après traitement est autorisée, éventuellement complétée par un apport d'eau potable.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la taille de la propriété, sa topographie, la nature du sol, la présence éventuelle de nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable peuvent être de nature à la rendre inconstructible pour tout bâtiment nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions sont implantées, avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement urbain existant à proximité.

Pour les opérations d'ensemble, les parkings sont réalisés de façon à éviter tout envahissement des espaces piétons par les voitures.

Les constructions seront implantées de telle sorte qu'elles soient toujours séparées des voies par un front végétal conforme aux orientations d'aménagement Biodiversité.

Dans certains secteurs, les documents graphiques font apparaître soit des obligations d'alignement, soit des marges de recul. Les règles, énumérées ci-dessous, ne s'appliquent pas aux opérations d'ensemble, c'est-à-dire concernant une partie substantielle d'un îlot bâti.

- L'obligation d'un alignement signifie que la construction doit comporter au moins une part significative de sa façade ou de son pignon à l'alignement.
- L'obligation d'une marge de recul signifie que la construction doit être positionnée à au moins x mètres de l'alignement (le chiffre x est indiqué à l'appui du figuré sur les documents graphiques). En l'absence d'indication de distance, x est pris égal à cinq mètres. Toutefois, des constructions annexes (garages, par exemple) ou des extensions limitées peuvent être autorisées dans cette bande de terrain si elles sont justifiées.

Le long de certains axes bruyants, des distances minimales d'implantation des constructions par rapport aux limites de la voie sont prévues. Ces distances sont indiquées sur les documents graphiques.

Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions.

Les modalités d'implantation des constructions sont explicitées dans les orientations d'aménagement « renouvellement urbain » afin de pouvoir concevoir des projets adaptés à chaque contexte urbain.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairement naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines

En outre, afin de permettre un entretien correct du terrain et sa bonne ventilation, la construction joindra la limite séparative ou en sera suffisamment éloignée. Cette disposition ne s'applique pas en cas de surélévation à partir d'un volume existant en rez-de-chaussée.

Dans les opérations groupées, la création de terrasses extérieures en rez-de-chaussée ou en rez-de-jardin doit s'accompagner d'un dispositif occultant en limite de propriété, depuis le bâtiment jusqu'au niveau du point de la terrasse le plus éloigné du bâtiment.

Les modalités d'implantation des constructions sont explicitées dans les orientations d'aménagement « renouvellement urbain » afin de pouvoir concevoir des projets adaptés à chaque contexte urbain.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Entre deux constructions non contiguës, une distance minimale est nécessaire pour leur éclairement naturel, leur salubrité et leur entretien.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'y a pas de limite d'emprise au sol fixée.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Le nombre énoncé sur le plan de zonage après UN indique le nombre maximal d'étages autorisés pour les constructions (ex : UN3 signifie que les bâtiments ne peuvent comporter plus de trois étages au dessus du rez-de-chaussée). Quand deux nombres sont mentionnés (ex : UN2-3), cela signifie qu'un immeuble ne peut avoir un nombre de niveaux uniforme, mais devra présenter un épannelage varié.

En l'absence de chiffre après UN le nombre maximal d'étages autorisés sera de 3 à 4 avec un épannelage obligatoire.

A l'occasion d'une rénovation importante (coût des travaux supérieur ou égal à 25 % de la valeur vénale du bien) ou de la surélévation ou de la construction d'un bâtiment dont la hauteur totale dépasse 18 mètres au dessus du sol fini en au moins un point, un dispositif de nidification des rapaces diurnes doit être intégré à la construction.

Les édifices monumentaux pourront déroger aux règles ci-dessus.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets devront présenter une composition urbaine cohérente avec l'environnement bâti (hauteur, volumes, emprise, espaces libres, …).

Toute extension contiguë de bâtiment et toute construction annexe doit préserver l'harmonie avec l'existant. Cela n'interdit pas qu'une extension présentant une architecture moderne soit adjointe à un bâtiment ancien.

Par leur hauteur et la nature des matériaux utilisés, les clôtures devront s'intégrer dans le contexte. Les clôtures entièrement grillagées réalisées en limite du domaine public, en contact avec un trottoir, ou une voie revêtue, doivent comporter un soubassement d'au moins 7 cm de hauteur (bordure, muret, …).

L'utilisation de matériaux de façade naturels (bois, enduit chaux naturelle, …) est à privilégier.

Les activités doivent de plus respecter les prescriptions suivantes :

Les façades doivent être animées sans avoir recours à des artifices de type décor peint. Ces derniers sont d'ailleurs interdits, ainsi que toute représentation peinte ou figurée en volume des produits fabriqués ou vendus.

Les couleurs des matériaux doivent être cohérentes sur un même site.

Il convient d'éviter l'architecture « parachutée ».

L'utilisation du parpaing, même enduit, doit être limitée. Le parpaing non enduit est interdit.

Les toitures de type terrasse seront invisibles depuis l'espace public, sauf si elles sont végétalisées.

Les mâts, ainsi que les totems, sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas en cas d'obligation réglementaire.

Les stockages sont à implanter à l'arrière des bâtiments et doivent rester invisibles depuis le domaine public.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT (Modification M3-R5 et MS1-R5)

Le présent article ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique de bâtiments après sinistre sans changement de destination.

L'annexe 2 du règlement indique les normes à respecter en matière de stationnement des véhicules motorisés et des bicyclettes. Le principe présidant à l'établissement de cette norme est de garantir un nombre de places de stationnement adapté aux besoins de la construction à réaliser et tenant compte des dessertes (piétons, bicyclettes, transports publics réguliers). Pour les cas non énumérés dans l'annexe 2, les normes de stationnement sont établies par référence à l'un des établissements cités qui s'en rapproche le plus ou par la démonstration des besoins générés.

Au nombre de places de stationnement destinées aux véhicules motorisés tel qu'il résulte de l'annexe 2, il convient d'ajouter un certain nombre de places de stationnement pour les visiteurs pour toute opération de 4 logements ou plus.

En cas de modification, de réhabilitation, d'extension ou de changement de destination d'une construction existante, le nombre minimal de places de stationnement exigible est égal à l'accroissement des besoins générés.

Pour les organismes justifiant d'un Plan de Déplacements d'Entreprises, le nombre de places de stationnement exigible sera adapté au contenu du PDE.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers de la construction ou installation doit être assuré en priorité sur le terrain de l'opération. Dès lors que le stationnement ne peut pas être assuré sur le terrain de l'opération,

les stationnements peuvent être créés dans l'environnement immédiat du lieu de l'opération ou de l'installation.

La mutualisation des places de stationnement entre plusieurs opérations de construction ou des installations différentes est possible sous réserve qu'elles ne soient pas trop éloignées les unes des autres, qu'elles bénéficient d'un ou plusieurs liens piétons permettant des circulations aisées, que les plages horaires d'utilisation des places de stationnements soient complémentaires et/ou que le nombre de places existantes liées à une construction existante soit déjà supérieure aux exigences maximales telles que définies dans l'annexe 2 du présent règlement, permettant ainsi de mettre en place un système de concession approprié.

Toutes les constructions nouvelles doivent prévoir le rangement sécurisé et facilement accessible des bicyclettes.

L'organisation et les matériaux utilisés pour la construction des stationnements doivent garantir leur pérennité et leur bonne gestion ultérieure. Toutefois, pour les aires de stationnement de grande dimension dont une partie correspond à des besoins relativement ponctuels dans le temps, l'espace affecté à ces besoins pourra être aménagé de façon à permettre plusieurs usages. On devra alors utiliser des matériaux moins « routiers » (stabilisé, gazon stabilisé…) et structurer ces espaces avec des plantations.

Il conviendra de réaliser des plantations sur les aires de stationnement de grandes dimensions afin d'en rompre la monotonie et d'en améliorer l'aspect paysager. Ces éléments végétalisés doivent contribuer à la biodiversité. En outre les stationnements seront agencés de façon à privilégier les circulations piétonnes internes et celles des piétons et cyclistes venant de l'extérieur. Pour les commerces et les établissements recevant du public, une attention particulière sera apportée aux cheminements reliant la construction aux arrêts de transport en commun la desservant. Les aménagements seront facilement accessibles par les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis qui ne sont pas nécessaires au stationnement et aux accès des véhicules, à la circulation piétonne et aux aires de jeux doivent être plantés d'essences variées. Les éléments plantés doivent être conformes aux orientations d'aménagement biodiversité.

Les espaces plantés et végétalisés, espaces verts, jardins cultivés, allées réservées aux piétons et cyclistes, …) doivent représenter au moins 60 % de la surface de l'opération.

Les terrasses végétalisées peuvent être comptabilisées au titre des espaces naturels pour 25% de leur superficie si elles sont inaccessibles et pour 50 % si elles sont accessibles.

Les systèmes de clôture doivent être perméables pour permettre le passage des petits mammifères (hérissons, écureuils, …).

Les bassins d'orage doivent être végétalisés et ouverts au public. En cas d'impossibilité technique avérée tenant notamment au rapport entre la surface disponible et le volume utile de stockage à réaliser, le dispositif de stockage ne

pourra pas être constitué d'un bassin d'orage, mais d'un système garantissant une bonne intégration paysagère et, si possible, une accessibilité préservée pour le public.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

UE : ZONE A VOCATION ECONOMIQUE

La zone UE est une zone urbaine spécialisée dans l'accueil des activités, notamment celles qui sont incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Cette zone comprend deux secteurs :

- UEnc non commercial ; il est dédié aux activités non commerciales. Sans que celles-ci y soient complètement interdites, leur implantation y est réglementée.
- UEpl consacré aux parcs de loisirs et aux activités qui y sont liées

Elle comprend en outre un sous-secteur correspondant aux terrains dépourvus d'assainissement collectif. Un minimum parcellaire y est fixé à l'article 5 du fait de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif. Les terrains concernés sont repérés sur le zonage en sous secteur UEn.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES (Modification M1-R5)

Sont interdits :

Tout projet nécessitant une dégradation des haies repérées sur les documents graphiques. Une interruption très ponctuelle, pour la création d'un accès ou d'une voie par exemple, sera tolérée. Dans ce cas, une restitution de la continuité biologique sera assurée conformément aux orientations d'aménagement paysages et biodiversité. Cette règle ne s'applique pas aux équipements et services publics ou d'intérêt général ;

Les transformations de bâtiments existants pour un usage d'habitation non lié au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des établissements,

Les constructions à usage d'habitation non liées au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des établissements,

Les activités incompatibles, notamment pour des raisons de salubrité et de sécurité, avec celles existantes sur la zone,

Les dépôts de toute nature (véhicules désaffectés, roulottes, caravanes,...) non contrôlés qui ne font pas l'objet d'une activité précise,

Les remblais gênants pour l'écoulement des eaux dans les talwegs, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages de stockage ou de traitement des eaux pluviales.

Les constructions, dans une bande de 10 mètres à partir de la limite (telle que figurant sur le cadastre) des rivières (le Clain, la Boivre, l'Auxance, le Miosson ou la Feuillante), sauf impossibilité avérée de les réaliser ailleurs.

De plus, dans le secteur UEnc, est interdite la création de commerces de détail et d'ensembles commerciaux de magasins de détail de plus de 500 m² de surface de plancher.

De plus, dans le secteur UEpl, sont interdites les activités économiques non liées au développement et au fonctionnement des activités de loisirs.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES (Modification M1-R5)

La reconstruction de bâtiments après sinistre est autorisée dans la limite de la surface de plancher et de l'emprise au sol préexistantes, sans changement de destination.

Les constructions à usage d'habitation liées au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des établissements ne sont autorisées que dans le volume des bâtiments économiques ou accolées à celui-ci.

Les constructions situées dans un talweg sont autorisées à condition d'être implantées de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.

La construction doit être implantée de telle sorte qu'elle ne soit pas inondée ni en cas de débordement des eaux de la chaussée, ni par les eaux de ruissellement.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation de la voie par tous les usagers (y compris piétons, cyclistes, ...).

La création d'accès sur la voie publique peut être interdit pour des raisons de sécurité : manque de visibilité, conditions d'insertion inadaptées sur les voies à fort trafic, etc.

Par principe, la voie desservant une propriété doit avoir une largeur minimale de 4 m. Toutefois, une propriété desservie par une voie d'au moins 4 mètres présentant ponctuellement un rétrécissement à 3 mètres minimum peut recevoir une construction, mais limitée à 10 logements au maximum ou une seule activité économique faiblement génératrice de trafic automobile.

Les impasses, si elles mesurent plus de 30 mètres de longueur, devront être dotées, à moins de 30 mètres de leur extrémité, d'un dispositif de retournement conforme à l'annexe 3 du présent règlement et avoir une largeur de 6 mètres minimum hors stationnement.

En dehors des impasses, les voies ouvertes à la circulation publique doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- les voies tertiaires doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 4 m, si elles sont mixtes. Si elles ne sont pas mixtes, elles doivent avoir une largeur minimale de 6 m (une voie est dite mixte si l'ensemble de l'espace la composant est affecté indifféremment aux véhicules et aux piétons. Les aménagements qui y sont réalisés doivent conduire à une limitation de la vitesse à 30 km/h).
- les voies secondaires n'ayant pas vocation à recevoir de transports collectifs doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 9 m. Toutefois, elles peuvent avoir une largeur de plate-forme inférieure à 9 mètres dès lors qu'elles sont mixtes.
- les voies structurantes et les voies pouvant recevoir des transports collectifs doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 12 m.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Réseau d'adduction d'eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

Les constructions doivent privilégier l'installation de systèmes économes en eau potable.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement : réseau d'eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée et évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsque celui-ci existe.

Le raccordement au réseau lors de la mise en place d'un collecteur eaux usées est obligatoire.

En cas d'absence du réseau d'assainissement collectif, le dispositif non collectif d'assainissement à mettre en œuvre sera compatible avec la réglementation en vigueur. Il traitera toutes les eaux usées. Seules les fosses septiques toutes eaux seront autorisées. En particulier, le plan de masse du permis de construire devra faire apparaître le tracé des équipements privés notamment pour l'assainissement. S'il est nécessaire, l'exutoire du dispositif d'assainissement y sera clairement indiqué.

Toute construction à usage d'activités doit rejeter ses eaux usées après un traitement les rendant conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau ou à défaut aux règlements en vigueur.

3) Assainissement : réseau d'eaux pluviales

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Toute opération d'aménagement ou de construction, sur un terrain non bâti ou en renouvellement, doit respecter les règles inscrites au SDAGE et les prescriptions suivantes :

- Pour une pluie décennale (période de retour égale à 10 ans, soit 38 mm en 1 heure), quelle que soit la surface de l'opération, le débit de fuite autorisé à l'aval de l'opération est au plus égal à 1 l/s.ha.
- Pour une pluie centennale (période de retour égale à 100 ans, soit 60 mm en 1 heure), quelle que soit la surface de l'opération, le débit de fuite autorisé à l'aval de l'opération est au plus égal à 3 l/s.ha.
- L'infiltration des eaux pluviales n'est possible qu'après traitement (décantation et filtration sur sable), est autorisée si il n'y a pas rejet direct à la nappe phréatique et si les risques liés au contexte géologique ont été écartés.

- En cas d'événement pluvial dépassant la pluie centennale, les aménagements doivent être étudiés pour que les ruissellements s'opèrent prioritairement sur des espaces non sensibles.

L'excédent d'eau, après stockage ou infiltration éventuels, est rejeté dans le dispositif collectif de gestion des eaux pluviales (caniveau, canalisation, fossé, …)

En l'absence d'exutoire connu, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire à reconstituer ou leur infiltration sur place si le sol le permet.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

4) Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers aux réseaux de desserte électrique et de courants faibles, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câble, distribution de gaz, chauffage urbain, etc.) quand ils existent. En conséquence, des canalisations de branchement seront installées depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation collectif doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable. Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

Si le réseau de distribution d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge et sur le terrain d'assiette de son opération, une réserve d'eau destinée à la desserte incendie telle qu'exigée par les services compétents. En l'absence d'un dispositif suffisant, le projet pourra être refusé. Pour l'alimentation du dispositif de défense incendie, la réutilisation des eaux pluviales après traitement est autorisée, éventuellement complétée par un apport d'eau potable.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (Modification M3-R5)

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la taille de la propriété, sa topographie, la nature du sol, la présence éventuelle de nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable peuvent être de nature à la rendre inconstructible pour tout bâtiment nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif.

Dans le sous-secteur UEn, les unités foncières, pour être constructibles, doivent permettre la réalisation d'un dispositif épuratoire.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions sont implantées, avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement urbain existant à proximité.

Pour les opérations d'ensemble, les parkings sont réalisés de façon à éviter tout envahissement des espaces piétons par les voitures.

Dans certains secteurs, les documents graphiques font apparaître soit des obligations d'alignement, soit des marges de recul. Les règles, énumérées ci-dessous, ne s'appliquent pas aux opérations d'ensemble, c'est-à-dire concernant une partie substantielle d'un îlot bâti.

- L'obligation d'un alignement signifie que la construction doit comporter au moins une part significative de sa façade ou de son pignon à l'alignement.
- L'obligation d'une marge de recul signifie que la construction doit être positionnée à au moins x mètres de l'alignement (le chiffre x est indiqué à l'appui du figuré sur les documents graphiques). En l'absence d'indication de distance, x est pris égal à cinq mètres. Toutefois, des constructions annexes (garages, par exemple) ou des extensions limitées peuvent être autorisées dans cette bande de terrain si elles sont justifiées.

Le long de certains axes bruyants, des distances minimales d'implantation des constructions par rapport aux limites de la voie sont prévues. Ces distances sont indiquées sur les documents graphiques.

Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions.

Les modalités d'implantation des constructions sont explicitées dans les orientations d'aménagement « renouvellement urbain » afin de pouvoir concevoir des projets adaptés à chaque contexte urbain.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

La construction peut joindre une ou plusieurs limites séparatives.

Toutefois, la construction ne sera pas autorisée en limite séparative en bordure des zones d'habitat existant ou prévu.

L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairement naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines

En outre, afin de permettre un entretien correct du terrain et sa bonne ventilation, la construction joindra la limite séparative ou en sera suffisamment éloignée. Cette disposition ne s'applique pas en cas de surélévation à partir d'un volume existant en rez-de-chaussée.

Les modalités d'implantation des constructions sont explicitées dans les orientations d'aménagement « renouvellement urbain » afin de pouvoir concevoir des projets adaptés à chaque contexte urbain.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Entre deux constructions non contiguës, une distance minimale est nécessaire pour leur éclairement, leur salubrité, leur entretien, ainsi que pour des raisons de salubrité.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'y a pas de limite d'emprise au sol fixée.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Toute nouvelle construction doit s'insérer harmonieusement dans son environnement bâti et paysager.

La hauteur de la construction doit permettre d'assurer une composition urbaine harmonieuse avec les bâtiments avoisinants, c'est-à-dire présenter une hauteur équivalente à celle des bâtiments voisins.

Elle doit en particulier tenir compte des lignes d'orientation des faîtages des constructions voisines, de leur volumétrie.

A l'occasion d'une rénovation importante (coût des travaux supérieur ou égal à 25 % de la valeur vénale du bien) ou de la surélévation ou de la construction d'un bâtiment dont la hauteur totale dépasse 18 mètres au-dessus du sol fini en au moins un point, un dispositif de nidification des rapaces diurnes doit être intégré à la construction.

Les édifices monumentaux pourront déroger aux règles ci-dessus.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets devront présenter une composition urbaine cohérente avec l'environnement bâti (hauteur, volumes, emprise, espaces libres, …).

Toute extension contiguë de bâtiment et toute construction annexe doit visuellement préserver l'harmonie avec l'existant.

Les façades doivent être animées sans avoir recours à des artifices de type décor peint. Ces derniers sont d'ailleurs interdits, ainsi que toute représentation peinte ou figurée en volume des produits fabriqués ou vendus.

Les couleurs des matériaux doivent être cohérentes sur un même site.

Il convient d'éviter l'architecture « parachutée ».

L'utilisation du parpaing, même enduit, doit être limitée. Le parpaing non enduit est interdit.

Les toitures de type terrasse seront invisibles depuis l'espace public, sauf si elles sont végétalisées.

Les mâts, ainsi que les totems, sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas en cas d'obligation réglementaire ni aux équipements et services publics et d'intérêt général.

Les stockages sont à implanter à l'arrière des bâtiments et doivent rester invisibles depuis le domaine public.

Par leur hauteur et la nature des matériaux utilisés, les clôtures devront s'intégrer dans le contexte. Les clôtures entièrement grillagées réalisées en limite du domaine public, en contact avec un trottoir, ou une voie revêtue, doivent comporter un soubassement d'au moins 7 cm de hauteur (bordure, muret, …).

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT (Modification M3-R5 et MS1-R5)

Le présent article ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique de bâtiments après sinistre sans changement de destination.

L'annexe 2 du règlement indique les normes à respecter en matière de stationnement des véhicules motorisés et des bicyclettes. Le principe présidant à l'établissement de cette norme est de garantir un nombre de places de stationnement adapté aux besoins de la construction à réaliser et tenant compte des dessertes (piétons, bicyclettes, transports publics réguliers). Pour les cas non énumérés dans l'annexe 2, les normes de stationnement sont établies par référence à l'un des établissements cités qui s'en rapproche le plus ou par la démonstration des besoins générés.

Au nombre de places de stationnement destinées aux véhicules motorisés tel qu'il résulte de l'annexe 2, il convient d'ajouter un certain nombre de places de stationnement pour les visiteurs pour toute opération de 4 logements ou plus.

En cas de modification, de réhabilitation, d'extension ou de changement de destination d'une construction existante, le nombre minimal de places de stationnement exigible est égal à l'accroissement des besoins générés.

Pour les organismes justifiant d'un Plan de Déplacements d'Entreprises, le nombre de places de stationnement exigible sera adapté au contenu du PDE.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers de la construction ou installation doit être assuré en priorité sur le terrain de l'opération. Dès lors que le stationnement ne peut pas être assuré sur le terrain de l'opération, les stationnements peuvent être créés dans l'environnement immédiat du lieu de l'opération ou de l'installation.

La mutualisation des places de stationnement entre plusieurs opérations de construction ou des installations différentes est possible sous réserve qu'elles ne soient pas trop éloignées les unes des autres, qu'elles bénéficient d'un ou plusieurs liens piétons permettant des circulations aisées, que les plages horaires d'utilisation des places de stationnements soient complémentaires et/ou que le nombre de

places existantes liées à une construction existante soit déjà supérieure aux exigences maximales telles que définies dans l'annexe 2 du présent règlement, permettant ainsi de mettre en place un système de concession approprié.

Toutes les constructions nouvelles doivent prévoir le rangement sécurisé et facilement accessible des bicyclettes.

L'organisation et les matériaux utilisés pour la construction des stationnements doivent garantir leur pérennité et leur bonne gestion ultérieure. Toutefois, pour les aires de stationnement de grande dimension dont une partie correspond à des besoins relativement ponctuels dans le temps, l'espace affecté à ces besoins pourra être aménagé de façon à permettre plusieurs usages. On devra alors utiliser des matériaux moins « routiers » (stabilisé, gazon stabilisé…) et structurer ces espaces avec des plantations.

Il conviendra de réaliser des plantations sur les aires de stationnement de grandes dimensions afin d'en rompre la monotonie et d'en améliorer l'aspect paysager. Ces éléments végétalisés doivent contribuer à la biodiversité. En outre les stationnements seront agencés de façon à privilégier les circulations piétonnes internes et celles des piétons et cyclistes venant de l'extérieur. Pour les commerces et les établissements recevant du public, une attention particulière sera apportée aux cheminements reliant la construction aux arrêts de transport en commun la desservant. Les aménagements seront facilement accessibles par les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis qui ne sont pas nécessaires au stationnement et aux accès des véhicules, à la circulation piétonne et aux aires de jeux doivent être plantés d'essences variées. Les éléments plantés doivent être conformes aux orientations d'aménagement biodiversité.

Les bassins d'orage doivent être végétalisés et ouverts au public. En cas d'impossibilité technique avérée tenant notamment au rapport entre la surface disponible et le volume utile de stockage à réaliser, le dispositif de stockage ne pourra pas être constitué d'un bassin d'orage, mais d'un système garantissant une bonne intégration paysagère et, si possible, une accessibilité préservée pour le public.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

UC : ZONE A VOCATION COMMERCIALE

La zone UC est une zone urbaine principalement destinée à l'accueil d'activités commerciales.

Cette zone comprend un sous-secteur particulier :

- UC dépourvu d'assainissement collectif (UCn)

Le sous-secteur UCn indique les terrains pour lesquels un minimum parcellaire est fixé à l'article 5 du fait de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Tout projet nécessitant une dégradation des haies repérées sur les documents graphiques. Une interruption très ponctuelle, pour la création d'un accès ou d'une voie par exemple, sera tolérée. Dans ce cas, une restitution de la continuité biologique sera assurée conformément aux orientations d'aménagement paysages et biodiversité ;

Les transformations de bâtiments existants pour un usage d'habitation non lié au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des établissements ;

Les constructions à usage d'habitation non liées au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des établissements ;

Les dépôts de toute nature (véhicules désaffectés, roulottes, caravanes,...) non contrôlés qui ne font pas l'objet d'une activité précise ;

Les remblais gênants pour l'écoulement des eaux dans les talwegs, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages de stockage ou de traitement des eaux pluviales ;

Les constructions, dans une bande de 10 mètres à partir de la limite (telle que figurant sur le cadastre) des rivières (le Clain, la Boivre, l'Auxance, le Miosson ou la Feuillante), sauf impossibilité avérée de les réaliser ailleurs.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES (Modification M1-R5)

La reconstruction de bâtiments après sinistre est autorisée dans la limite de la surface de plancher et de l'emprise au sol préexistantes, sans changement de destination.

Les constructions à usage d'habitation liées au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des établissements ne sont autorisées que dans le volume des bâtiments économiques ou accolées à celui-ci.

Les constructions situées dans un talweg sont autorisées à condition d'être implantées de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.

La construction doit être implantée de telle sorte qu'elle ne soit pas inondée ni en cas de débordement des eaux de la chaussée, ni par les eaux de ruissellement.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation de la voie par tous les usagers (y compris piétons, cyclistes, ...).

La création d'accès sur la voie publique peut être interdit pour des raisons de sécurité : manque de visibilité, conditions d'insertion inadaptées sur les voies à fort trafic, etc.

Par principe, la voie desservant une propriété doit avoir une largeur minimale de 4 m. Toutefois, une propriété desservie par une voie d'au moins 4 mètres présentant ponctuellement un rétrécissement à 3 mètres minimum peut recevoir une construction, mais limitée à 10 logements au maximum ou une seule activité économique faiblement génératrice de trafic automobile.

Les impasses, si elles mesurent plus de 30 mètres de longueur, devront être dotées, à moins de 30 mètres de leur extrémité, d'un dispositif de retournement conforme à l'annexe 3 du présent règlement et avoir une largeur de 6 mètres minimum hors stationnement.

En dehors des impasses, les voies ouvertes à la circulation publique doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- les voies tertiaires doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 4 m, si elles sont mixtes. Si elles ne sont pas mixtes, elles doivent avoir une largeur minimale de 6 m (une voie est dite mixte si l'ensemble de l'espace la composant est affecté indifféremment aux véhicules et aux piétons. Les aménagements qui y sont réalisés doivent conduire à une limitation de la vitesse à 30 km/h).
- les voies secondaires n'ayant pas vocation à recevoir de transports collectifs doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 9 m. Toutefois, elles peuvent avoir une largeur de plate-forme inférieure à 9 mètres dès lors qu'elles sont mixtes.
- les voies structurantes et les voies pouvant recevoir des transports collectifs doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 12 m.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Réseau d'adduction d'eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

Les constructions doivent privilégier l'installation de systèmes économes en eau potable.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement : réseau d'eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée et évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsque celui-ci existe.

Le raccordement au réseau lors de la mise en place d'un collecteur eaux usées est obligatoire.

En cas d'absence du réseau d'assainissement collectif, le dispositif non collectif d'assainissement à mettre en œuvre sera compatible avec la réglementation en vigueur. Il traitera toutes les eaux usées. Seules les fosses septiques toutes eaux seront autorisées. En particulier, le plan de masse du permis de construire devra faire apparaître le tracé des équipements privés notamment pour l'assainissement. S'il est nécessaire, l'exutoire du dispositif d'assainissement y sera clairement indiqué.

Toute construction à usage d'activités doit rejeter ses eaux usées après un traitement les rendant conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau ou à défaut aux règlements en vigueur.

3) Assainissement : réseau d'eaux pluviales

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Toute opération d'aménagement ou de construction, sur un terrain non bâti ou en renouvellement, doit respecter les règles inscrites au SDAGE et les prescriptions suivantes :

- Pour une pluie décennale (période de retour égale à 10 ans, soit 38 mm en 1 heure), quelle que soit la surface de l'opération, le débit de fuite autorisé à l'aval de l'opération est au plus égal à 1 l/s.ha.
- Pour une pluie centennale (période de retour égale à 100 ans, soit 60 mm en 1 heure), quelle que soit la surface de l'opération, le débit de fuite autorisé à l'aval de l'opération est au plus égal à 3 l/s.ha.
- L'infiltration des eaux pluviales n'est possible qu'après traitement (décantation et filtration sur sable), est autorisée si il n'y a pas rejet direct à la nappe phréatique et si les risques liés au contexte géologique ont été écartés.
- En cas d'événement pluvial dépassant la pluie centennale, les aménagements doivent être étudiés pour que les ruissellements s'opèrent prioritairement sur des espaces non sensibles.

L'excédent d'eau, après stockage ou infiltration éventuels, est rejeté dans le dispositif collectif de gestion des eaux pluviales (caniveau, canalisation, fossé, …)

En l'absence d'exutoire connu, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire à reconstituer ou leur infiltration sur place si le sol le permet.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

4) Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers aux réseaux de desserte électrique et de courants faibles, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câble, distribution de gaz, chauffage urbain, etc.) quand ils existent. En conséquence, des canalisations de branchement seront installées depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation collectif doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable. Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

Si le réseau de distribution d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge et sur le terrain d'assiette de son opération, une réserve d'eau destinée à la desserte incendie telle qu'exigée par les services compétents. En l'absence d'un dispositif suffisant, le projet pourra être refusé. Pour l'alimentation du dispositif de défense incendie, la réutilisation des eaux pluviales après traitement est autorisée, éventuellement complétée par un apport d'eau potable.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (Modification M3-R5)

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la taille de la propriété, sa topographie, la nature du sol, la présence éventuelle de nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable peuvent être de nature à la rendre inconstructible pour tout bâtiment nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif.

Dans le sous-secteur UCn, pour être constructibles, les unités foncières doivent permettre la réalisation d'un dispositif épuratoire.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions sont implantées, avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement urbain existant à proximité.

Pour les opérations d'ensemble, les parkings sont réalisés de façon à éviter tout envahissement des espaces piétons par les voitures.

Dans certains secteurs, les documents graphiques font apparaître soit des obligations d'alignement, soit des marges de recul. Les règles, énumérées ci-dessous, ne s'appliquent pas aux opérations d'ensemble, c'est-à-dire concernant une partie substantielle d'un îlot bâti.

- L'obligation d'un alignement signifie que la construction doit comporter au moins une part significative de sa façade ou de son pignon à l'alignement.
- L'obligation d'une marge de recul signifie que la construction doit être positionnée à au moins x mètres de l'alignement (le chiffre x est indiqué à l'appui du figuré sur les documents graphiques). En l'absence d'indication de distance, x est pris égal à cinq mètres. Toutefois, des constructions annexes (garages, par exemple) ou des extensions limitées peuvent être autorisées dans cette bande de terrain si elles sont justifiées.

Le long de certains axes bruyants, des distances minimales d'implantation des constructions par rapport aux limites de la voie sont prévues. Ces distances sont indiquées sur les documents graphiques.

Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions.

Les modalités d'implantation des constructions sont explicitées dans les orientations d'aménagement « renouvellement urbain » afin de pouvoir concevoir des projets adaptés à chaque contexte urbain.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

La construction peut joindre une ou plusieurs limites séparatives.

Toutefois, la construction ne sera pas autorisée en limite séparative en bordure des zones d'habitat existant ou prévu.

L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairement naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines

En outre, afin de permettre un entretien correct du terrain et sa bonne ventilation, la construction joindra la limite séparative ou en sera suffisamment éloignée. Cette disposition ne s'applique pas en cas de surélévation à partir d'un volume existant en rez-de-chaussée.

Les modalités d'implantation des constructions sont explicitées dans les orientations d'aménagement « renouvellement urbain » afin de pouvoir concevoir des projets adaptés à chaque contexte urbain.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Entre deux constructions non contiguës, une distance minimale est nécessaire pour leur éclairement, leur salubrité, leur entretien, ainsi que pour des raisons de salubrité.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'y a pas de limite d'emprise au sol fixée.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Toute nouvelle construction doit s'insérer harmonieusement dans son environnement bâti et paysager.

La hauteur de la construction doit permettre d'assurer une composition urbaine harmonieuse avec les bâtiments avoisinants, c'est-à-dire présenter une hauteur équivalente à celle des bâtiments voisins.

Elle doit en particulier tenir compte des lignes d'orientation des faîtages des constructions voisines, de leur volumétrie.

A l'occasion d'une rénovation importante (coût des travaux supérieur ou égal à 25 % de la valeur vénale du bien) ou de la surélévation ou de la construction d'un bâtiment dont la hauteur totale dépasse 18 mètres au dessus du sol fini en au moins un point, un dispositif de nidification des rapaces diurnes doit être intégré à la construction.

Les édifices monumentaux pourront déroger aux règles ci-dessus.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets devront présenter une composition urbaine cohérente avec l'environnement bâti (hauteur, volumes, emprise, espaces libres, …).

Toute extension contiguë de bâtiment et toute construction annexe doit visuellement préserver l'harmonie avec l'existant.

Les façades doivent être animées sans avoir recours à des artifices de type décor peint. Ces derniers sont d'ailleurs interdits, ainsi que toute représentation peinte ou figurée en volume des produits fabriqués ou vendus.

Les couleurs des matériaux doivent être cohérentes sur un même site.

Il convient d'éviter l'architecture « parachutée ».

L'utilisation du parpaing, même enduit, doit être limitée. Le parpaing non enduit est interdit.

Les toitures de type terrasse seront invisibles depuis l'espace public, sauf si elles sont végétalisées.

Les mâts, ainsi que les totems, sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas en cas d'obligation réglementaire.

Les stockages sont à implanter à l'arrière des bâtiments et doivent rester invisibles depuis le domaine public.

Par leur hauteur et la nature des matériaux utilisés, les clôtures devront s'intégrer dans le contexte. Les clôtures entièrement grillagées réalisées en limite du domaine public, en contact avec un trottoir, ou une voie revêtue, doivent comporter un soubassement d'au moins 7 cm de hauteur (bordure, muret, …).

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT (Modification M3-R5 et MS1-R5)

Le présent article ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique de bâtiments après sinistre sans changement de destination.

L'annexe 2 du règlement indique les normes à respecter en matière de stationnement des véhicules motorisés et des bicyclettes. Le principe présidant à l'établissement de cette norme est de garantir un nombre de places de stationnement adapté aux besoins de la construction à réaliser et tenant compte des dessertes (piétons, bicyclettes, transports publics réguliers). Pour les cas non énumérés dans l'annexe 2, les normes de stationnement sont établies par référence à l'un des établissements cités qui s'en rapproche le plus ou par la démonstration des besoins générés.

Au nombre de places de stationnement destinées aux véhicules motorisés tel qu'il résulte de l'annexe 2, il convient d'ajouter un certain nombre de places de stationnement pour les visiteurs pour toute opération de 4 logements ou plus.

En cas de modification, de réhabilitation, d'extension ou de changement de destination d'une construction existante, le nombre minimal de places de stationnement exigible est égal à l'accroissement des besoins générés.

Pour les organismes justifiant d'un Plan de Déplacements d'Entreprises, le nombre de places de stationnement exigible sera adapté au contenu du PDE.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers de la construction ou installation doit être assuré en priorité sur le terrain de l'opération. Dès lors que le stationnement ne peut pas être assuré sur le terrain de l'opération, les stationnements peuvent être créés dans l'environnement immédiat du lieu de l'opération ou de l'installation.

La mutualisation des places de stationnement entre plusieurs opérations de construction ou des installations différentes est possible sous réserve qu'elles ne soient pas trop éloignées les unes des autres, qu'elles bénéficient d'un ou plusieurs liens piétons permettant des circulations aisées, que les plages horaires d'utilisation des places de stationnements soient complémentaires et/ou que le nombre de places existantes liées à une construction existante soit déjà supérieure aux exigences maximales telles que définies dans l'annexe 2 du présent règlement, permettant ainsi de mettre en place un système de concession approprié.

Toutes les constructions nouvelles doivent prévoir le rangement sécurisé et facilement accessible des bicyclettes.

L'organisation et les matériaux utilisés pour la construction des stationnements doivent garantir leur pérennité et leur bonne gestion ultérieure. Toutefois, pour les aires de stationnement de grande dimension dont une partie correspond à des besoins relativement ponctuels dans le temps, l'espace affecté à ces besoins pourra être aménagé de façon à permettre plusieurs usages. On devra alors utiliser des matériaux moins « routiers » (stabilisé, gazon stabilisé…) et structurer ces espaces avec des plantations.

Il conviendra de réaliser des plantations sur les aires de stationnement de grandes dimensions afin d'en rompre la monotonie et d'en améliorer l'aspect paysager. Ces éléments végétalisés doivent contribuer à la biodiversité. En outre les stationnements seront agencés de façon à privilégier les circulations piétonnes internes et celles des piétons et cyclistes venant de l'extérieur. Pour les commerces et les établissements recevant du public, une attention particulière sera apportée aux cheminements reliant la construction aux arrêts de transport en commun la desservant. Les aménagements seront facilement accessibles par les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis qui ne sont pas nécessaires au stationnement et aux accès des véhicules, à la circulation piétonne et aux aires de jeux doivent être plantés d'essences variées. Les éléments plantés doivent être conformes aux orientations d'aménagement biodiversité.

Les bassins d'orage doivent être végétalisés et ouverts au public. En cas d'impossibilité technique avérée tenant notamment au rapport entre la surface disponible et le volume utile de stockage à réaliser, le dispositif de stockage ne pourra pas être constitué d'un bassin d'orage, mais d'un système garantissant une bonne intégration paysagère et, si possible, une accessibilité préservée pour le public.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

UT : ZONE DE MINES ET CARRIERES

La zone UT est réservée aux exploitations de mines et carrières et aux dépôts contrôlés de matériaux.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Tout projet nécessitant une dégradation des haies repérées sur les documents graphiques. Une interruption très ponctuelle, pour la création d'un accès ou d'une voie par exemple, sera tolérée. Dans ce cas, une restitution de la continuité biologique sera assurée conformément aux orientations d'aménagement paysages et biodiversité ;

Les remblais gênants pour l'écoulement des eaux dans les talwegs, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages de stockage ou de traitement des eaux pluviales ;

Les constructions, dans une bande de 10 mètres à partir de la limite (telle que figurant sur le cadastre) des rivières (le Clain, la Boivre, l'Auxance, le Miosson ou la Feuillante), sauf impossibilité avérée de les réaliser ailleurs.

Les autres constructions, installations et mode d'occupation du sol de toute nature à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 et des suivants :

- Les aires publiques d'accueil des gens du voyage, ainsi que les constructions destinées à leurs services communs.
- Les équipements publics ou d'intérêt général et les cimetières.
- Les ouvertures de carrières.
- Les bâtiments et équipements liés à l'exploitation agricole ou piscicole de la carrière, soumis ou non à autorisation ou à déclaration.
- Les dépôts de matériaux inertes liés à l'activité du BTP : sable, granulats, …, ainsi que les matériaux destinés au recyclage.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES (Modification M1-R5)

Les constructions situées dans un talweg sont autorisées à condition d'être implantées de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.

La construction doit être implantée de telle sorte qu'elle ne soit pas inondée ni en cas de débordement des eaux de la chaussée, ni par les eaux de ruissellement.

La reconstruction de bâtiments après sinistre est autorisée dans la limite de la surface de plancher et de l'emprise au sol préexistantes, sans changement de destination.

Les constructions, installations et mode d'occupation du sol de toute nature nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés.

Les habitations et leurs bâtiments annexes sont autorisés à condition d'être nécessaires au fonctionnement de la carrière ou de l'exploitation agricole ou piscicole.

Les dépôts de déchets inertes compatibles avec le réaménagement paysager des carrières et les constructions et installations sont autorisés à condition d'être nécessaires à cette activité.

Les dépôts de matériaux non inertes destinés au recyclage, sont autorisés dans les conditions définies par une autorisation d'exploitation au titre des installations classées. Les installations (équipements et bureaux) sont autorisées à condition d'être liées à ces activités.

Les installations ferroviaires à caractère technique : gare, gare de triage, chantiers de transport combiné, voies et emprises sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'exploitation du réseau.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation de la voie par tous les usagers (y compris piétons, cyclistes, ...).

La création d'accès sur la voie publique peut être interdit pour des raisons de sécurité : manque de visibilité, conditions d'insertion inadaptées sur les voies à fort trafic, etc.

Par principe, la voie desservant une propriété doit avoir une largeur minimale de 4 m. Toutefois, une propriété desservie par une voie d'au moins 4 mètres présentant ponctuellement un rétrécissement à 3 mètres minimum peut recevoir une construction, mais limitée à une seule activité économique faiblement génératrice de trafic automobile.

Les impasses, si elles mesurent plus de 30 mètres de longueur, devront être dotées, à moins de 30 mètres de leur extrémité, d'un dispositif de retournement conforme à l'annexe 3 du présent règlement et avoir une largeur de 6 mètres minimum hors stationnement.

En dehors des impasses, les voies ouvertes à la circulation publique doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- les voies tertiaires doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 4 m, si elles sont mixtes. Si elles ne sont pas mixtes, elles doivent avoir une largeur minimale de 6 m (une voie est dite mixte si l'ensemble de l'espace la composant est affecté indifféremment aux véhicules et aux piétons. Les aménagements qui y sont réalisés doivent conduire à une limitation de la vitesse à 30 km/h).
- les voies secondaires n'ayant pas vocation à recevoir de transports collectifs doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 9 m. Toutefois, elles peuvent avoir une largeur de plate-forme inférieure à 9 mètres dès lors qu'elles sont mixtes.
- les voies structurantes et les voies pouvant recevoir des transports collectifs doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 12 m.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Réseau d'adduction d'eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

Les constructions doivent privilégier l'installation de systèmes économes en eau potable.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement : réseau d'eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée et évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsque celui-ci existe.

Le raccordement au réseau lors de la mise en place d'un collecteur eaux usées est obligatoire.

En cas d'absence du réseau d'assainissement collectif, le dispositif non collectif d'assainissement à mettre en œuvre sera compatible avec la réglementation en vigueur. Il traitera toutes les eaux usées. Seules les fosses septiques toutes eaux seront autorisées. En particulier, le plan de masse du permis de construire devra faire apparaître le tracé des équipements privés notamment pour l'assainissement. S'il est nécessaire, l'exutoire du dispositif d'assainissement y sera clairement indiqué.

Toute construction à usage d'activités doit rejeter ses eaux usées après un traitement les rendant conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau ou à défaut aux règlements en vigueur.

3) Assainissement : réseau d'eaux pluviales

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Toute opération d'aménagement ou de construction, sur un terrain non bâti ou en renouvellement, doit respecter les règles inscrites au SDAGE et les prescriptions suivantes :

- Pour une pluie décennale (période de retour égale à 10 ans, soit 38 mm en 1 heure), quelle que soit la surface de l'opération, le débit de fuite autorisé à l'aval de l'opération est au plus égal à 1 l/s.ha.
- Pour une pluie centennale (période de retour égale à 100 ans, soit 60 mm en 1 heure), quelle que soit la surface de l'opération, le débit de fuite autorisé à l'aval de l'opération est au plus égal à 3 l/s.ha.
- L'infiltration des eaux pluviales n'est possible qu'après traitement (décantation et filtration sur sable), est autorisée si il n'y a pas rejet direct à la nappe phréatique et si les risques liés au contexte géologique ont été écartés.

- En cas d'événement pluvial dépassant la pluie centennale, les aménagements doivent être étudiés pour que les ruissellements s'opèrent prioritairement sur des espaces non sensibles.

L'excédent d'eau, après stockage ou infiltration éventuels, est rejeté dans le dispositif collectif de gestion des eaux pluviales (caniveau, canalisation, fossé, …)

En l'absence d'exutoire connu, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire à reconstituer ou leur infiltration sur place si le sol le permet.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

4) Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers aux réseaux de desserte électrique et de courants faibles, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câble, distribution de gaz, chauffage urbain, etc.) quand ils existent. En conséquence, des canalisations de branchement seront installées depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation collectif doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable. Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

Si le réseau de distribution d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge et sur le terrain d'assiette de son opération, une réserve d'eau destinée à la desserte incendie telle qu'exigée par les services compétents. En l'absence d'un dispositif suffisant, le projet pourra être refusé. Pour l'alimentation du dispositif de défense incendie, la réutilisation des eaux pluviales après traitement est autorisée, éventuellement complétée par un apport d'eau potable.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la taille de la propriété, sa topographie, la nature du sol, la présence éventuelle de nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable peuvent être de nature à la rendre inconstructible pour tout bâtiment nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions sont implantées, avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement urbain existant à proximité.

Pour les opérations d'ensemble, les parkings sont réalisés de façon à éviter tout envahissement des espaces piétons par les voitures.

Dans certains secteurs, les documents graphiques font apparaître soit des obligations d'alignement, soit des marges de recul. Les règles, énumérées ci-dessous, ne s'appliquent pas aux opérations d'ensemble, c'est-à-dire concernant une partie substantielle d'un îlot bâti.

- L'obligation d'un alignement signifie que la construction doit comporter au moins une part significative de sa façade ou de son pignon à l'alignement.
- L'obligation d'une marge de recul signifie que la construction doit être positionnée à au moins x mètres de l'alignement (le chiffre x est indiqué à l'appui du figuré sur les documents graphiques). En l'absence d'indication de distance, x est pris égal à cinq mètres. Toutefois, des constructions annexes (garages, par exemple) ou des extensions limitées peuvent être autorisées dans cette bande de terrain si elles sont justifiées.

Le long de certains axes bruyants, des distances minimales d'implantation des constructions par rapport aux limites de la voie sont prévues. Ces distances sont indiquées sur les documents graphiques.

Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

La construction ne sera pas autorisée en limite séparative en bordure des zones d'habitat existant ou prévu.

L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairement naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines

En outre, afin de permettre un entretien correct du terrain et sa bonne ventilation, la construction joindra la limite séparative ou en sera suffisamment éloignée. Cette disposition ne s'applique pas en cas de surélévation à partir d'un volume existant en rez-de-chaussée.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Entre deux constructions non contiguës, une distance minimale est nécessaire pour leur éclairement, leur salubrité, leur entretien, ainsi que pour des raisons de salubrité.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'y a pas de limite d'emprise au sol fixée.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Toute nouvelle construction doit s'insérer harmonieusement dans son environnement bâti et paysager.

La hauteur de la construction doit permettre d'assurer une composition urbaine harmonieuse avec les bâtiments avoisinants, c'est-à-dire présenter une hauteur équivalente à celle des bâtiments voisins.

Elle doit en particulier tenir compte des lignes d'orientation des faîtages des constructions voisines, de leur volumétrie.

A l'occasion d'une rénovation importante (coût des travaux supérieur ou égal à 25 % de la valeur vénale du bien) ou de la surélévation ou de la construction d'un bâtiment dont la hauteur totale dépasse 18 mètres au dessus du sol fini en au moins un point, un dispositif de nidification des rapaces diurnes doit être intégré à la construction.

Les édifices monumentaux pourront déroger aux règles ci-dessus.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets devront présenter une composition urbaine cohérente avec l'environnement bâti (hauteur, volumes, emprise, espaces libres, …).

Toute extension contiguë de bâtiment et toute construction annexe doit visuellement préserver l'harmonie avec l'existant.

Par leur hauteur et la nature des matériaux utilisés, les clôtures devront s'intégrer dans le contexte. Les clôtures entièrement grillagées réalisées en limite du domaine public, en contact avec un trottoir, ou une voie revêtue, doivent comporter un soubassement d'au moins 7 cm de hauteur (bordure, muret, …).

Les activités doivent respecter les prescriptions suivantes :

Les façades doivent être animées sans avoir recours à des artifices de type décor peint. Ces derniers sont d'ailleurs interdits, ainsi que toute représentation peinte ou figurée en volume des produits fabriqués ou vendus.

Les couleurs des matériaux doivent être cohérentes sur un même site.

Il convient d'éviter l'architecture « parachutée ».

L'utilisation du parpaing, même enduit, doit être limitée. Le parpaing non enduit est interdit.

Les toitures de type terrasse seront invisibles depuis l'espace public, sauf si elles sont végétalisées.

Les mâts, ainsi que les totems, sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas en cas d'obligation réglementaire.

Les stockages sont à implanter à l'arrière des bâtiments et doivent rester invisibles depuis le domaine public.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT (Modification M3-R5 et MS1-R5)

Le présent article ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique de bâtiments après sinistre sans changement de destination.

L'annexe 2 du règlement indique les normes à respecter en matière de stationnement des véhicules motorisés et des bicyclettes. Le principe présidant à l'établissement de cette norme est de garantir un nombre de places de stationnement adapté aux besoins de la construction à réaliser et tenant compte des dessertes (piétons, bicyclettes, transports publics réguliers). Pour les cas non énumérés dans l'annexe 2, les normes de stationnement sont établies par référence à l'un des établissements cités qui s'en rapproche le plus ou par la démonstration des besoins générés.

Au nombre de places de stationnement destinées aux véhicules motorisés tel qu'il résulte de l'annexe 2, il convient d'ajouter un certain nombre de places de stationnement pour les visiteurs pour toute opération de 4 logements ou plus.

En cas de modification, de réhabilitation, d'extension ou de changement de destination d'une construction existante, le nombre minimal de places de stationnement exigible est égal à l'accroissement des besoins générés.

Pour les organismes justifiant d'un Plan de Déplacements d'Entreprises, le nombre de places de stationnement exigible sera adapté au contenu du PDE.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers de la construction ou installation doit être assuré en priorité sur le terrain de l'opération.

Toutes les constructions nouvelles doivent prévoir le rangement sécurisé et facilement accessible des bicyclettes.

L'organisation et les matériaux utilisés pour la construction des stationnements doivent garantir leur pérennité et leur bonne gestion ultérieure. Toutefois, pour les aires de stationnement de grande dimension dont une partie correspond à des besoins relativement ponctuels dans le temps, l'espace affecté à ces besoins pourra être aménagé de façon à permettre plusieurs usages. On devra alors utiliser des

matériaux moins « routiers » (stabilisé, gazon stabilisé…) et structurer ces espaces avec des plantations.

Il conviendra de réaliser des plantations sur les aires de stationnement de grandes dimensions afin d'en rompre la monotonie et d'en améliorer l'aspect paysager. Ces éléments végétalisés doivent contribuer à la biodiversité. En outre les stationnements seront agencés de façon à privilégier les circulations piétonnes internes et celles des piétons et cyclistes venant de l'extérieur. Pour les commerces et les établissements recevant du public, une attention particulière sera apportée aux cheminements reliant la construction aux arrêts de transport en commun la desservant. Les aménagements seront facilement accessibles par les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis qui ne sont pas nécessaires au stationnement et aux accès des véhicules, à la circulation piétonne et aux aires de jeux doivent être plantés d'essences variées. Les éléments plantés doivent être conformes aux orientations d'aménagement biodiversité.

Les bassins d'orage doivent être végétalisés et ouverts au public. En cas d'impossibilité technique avérée tenant notamment au rapport entre la surface disponible et le volume utile de stockage à réaliser, le dispositif de stockage ne pourra pas être constitué d'un bassin d'orage, mais d'un système garantissant une bonne intégration paysagère et, si possible, une accessibilité préservée pour le public.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

UY : ZONE D'ACTIVITES AUTOROUTIERES

La zone UY est réservée aux activités autoroutières.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Tout projet nécessitant une dégradation des haies repérées sur les documents graphiques. Une interruption très ponctuelle, pour la création d'un accès ou d'une voie par exemple, sera tolérée. Dans ce cas, une restitution de la continuité biologique sera assurée conformément aux orientations d'aménagement paysages et biodiversité ;

Les constructions, dans une bande de 10 mètres à partir de la limite (telle que figurant sur le cadastre) des rivières (le Clain, la Boivre, l'Auxance, le Miosson ou la Feuillante), sauf impossibilité avérée de les réaliser ailleurs.

Les autres constructions, installations et mode d'occupation du sol de toute nature à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 et des suivants :

- Les aires publiques d'accueil des gens du voyage, ainsi que les constructions destinées à leurs services communs.
- Les constructions, installations et mode d'occupation du sol nécessaires au fonctionnement du service public autoroutier et de ses activités commerciales et sociales, ainsi que les constructions, installations et aménagements nécessaires aux infrastructures ferroviaires.
- Les constructions, installations et modes d'occupation du sol de toute nature nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES (Modification M1-R5)

La reconstruction de bâtiments après sinistre est autorisée dans la limite de la surface de plancher et de l'emprise au sol préexistantes, sans changement de destination.

Les constructions situées dans un talweg sont autorisées à condition d'être implantées de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.

La construction doit être implantée de telle sorte qu'elle ne soit pas inondée ni en cas de débordement des eaux de la chaussée, ni par les eaux de ruissellement.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation de la voie par tous les usagers (y compris piétons, cyclistes, ...).

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Réseau d'adduction d'eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

Les constructions doivent privilégier l'installation de systèmes économes en eau potable.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement : réseau d'eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée et évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsque celui-ci existe.

Le raccordement au réseau lors de la mise en place d'un collecteur eaux usées est obligatoire.

En cas d'absence du réseau d'assainissement collectif, le dispositif non collectif d'assainissement à mettre en œuvre sera compatible avec la réglementation en vigueur. Il traitera toutes les eaux usées. Seules les fosses septiques toutes eaux seront autorisées. En particulier, le plan de masse du permis de construire devra faire apparaître le tracé des équipements privés notamment pour l'assainissement. S'il est nécessaire, l'exutoire du dispositif d'assainissement y sera clairement indiqué.

Toute construction à usage d'activités doit rejeter ses eaux usées après un traitement les rendant conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau ou à défaut aux règlements en vigueur.

3) Assainissement : réseau d'eaux pluviales

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Toute opération d'aménagement ou de construction, sur un terrain non bâti ou en renouvellement, doit respecter les règles inscrites au SDAGE et les prescriptions suivantes :

- Pour une pluie décennale (période de retour égale à 10 ans, soit 38 mm en 1 heure), quelle que soit la surface de l'opération, le débit de fuite autorisé à l'aval de l'opération est au plus égal à 1 l/s.ha.
- Pour une pluie centennale (période de retour égale à 100 ans, soit 60 mm en 1 heure), quelle que soit la surface de l'opération, le débit de fuite autorisé à l'aval de l'opération est au plus égal à 3 l/s.ha.
- L'infiltration des eaux pluviales n'est possible qu'après traitement (décantation et filtration sur sable), est autorisée si il n'y a pas rejet direct à la nappe phréatique et si les risques liés au contexte géologique ont été écartés.

- En cas d'événement pluvial dépassant la pluie centennale, les aménagements doivent être étudiés pour que les ruissellements s'opèrent prioritairement sur des espaces non sensibles.

L'excédent d'eau, après stockage ou infiltration éventuels, est rejeté dans le dispositif collectif de gestion des eaux pluviales (caniveau, canalisation, fossé, …)

En l'absence d'exutoire connu, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire à reconstituer ou leur infiltration sur place si le sol le permet.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

4) Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers aux réseaux de desserte électrique et de courants faibles, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câble, distribution de gaz, chauffage urbain, etc.) quand ils existent. En conséquence, des canalisations de branchement seront installées depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation collectif doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable. Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

Si le réseau de distribution d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge et sur le terrain d'assiette de son opération, une réserve d'eau destinée à la desserte incendie telle qu'exigée par les services compétents. En l'absence d'un dispositif suffisant, le projet pourra être refusé. Pour l'alimentation du dispositif de défense incendie, la réutilisation des eaux pluviales après traitement est autorisée, éventuellement complétée par un apport d'eau potable.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la taille de la propriété, sa topographie, la nature du sol, la présence éventuelle de nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable peuvent être de nature à la rendre inconstructible pour tout bâtiment nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions sont implantées, avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement urbain existant à proximité.

Pour les opérations d'ensemble, les parkings sont réalisés de façon à éviter tout envahissement des espaces piétons par les voitures.

Dans certains secteurs, les documents graphiques font apparaître soit des obligations d'alignement, soit des marges de recul. Les règles, énumérées ci-dessous, ne s'appliquent pas aux opérations d'ensemble, c'est-à-dire concernant une partie substantielle d'un îlot bâti.

- L'obligation d'un alignement signifie que la construction doit comporter au moins une part significative de sa façade ou de son pignon à l'alignement.
- L'obligation d'une marge de recul signifie que la construction doit être positionnée à au moins x mètres de l'alignement (le chiffre x est indiqué à l'appui du figuré sur les documents graphiques). En l'absence d'indication de distance, x est pris égal à cinq mètres. Toutefois, des constructions annexes (garages, par exemple) ou des extensions limitées peuvent être autorisées dans cette bande de terrain si elles sont justifiées.

Le long de certains axes bruyants, des distances minimales d'implantation des constructions par rapport aux limites de la voie sont prévues. Ces distances sont indiquées sur les documents graphiques.

Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairement naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines

En outre, afin de permettre un entretien correct du terrain et sa bonne ventilation, la construction joindra la limite séparative ou en sera suffisamment éloignée. Cette disposition ne s'applique pas en cas de surélévation à partir d'un volume existant en rez-de-chaussée.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Entre deux constructions non contiguës, une distance minimale est nécessaire pour leur éclairement, leur salubrité, leur entretien, ainsi que pour des raisons de salubrité.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'y a pas de limite d'emprise au sol fixée.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Toute nouvelle construction doit s'insérer harmonieusement dans son environnement bâti et paysager.

La hauteur de la construction doit permettre d'assurer une composition urbaine harmonieuse avec les bâtiments avoisinants.

Elle doit en particulier tenir compte des lignes d'orientation des faîtages des constructions voisines, de leur volumétrie.

A l'occasion d'une rénovation importante (coût des travaux supérieur ou égal à 25 % de la valeur vénale du bien) ou de la surélévation ou de la construction d'un bâtiment dont la hauteur totale dépasse 18 mètres au dessus du sol fini en au moins un point, un dispositif de nidification des rapaces diurnes doit être intégré à la construction.

Les édifices monumentaux pourront déroger aux règles ci-dessus.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets devront présenter une composition urbaine cohérente avec l'environnement bâti (hauteur, volumes, emprise, espaces libres, …).

Toute extension contiguë de bâtiment et toute construction annexe doit visuellement préserver l'harmonie avec l'existant.

Par leur hauteur et la nature des matériaux utilisés, les clôtures devront s'intégrer dans le contexte. Les clôtures entièrement grillagées réalisées en limite du domaine public, en contact avec un trottoir, ou une voie revêtue, doivent comporter un soubassement d'au moins 7 cm de hauteur (bordure, muret, …).

Les activités doivent respecter les prescriptions suivantes :

Les façades doivent être animées sans avoir recours à des artifices de type décor peint. Ces derniers sont d'ailleurs interdits, ainsi que toute représentation peinte ou figurée en volume des produits fabriqués ou vendus.

Les couleurs des matériaux doivent être cohérentes sur un même site.

Il convient d'éviter l'architecture « parachutée ».

L'utilisation du parpaing, même enduit, doit être limitée. Le parpaing non enduit est interdit.

Les toitures de type terrasse seront invisibles depuis l'espace public, sauf si elles sont végétalisées.

Les mâts, ainsi que les totems, sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas en cas d'obligation réglementaire ni aux équipements et services publics et d'intérêt général.

Les stockages sont à implanter à l'arrière des bâtiments et doivent rester invisibles depuis le domaine public.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT (Modification M3-R5 et MS1-R5)

Le présent article ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique de bâtiments après sinistre sans changement de destination.

L'annexe 2 du règlement indique les normes à respecter en matière de stationnement des véhicules motorisés et des bicyclettes. Le principe présidant à l'établissement de cette norme est de garantir un nombre de places de stationnement adapté aux besoins de la construction à réaliser et tenant compte des dessertes (piétons, bicyclettes, transports publics réguliers). Pour les cas non énumérés dans l'annexe 2, les normes de stationnement sont établies par référence à l'un des établissements cités qui s'en rapproche le plus ou par la démonstration des besoins générés.

Au nombre de places de stationnement destinées aux véhicules motorisés tel qu'il résulte de l'annexe 2, il convient d'ajouter un certain nombre de places de stationnement pour les visiteurs pour toute opération de 4 logements ou plus.

En cas de modification, de réhabilitation, d'extension ou de changement de destination d'une construction existante, le nombre minimal de places de stationnement exigible est égal à l'accroissement des besoins générés.

Pour les organismes justifiant d'un Plan de Déplacements d'Entreprises, le nombre de places de stationnement exigible sera adapté au contenu du PDE.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers de la construction ou installation doit être assuré en priorité sur le terrain de l'opération.

Toutes les constructions nouvelles doivent prévoir le rangement sécurisé et facilement accessible des bicyclettes.

L'organisation et les matériaux utilisés pour la construction des stationnements doivent garantir leur pérennité et leur bonne gestion ultérieure. Toutefois, pour les aires de stationnement de grande dimension dont une partie correspond à des besoins relativement ponctuels dans le temps, l'espace affecté à ces besoins pourra être aménagé de façon à permettre plusieurs usages. On devra alors utiliser des matériaux moins « routiers » (stabilisé, gazon stabilisé…) et structurer ces espaces avec des plantations.

Il conviendra de réaliser des plantations sur les aires de stationnement de grandes dimensions afin d'en rompre la monotonie et d'en améliorer l'aspect paysager. Ces éléments végétalisés doivent contribuer à la biodiversité. En outre les stationnements seront agencés de façon à privilégier les circulations piétonnes internes et celles des piétons et cyclistes venant de l'extérieur. Pour les commerces et les établissements recevant du public, une attention particulière sera apportée aux cheminements reliant

la construction aux arrêts de transport en commun la desservant. Les aménagements seront facilement accessibles par les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis qui ne sont pas nécessaires au stationnement et aux accès des véhicules, à la circulation piétonne et aux aires de jeux doivent être plantés d'essences variées. Les éléments plantés doivent être conformes aux orientations d'aménagement biodiversité.

Les bassins d'orage doivent être végétalisés et ouverts au public. En cas d'impossibilité technique avérée tenant notamment au rapport entre la surface disponible et le volume utile de stockage à réaliser, le dispositif de stockage ne pourra pas être constitué d'un bassin d'orage, mais d'un système garantissant une bonne intégration paysagère et, si possible, une accessibilité préservée pour le public.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

AUM : ZONE MIXTE D'URBANISATION FUTURE

Sont classés en zone à urbaniser, dite zone AU, des secteurs non urbanisés ou peu urbanisés, le plus souvent insuffisamment desservis et destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone AUm peut accepter de l'habitat et des activités compatibles avec celui-ci (bureaux, commerces, artisanat non polluant...).

Elle comprend le secteur AUm1 qui correspond à des territoires ouverts à l'urbanisation. Dans ce cas, des orientations d'aménagement (voir notamment les orientations d'aménagement des zones AU dans les pièces du PLU) définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque site. Le présent règlement peut être complété dans certains sites par des éléments énoncés en annexe au présent règlement.

Le secteur AUm2 correspond à des territoires qui ne sont pas ouverts à l'urbanisation. Ils peuvent le devenir par modification ou révision (éventuellement simplifiée) du PLU.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES (Modification M1-R5, Modification simplifiée MS2-R5)

Sont interdits :

Dans le secteur AUm1 :

Tout projet nécessitant une dégradation des haies repérées sur les documents graphiques. Une interruption très ponctuelle, pour la création d'un accès ou d'une voie par exemple, sera tolérée. Dans ce cas, une restitution de la continuité biologique sera assurée conformément aux orientations d'aménagement paysages et biodiversité ;

Toute construction nouvelle comportant des logements dont l'efficacité énergétique serait inférieure à la norme BBC (bâtiment à basse consommation, soit une consommation normalisée inférieure à 50 kWhEP/m².an) ;

Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances, de générer ou de subir des risques incompatibles avec le voisinage d'habitations. Cette règle ne s'applique pas aux installations ferroviaires à caractère technique : gare, gare de triage, chantiers de transport combiné, voies et emprises nécessaires à l'exploitation du réseau. Elle ne s'applique pas non plus aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Sont notamment visés par le présent alinéa :

- le risque d'incendie,
- le risque d'altération de la nappe phréatique,
- les nuisances sonores,
- les nuisances olfactives,
- la pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Toute construction, installation ou mode d'occupation du sol susceptible de compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, excepté ceux nécessaires aux infrastructures ferroviaires.

Les carrières, affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation, sauf pour la réalisation d'un équipement public ou d'une infrastructure ferroviaire ou s'ils conduisent à diminuer le risque d'inondation pour les biens déjà exposés.

Les remblais gênants pour l'écoulement des eaux dans les talwegs, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages de stockage ou de traitement des eaux pluviales.

Les installations telles que les véhicules désaffectés, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition ou déchets.

Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les circuits automobiles.

Les constructions, dans une bande de 10 mètres à partir de la limite (telle que figurant sur le cadastre) des rivières (le Clain, la Boivre, l'Auxance, le Miosson ou la Feuillante), sauf impossibilité avérée de les réaliser ailleurs.

Dans le secteur AUm2 :

Toute construction, installation ou mode d'occupation du sol excepté :

- les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les abris de jardins, garages, annexes et aménagements de taille et d'emprise modestes qui ne compromettent pas, par leur emplacement, l'aménagement ultérieur de la zone,
- les aires publiques d'accueil des gens du voyage, ainsi que les constructions destinées à leurs services communs.
- Les travaux destinés à la remise aux normes d'accessibilité, de sécurité ou de salubrité d'un bâtiment, quelle que soit sa destination.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES (Modification M1-R5, Modification simplifiée MS2-R5)

Sur l'ensemble de la zone AUm, les conditions suivantes doivent être respectées :

- Les mâts supportant le matériel lié au fonctionnement des réseaux de télécommunication sont autorisés à condition d'en limiter l'impact visuel et qu'ils soient situés à distance des établissements scolaires, péri-scolaires et de santé.
- Les constructions situées dans un talweg sont autorisées à condition d'être implantées de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.
- La construction doit être implantée de telle sorte qu'elle ne soit pas inondée ni en cas de débordement des eaux de la chaussée, ni par les eaux de ruissellement.

Dans le secteur AUm1, les constructions sont autorisées conformément aux orientations d'aménagement, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de l'équipement du secteur. Dans ce cadre, les conditions suivantes doivent être respectées.

A l'échelle de chaque commune, toute opération doit contribuer à la réalisation des objectifs du PLH, notamment en matière de réalisation de logements sociaux. Ces objectifs sont rappelés dans les orientations d'aménagement territoriales. Toute opération de 10 logements ou plus dans le secteur sauvegardé de Poitiers et de 30 logements ou plus en dehors de celui-ci doit comporter des logements sociaux, tels que définis dans le code de la construction et de l'habitation, dans les conditions définies dans les orientations d'aménagement, sauf impossibilité avérée, notamment en l'absence de bailleur social acceptant de prendre en charge ces logements.

- Les travaux d'amélioration, de modification ou d'extension des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisés sous réserve qu'ils n'entraînent pas une augmentation des nuisances et qu'ils soient compatibles avec l'aménagement ultérieur de la zone.
- Les constructions, changements de destination, installations, ouvrages et aménagements permettant la création ou l'extension d'activités agricoles sont autorisés, sous réserves :

- d'être compatibles avec la ou les vocation(s) de la zone, définie(s) par l'Orientation d'Aménagement de la zone à urbaniser concernée,
- de ne pas générer de nuisances incompatibles avec les constructions et occupations du sol existantes dans l'environnement immédiat,
- d'être compatibles avec le fonctionnement urbain du quartier (conditions de desserte, respect des distances lorsque des dispositions réglementaires ou législatives les imposent, …),
- d'insertion dans le paysage, avec la topographie et en harmonie avec le tissu environnant.

- En cas d'absence du réseau d'assainissement collectif, les constructions envisagées ne doivent pas par leur implantation obérer une future intensification de la zone qui serait rendue techniquement possible en cas de desserte ultérieure par l'assainissement collectif.

En dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble et sans réalisation de l'équipement du secteur prévu dans les orientations d'aménagement, sont seulement autorisés :

- Les équipements publics et cimetières.
- Les aires publiques d'accueil des gens du voyage, ainsi que les constructions destinées à leurs services communs.
- Les aménagements et les extensions d'une superficie limitée, dans la limite d'une surface de plancher de 50 m² et d'une emprise au sol de 50 m².
- Les annexes et abris de jardin d'une superficie limitée, sous réserve que leur localisation soit compatible avec l'aménagement ultérieur de la zone.
- La reconstruction de bâtiments après sinistre est autorisée dans la limite de la surface de plancher et de l'emprise au sol préexistantes, sans changement de destination.
- Les constructions, installations et mode d'occupation du sol de toute nature nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE (Modification M3-R5)

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation de la voie par tous les usagers (y compris piétons, cyclistes, ...).

La création d'accès sur la voie publique peut être interdit pour des raisons de sécurité : manque de visibilité, conditions d'insertion inadaptées sur les voies à fort trafic, etc.

Par principe, la voie desservant une propriété doit avoir une largeur minimale de 4 m. Toutefois, une propriété desservie par une voie d'au moins 4 mètres présentant ponctuellement un rétrécissement à 3 mètres minimum peut recevoir une construction, mais limitée à 10 logements au maximum.

Sauf adaptations justifiées par les orientations d'aménagement et le règlement de la zone,

Les voies en impasse doivent permettre la circulation des véhicules légers et des véhicules chargés de la défense incendie. Elles peuvent comporter des tronçons ne permettant pas le croisement de deux véhicules, dès lors qu'un système d'alternat à vue est mis en place. Si elles ne comportent pas de dispositif de retournement conforme à l'annexe 3 du présent règlement, elles doivent comporter un dispositif permettant la collecte des ordures ménagères et assimilés en entrée d'impasse. Dans ce cas, les véhicules légers, s'engageant dans l'impasse doivent pouvoir effectuer un demi-tour.

En dehors des impasses, les voies ouvertes à la circulation publique doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- les voies tertiaires doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 4 m, si elles sont mixtes. Si elles ne sont pas mixtes, elles doivent avoir une largeur minimale de 6 m (une voie est dite mixte si l'ensemble de l'espace la composant est affecté indifféremment aux véhicules et aux piétons. Les aménagements qui y sont réalisés doivent conduire à une limitation de la vitesse à 30 km/h).
- les voies secondaires n'ayant pas vocation à recevoir de transports collectifs doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 9 m. Toutefois, elles peuvent avoir une largeur de plate-forme inférieure à 9 mètres dès lors qu'elles sont mixtes.
- les voies structurantes et les voies pouvant recevoir des transports collectifs doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 12 m.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Réseau d'adduction d'eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

Les constructions doivent privilégier l'installation de systèmes économes en eau potable.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement : réseau d'eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée et évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsque celui-ci existe.

Le raccordement au réseau lors de la mise en place d'un collecteur eaux usées est obligatoire.

En cas d'absence du réseau d'assainissement collectif, le dispositif non collectif d'assainissement à mettre en œuvre sera compatible avec la réglementation en vigueur. Il traitera toutes les eaux usées. Seules les fosses septiques toutes eaux seront autorisées. En particulier, le plan de masse du permis de construire devra faire apparaître le tracé des équipements privés notamment pour l'assainissement. S'il est nécessaire, l'exutoire du dispositif d'assainissement y sera clairement indiqué.

Toute construction à usage d'activités doit rejeter ses eaux usées après un traitement les rendant conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau ou à défaut aux règlements en vigueur.

3) Assainissement : réseau d'eaux pluviales

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Toute opération d'aménagement ou de construction, sur un terrain non bâti ou en renouvellement, doit respecter les règles inscrites au SDAGE et les prescriptions suivantes :

- Pour une pluie décennale (période de retour égale à 10 ans, soit 38 mm en 1 heure), quelle que soit la surface de l'opération, le débit de fuite autorisé à l'aval de l'opération est au plus égal à 1 l/s.ha.
- Pour une pluie centennale (période de retour égale à 100 ans, soit 60 mm en 1 heure), quelle que soit la surface de l'opération, le débit de fuite autorisé à l'aval de l'opération est au plus égal à 3 l/s.ha.
- L'infiltration des eaux pluviales n'est possible qu'après traitement (décantation et filtration sur sable), est autorisée si il n'y a pas rejet direct à la nappe phréatique et si les risques liés au contexte géologique ont été écartés.
- En cas d'événement pluvial dépassant la pluie centennale, les aménagements doivent être étudiés pour que les ruissellements s'opèrent prioritairement sur des espaces non sensibles.

L'excédent d'eau, après stockage ou infiltration éventuels, est rejeté dans le dispositif collectif de gestion des eaux pluviales (caniveau, canalisation, fossé, …)

En l'absence d'exutoire connu, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire à reconstituer ou leur infiltration sur place si le sol le permet.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

4) Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers aux réseaux de desserte électrique et de courants faibles, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câble, distribution de gaz, chauffage urbain, etc) quand ils existent. En conséquence, des canalisations de branchement seront installées depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation collectif doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable. Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

Si le réseau de distribution d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge et sur le terrain d'assiette de son opération, une réserve d'eau destinée à la desserte incendie telle qu'exigée par les services compétents. En l'absence d'un dispositif suffisant, le projet pourra être refusé. Pour l'alimentation du dispositif de défense incendie, la réutilisation des eaux pluviales après traitement est autorisée, éventuellement complétée par un apport d'eau potable.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la taille de la propriété, sa topographie, la nature du sol, la présence éventuelle de nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable peuvent être de nature à la rendre inconstructible pour tout bâtiment nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions sont implantées, avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement urbain existant à proximité.

Pour les opérations d'ensemble, les parkings sont réalisés de façon à éviter tout envahissement des espaces piétons par les voitures.

Dans les opérations groupées, la création de terrasses extérieures en rez-de-chaussée ou en rez-de-jardin doit s'accompagner d'un dispositif occultant en limite

de propriété, depuis le bâtiment jusqu'au niveau du point de la terrasse le plus éloigné du bâtiment.

Dans certains secteurs, les documents graphiques font apparaître soit des obligations d'alignement, soit des marges de recul. Les règles, énumérées ci-dessous, ne s'appliquent pas aux opérations d'ensemble, c'est-à-dire concernant une partie substantielle d'un îlot bâti.

- L'obligation d'un alignement signifie que la construction doit comporter au moins une part significative de sa façade ou de son pignon à l'alignement.
- L'obligation d'une marge de recul signifie que la construction doit être positionnée à au moins x mètres de l'alignement (le chiffre x est indiqué à l'appui du figuré sur les documents graphiques). En l'absence d'indication de distance, x est pris égal à cinq mètres. Toutefois, des constructions annexes (garages, par exemple) ou des extensions limitées peuvent être autorisées dans cette bande de terrain si elles sont justifiées.

Le long de certains axes bruyants, des distances minimales d'implantation des constructions par rapport aux limites de la voie sont prévues. Ces distances sont indiquées sur les documents graphiques.

Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions.

Les modalités d'implantation des constructions sont explicitées dans les orientations d'aménagement « renouvellement urbain » et les orientations d'aménagement de chaque zone AU afin de pouvoir concevoir des projets adaptés à chaque contexte urbain.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairement naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines

En outre, afin de permettre un entretien correct du terrain et sa bonne ventilation, la construction joindra la limite séparative ou en sera suffisamment éloignée. Cette disposition ne s'applique pas en cas de surélévation à partir d'un volume existant en rez-de-chaussée.

Dans les opérations groupées, la création de terrasses extérieures en rez-de-chaussée ou en rez-de-jardin doit s'accompagner d'un dispositif occultant en limite de propriété, depuis le bâtiment jusqu'au niveau du point de la terrasse le plus éloigné du bâtiment.

Les modalités d'implantation des constructions sont explicitées dans les orientations d'aménagement « renouvellement urbain » et les orientations d'aménagement de chaque zone AU afin de pouvoir concevoir des projets adaptés à chaque contexte urbain.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Entre deux constructions non contiguës, une distance minimale est nécessaire pour leur éclairement, leur salubrité, leur entretien, ainsi que pour des raisons de salubrité.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'y a pas de limite d'emprise au sol fixée.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les hauteurs doivent respecter les conditions suivantes, sauf adaptations justifiées par les orientations d'aménagement.

Toute nouvelle construction doit s'insérer harmonieusement dans son environnement bâti et paysager.

La hauteur de la construction doit permettre d'assurer une composition urbaine harmonieuse avec les bâtiments avoisinants.

Elle doit en particulier tenir compte des lignes d'orientation des faîtages des constructions voisines, de leur volumétrie.

A l'occasion d'une rénovation importante (coût des travaux supérieur ou égal à 25 % de la valeur vénale du bien) ou de la surélévation ou de la construction d'un bâtiment dont la hauteur totale dépasse 18 mètres au dessus du sol fini en au moins un point, un dispositif de nidification des rapaces diurnes doit être intégré à la construction.

Les édifices monumentaux pourront déroger aux règles ci-dessus.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets devront présenter une composition urbaine cohérente avec l'environnement bâti (hauteur, volumes, emprise, espaces libres, …).

Toute extension contiguë de bâtiment et toute construction annexe doit préserver l'harmonie avec l'existant. Cela n'interdit pas qu'une extension présentant une architecture moderne soit adjointe à un bâtiment ancien.

Par leur hauteur et la nature des matériaux utilisés, les clôtures devront s'intégrer dans le contexte. Les clôtures entièrement grillagées réalisées en limite du domaine public, en contact avec un trottoir, ou une voie revêtue, doivent comporter un soubassement d'au moins 7 cm de hauteur (bordure, muret, …).

Les activités doivent en plus respecter les prescriptions suivantes :

Les façades doivent être animées sans avoir recours à des artifices de type décor peint. Ces derniers sont d'ailleurs interdits, ainsi que toute représentation peinte ou figurée en volume des produits fabriqués ou vendus.

Les couleurs des matériaux doivent être cohérentes sur un même site.

Il convient d'éviter l'architecture « parachutée ».

L'utilisation du parpaing, même enduit, doit être limitée. Le parpaing non enduit est interdit.

Les toitures de type terrasse seront invisibles depuis l'espace public, sauf si elles sont végétalisées.

Les mâts, ainsi que les totems, sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas en cas d'obligation réglementaire ni aux équipements et services publics et d'intérêt général.

Les stockages sont à implanter à l'arrière des bâtiments et doivent rester invisibles depuis le domaine public.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT (Modification M3-R5 et MS1-R5)

Le présent article ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique de bâtiments après sinistre sans changement de destination.

L'annexe 2 du règlement indique les normes à respecter en matière de stationnement des véhicules motorisés et des bicyclettes. Le principe présidant à l'établissement de cette norme est de garantir un nombre de places de stationnement adapté aux besoins de la construction à réaliser et tenant compte des dessertes (piétons, bicyclettes, transports publics réguliers). Pour les cas non énumérés dans l'annexe 2, les normes de stationnement sont établies par référence à l'un des établissements cités qui s'en rapproche le plus ou par la démonstration des besoins générés.

Au nombre de places de stationnement destinées aux véhicules motorisés tel qu'il résulte de l'annexe 2, il convient d'ajouter un certain nombre de places de stationnement pour les visiteurs pour toute opération de 4 logements ou plus.

En cas de modification, de réhabilitation, d'extension ou de changement de destination d'une construction existante, le nombre minimal de places de stationnement exigible est égal à l'accroissement des besoins générés.

Pour les organismes justifiant d'un Plan de Déplacements d'Entreprises, le nombre de places de stationnement exigible sera adapté au contenu du PDE.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers de la construction ou installation doit être assuré en priorité sur le terrain de l'opération.

Toutes les constructions nouvelles doivent prévoir le rangement sécurisé et facilement accessible des bicyclettes.

L'organisation et les matériaux utilisés pour la construction des stationnements doivent garantir leur pérennité et leur bonne gestion ultérieure. Toutefois, pour les aires de stationnement de grande dimension dont une partie correspond à des besoins relativement ponctuels dans le temps, l'espace affecté à ces besoins pourra

être aménagé de façon à permettre plusieurs usages. On devra alors utiliser des matériaux moins « routiers » (stabilisé, gazon stabilisé…) et structurer ces espaces avec des plantations.

Il conviendra de réaliser des plantations sur les aires de stationnement de grandes dimensions afin d'en rompre la monotonie et d'en améliorer l'aspect paysager. Ces éléments végétalisés doivent contribuer à la biodiversité. En outre les stationnements seront agencés de façon à privilégier les circulations piétonnes internes et celles des piétons et cyclistes venant de l'extérieur. Pour les commerces et les établissements recevant du public, une attention particulière sera apportée aux cheminements reliant la construction aux arrêts de transport en commun la desservant. Les aménagements seront facilement accessibles par les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES,AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis qui ne sont pas nécessaires au stationnement et aux accès des véhicules, à la circulation piétonne et aux aires de jeux doivent être plantés d'essences variées. Les éléments plantés doivent être conformes aux orientations d'aménagement biodiversité.

Sauf adaptations justifiées par les orientations d'aménagement du secteur AUm1 concerné :

Les espaces plantés et végétalisés, espaces verts, jardins cultivés, allées réservées aux piétons et cyclistes, …) doivent représenter :

- au moins 40 % de la surface de l'opération si celle-ci est située dans la trame verte telle que définie dans le document graphique
- au moins 30 % de la surface de l'opération si celle-ci est située en dehors de la trame verte telle que définie dans le document graphique

Les terrasses végétalisées peuvent être comptabilisées au titre des espaces naturels pour 25% de leur superficie si elles sont inaccessibles et pour 50 % si elles sont accessibles.

Les systèmes de clôture doivent être perméables pour permettre le passage des petits mammifères (hérissons, écureuils, …).

Les bassins d'orage doivent être végétalisés et ouverts au public. En cas d'impossibilité technique avérée tenant notamment au rapport entre la surface disponible et le volume utile de stockage à réaliser, le dispositif de stockage ne pourra pas être constitué d'un bassin d'orage, mais d'un système garantissant une bonne intégration paysagère et, si possible, une accessibilité préservée pour le public.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

AUE : ZONE D'URBANISATION FUTURE DESTINEE AUX ACTIVITES

Sont classés en zone à urbaniser, dite zone AU, des secteurs non urbanisés ou peu urbanisés, le plus souvent insuffisamment desservis et destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone AUe peut accueillir des activités, mais elle ne peut accepter d'habitat hors celui lié directement au fonctionnement de ces activités.

Elle comprend le secteur AUe1 qui correspond à des territoires ouverts à l'urbanisation. Dans ce cas, des orientations d'aménagement (voir notamment les orientations d'aménagement des zones AU dans les pièces du PLU) définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque zone. Le présent règlement peut être complété dans certains sites par des éléments énoncés en annexe au présent règlement.

Le secteur AUe2 correspond à des territoires qui ne sont pas ouverts à l'urbanisation. Ils peuvent le devenir par modification ou révision (éventuellement simplifiée) du PLU.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Dans le secteur AUe1 :

Tout projet nécessitant une dégradation des haies repérées sur les documents graphiques. Une interruption très ponctuelle, pour la création d'un accès ou d'une voie par exemple, sera tolérée. Dans ce cas, une restitution de la continuité biologique sera assurée conformément aux orientations d'aménagement paysages et biodiversité ;

Toute construction, installation ou mode d'occupation du sol susceptible de compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, excepté ceux liés aux infrastructures ferroviaires.

Les carrières, affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation, sauf pour la réalisation d'un équipement public ou d'une infrastructure ferroviaire ou s'ils conduisent à diminuer le risque d'inondation pour les biens déjà exposés.

Les remblais gênants pour l'écoulement des eaux dans les talwegs, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages de stockage ou de traitement des eaux pluviales.

Les transformations de bâtiments existants pour un usage d'habitation non lié au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des établissements.

Les constructions à usage d'habitation non liées au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des établissements.

Les dépôts de toute nature (véhicules désaffectés, roulottes, caravanes,...) non contrôlés qui ne font pas l'objet d'une activité précise.

Les constructions, dans une bande de 10 mètres à partir de la limite (telle que figurant sur le cadastre) des rivières (le Clain, la Boivre, l'Auxance, le Miosson ou la Feuillante), sauf impossibilité avérée de les réaliser ailleurs.

Dans le secteur AUe2 :

Toute construction, installation ou mode d'occupation du sol excepté :

- les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les aires publiques d'accueil des gens du voyage, ainsi que les constructions destinées à leurs services communs.
- Les travaux destinés à la remise aux normes d'accessibilité, de sécurité ou de salubrité d'un bâtiment, quelle que soit sa destination.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES (Modification M1-R5)

Sur l'ensemble de la zone AUe, les conditions suivantes doivent être respectées :

- La reconstruction de bâtiments après sinistre est autorisée dans la limite de la surface de plancher et de l'emprise au sol préexistantes, sans changement de destination.
- Les constructions situées dans un talweg devront être implantées de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.
- La construction doit être implantée de telle sorte qu'elle ne soit pas inondée ni en cas de débordement des eaux de la chaussée, ni par les eaux de ruissellement.

Dans le secteur AUe1, les constructions sont autorisées conformément aux orientations d'aménagement, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de l'équipement du secteur. Dans ce cadre, les conditions suivantes doivent être respectées.

- Les constructions à usage d'habitation liées au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des établissements ne sont autorisées que dans le volume des bâtiments économiques ou accolées à celui-ci.
- En cas d'absence du réseau d'assainissement collectif, les constructions envisagées ne doivent pas par leur implantation obérer une future intensification de la zone qui serait rendue techniquement possible en cas de desserte ultérieure par l'assainissement collectif.

En dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble et sans réalisation de l'équipement du secteur prévu dans les orientations d'aménagement, sont seulement autorisés :

- Les aires publiques d'accueil des gens du voyage, ainsi que les constructions destinées à leurs services communs.
- Les aménagements et les extensions d'une superficie limitée, dans la limite d'une surface de plancher de 50 m² et d'une emprise au sol de 50 m², et les annexes et abris de jardin d'une superficie limitée pour les habitations liées au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des établissements, sous réserve que leur localisation soit compatible avec l'aménagement du reste de la zone.
- Les constructions, installations et mode d'occupation du sol de toute nature nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation de la voie par tous les usagers (y compris piétons, cyclistes, ...).

La création d'accès sur la voie publique peut être interdite pour des raisons de sécurité : manque de visibilité, conditions d'insertion inadaptées sur les voies à fort trafic, etc.

Par principe, la voie desservant une propriété doit avoir une largeur minimale de 4 m. Toutefois, une propriété desservie par une voie d'au moins 4 mètres présentant ponctuellement un rétrécissement à 3 mètres minimum peut recevoir une construction, mais limitée à 10 logements au maximum.

Sauf adaptations justifiées par les orientations d'aménagement et le règlement de la zone,

Les impasses, si elles mesurent plus de 30 mètres de longueur, devront être dotées, à moins de 30 mètres de leur extrémité, d'un dispositif de retournement conforme à l'annexe 3 du présent règlement et avoir une largeur de 6 mètres minimum hors stationnement.

En dehors des impasses, les voies ouvertes à la circulation publique doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- les voies tertiaires doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 4 m, si elles sont mixtes. Si elles ne sont pas mixtes, elles doivent avoir une largeur minimale de 6 m (une voie est dite mixte si l'ensemble de l'espace la composant est affecté indifféremment aux véhicules et aux piétons. Les aménagements qui y sont réalisés doivent conduire à une limitation de la vitesse à 30 km/h).
- les voies secondaires n'ayant pas vocation à recevoir de transports collectifs doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 9 m. Toutefois, elles peuvent avoir une largeur de plate-forme inférieure à 9 mètres dès lors qu'elles sont mixtes.
- les voies structurantes et les voies pouvant recevoir des transports collectifs doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 12 m.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Réseau d'adduction d'eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

Les constructions doivent privilégier l'installation de systèmes économes en eau potable.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement : réseau d'eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée et évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsque celui-ci existe.

Le raccordement au réseau lors de la mise en place d'un collecteur eaux usées est obligatoire.

En cas d'absence du réseau d'assainissement collectif, le dispositif non collectif d'assainissement à mettre en œuvre sera compatible avec la réglementation en vigueur. Il traitera toutes les eaux usées. Seules les fosses septiques toutes eaux seront autorisées. En particulier, le plan de masse du permis de construire devra faire apparaître le tracé des équipements privés notamment pour l'assainissement. S'il est nécessaire, l'exutoire du dispositif d'assainissement y sera clairement indiqué.

Toute construction à usage d'activités doit rejeter ses eaux usées après un traitement les rendant conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau ou à défaut aux règlements en vigueur.

3) Assainissement : réseau d'eaux pluviales

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Toute opération d'aménagement ou de construction, sur un terrain non bâti ou en renouvellement, doit respecter les règles inscrites au SDAGE et les prescriptions suivantes :

- Pour une pluie décennale (période de retour égale à 10 ans, soit 38 mm en 1 heure), quelle que soit la surface de l'opération, le débit de fuite autorisé à l'aval de l'opération est au plus égal à 1 l/s.ha.
- Pour une pluie centennale (période de retour égale à 100 ans, soit 60 mm en 1 heure), quelle que soit la surface de l'opération, le débit de fuite autorisé à l'aval de l'opération est au plus égal à 3 l/s.ha.
- L'infiltration des eaux pluviales n'est possible qu'après traitement (décantation et filtration sur sable), est autorisée si il n'y a pas rejet direct à la nappe phréatique et si les risques liés au contexte géologique ont été écartés.
- En cas d'événement pluvial dépassant la pluie centennale, les aménagements doivent être étudiés pour que les ruissellements s'opèrent prioritairement sur des espaces non sensibles.

L'excédent d'eau, après stockage ou infiltration éventuels, est rejeté dans le dispositif collectif de gestion des eaux pluviales (caniveau, canalisation, fossé, …)

En l'absence d'exutoire connu, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire à reconstituer ou leur infiltration sur place si le sol le permet.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

4) Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers aux réseaux de desserte électrique et de courants faibles, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câble, distribution de gaz, chauffage urbain, etc) quand ils existent. En conséquence, des canalisations de branchement seront installées depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation collectif doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable. Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

Si le réseau de distribution d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge et sur le terrain d'assiette de son opération, une réserve d'eau destinée à la desserte incendie telle qu'exigée par les services compétents. En l'absence d'un dispositif suffisant, le projet pourra être refusé. Pour l'alimentation du dispositif de défense incendie, la réutilisation des eaux pluviales après traitement est autorisée, éventuellement complétée par un apport d'eau potable.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la taille de la propriété, sa topographie, la nature du sol, la présence éventuelle de nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable peuvent être de nature à la rendre inconstructible pour tout bâtiment nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions sont implantées, avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement urbain existant à proximité.

Pour les opérations d'ensemble, les parkings sont réalisés de façon à éviter tout envahissement des espaces piétons par les voitures.

Dans certains secteurs, les documents graphiques font apparaître soit des obligations d'alignement, soit des marges de recul. Les règles, énumérées ci-dessous, ne s'appliquent pas aux opérations d'ensemble, c'est-à-dire concernant une partie substantielle d'un îlot bâti.

- L'obligation d'un alignement signifie que la construction doit comporter au moins une part significative de sa façade ou de son pignon à l'alignement.
- L'obligation d'une marge de recul signifie que la construction doit être positionnée à au moins x mètres de l'alignement (le chiffre x est indiqué à l'appui du figuré sur les documents graphiques). En l'absence d'indication de distance, x est pris égal à cinq mètres. Toutefois, des constructions annexes (garages, par exemple) ou des extensions limitées peuvent être autorisées dans cette bande de terrain si elles sont justifiées.

Le long de certains axes bruyants, des distances minimales d'implantation des constructions par rapport aux limites de la voie sont prévues. Ces distances sont indiquées sur les documents graphiques.

Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions.

Les modalités d'implantation des constructions sont explicitées dans les orientations d'aménagement « renouvellement urbain » et les orientations d'aménagement de chaque zone AU afin de pouvoir concevoir des projets adaptés à chaque contexte urbain.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

La construction peut joindre une ou plusieurs limites séparatives.

Toutefois, la construction ne sera pas autorisée en limite séparative en bordure des zones d'habitat existant ou prévu.

L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairement naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines

En outre, afin de permettre un entretien correct du terrain et sa bonne ventilation, la construction joindra la limite séparative ou en sera suffisamment éloignée. Cette disposition ne s'applique pas en cas de surélévation à partir d'un volume existant en rez-de-chaussée.

Les modalités d'implantation des constructions sont explicitées dans les orientations d'aménagement « renouvellement urbain » et les orientations d'aménagement de chaque zone AU afin de pouvoir concevoir des projets adaptés à chaque contexte urbain.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Entre deux constructions non contiguës, une distance minimale est nécessaire pour leur éclairement, leur salubrité, leur entretien, ainsi que pour des raisons de salubrité.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'y a pas de limite d'emprise au sol fixée.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les hauteurs doivent respecter les conditions suivantes, sauf adaptations justifiées par les orientations d'aménagement :

Toute nouvelle construction doit s'insérer harmonieusement dans son environnement bâti et paysager.

La hauteur de la construction doit permettre d'assurer une composition urbaine harmonieuse avec les bâtiments avoisinants.

Elle doit en particulier tenir compte des lignes d'orientation des faîtages des constructions voisines, de leur volumétrie.

A l'occasion d'une rénovation importante (coût des travaux supérieur ou égal à 25 % de la valeur vénale du bien) ou de la surélévation ou de la construction d'un bâtiment dont la hauteur totale dépasse 18 mètres au dessus du sol fini en au moins un point, un dispositif de nidification des rapaces diurnes doit être intégré à la construction.

Les édifices monumentaux pourront déroger aux règles ci-dessus.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets devront présenter une composition urbaine cohérente avec l'environnement bâti (hauteur, volumes, emprise, espaces libres, …).

Toute extension contiguë de bâtiment et toute construction annexe doit préserver l'harmonie avec l'existant.

Les façades doivent être animées sans avoir recours à des artifices de type décor peint. Ces derniers sont d'ailleurs interdits, ainsi que toute représentation peinte ou figurée en volume des produits fabriqués ou vendus.

Les couleurs des matériaux doivent être cohérentes sur un même site.

Il convient d'éviter l'architecture « parachutée ».

L'utilisation du parpaing, même enduit, doit être limitée. Le parpaing non enduit est interdit.

Les toitures de type terrasse seront invisibles depuis l'espace public, sauf si elles sont végétalisées.

Les mâts, ainsi que les totems, sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas en cas d'obligation réglementaire ni aux équipements et services publics et d'intérêt général.

Les stockages sont à implanter à l'arrière des bâtiments et doivent rester invisibles depuis le domaine public.

Par leur hauteur et la nature des matériaux utilisés, les clôtures devront s'intégrer dans le contexte. Les clôtures entièrement grillagées réalisées en limite du domaine public, en contact avec un trottoir, ou une voie revêtue, doivent comporter un soubassement d'au moins 7 cm de hauteur (bordure, muret, …).

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT (Modification M3-R5 et MS1-R5)

Le présent article ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique de bâtiments après sinistre sans changement de destination.

L'annexe 2 du règlement indique les normes à respecter en matière de stationnement des véhicules motorisés et des bicyclettes. Le principe présidant à l'établissement de cette norme est de garantir un nombre de places de stationnement adapté aux besoins de la construction à réaliser et tenant compte des dessertes (piétons, bicyclettes, transports publics réguliers). Pour les cas non énumérés dans l'annexe 2, les normes de stationnement sont établies par référence à l'un des établissements cités qui s'en rapproche le plus ou par la démonstration des besoins générés.

Au nombre de places de stationnement destinées aux véhicules motorisés tel qu'il résulte de l'annexe 2, il convient d'ajouter un certain nombre de places de stationnement pour les visiteurs pour toute opération de 4 logements ou plus.

En cas de modification, de réhabilitation, d'extension ou de changement de destination d'une construction existante, le nombre minimal de places de stationnement exigible est égal à l'accroissement des besoins générés.

Pour les organismes justifiant d'un Plan de Déplacements d'Entreprises, le nombre de places de stationnement exigible sera adapté au contenu du PDE.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers de la construction ou installation doit être assuré en priorité sur le terrain de l'opération. Dès lors que le stationnement ne peut pas être assuré sur le terrain de l'opération, les stationnements peuvent être créés dans l'environnement immédiat du lieu de l'opération ou de l'installation.

La mutualisation des places de stationnement entre plusieurs opérations de construction ou des installations différentes est possible sous réserve qu'elles ne soient pas trop éloignées les unes des autres, qu'elles bénéficient d'un ou plusieurs liens piétons permettant des circulations aisées, que les plages horaires d'utilisation des places de stationnements soient complémentaires et/ou que le nombre de places existantes liées à une construction existante soit déjà supérieure aux exigences maximales telles que définies dans l'annexe 2 du présent règlement, permettant ainsi de mettre en place un système de concession approprié.

Toutes les constructions nouvelles doivent prévoir le rangement sécurisé et facilement accessible des bicyclettes.

L'organisation et les matériaux utilisés pour la construction des stationnements doivent garantir leur pérennité et leur bonne gestion ultérieure. Toutefois, pour les aires de stationnement de grande dimension dont une partie correspond à des besoins relativement ponctuels dans le temps, l'espace affecté à ces besoins pourra

être aménagé de façon à permettre plusieurs usages. On devra alors utiliser des matériaux moins « routiers » (stabilisé, gazon stabilisé…) et structurer ces espaces avec des plantations.

Il conviendra de réaliser des plantations sur les aires de stationnement de grandes dimensions afin d'en rompre la monotonie et d'en améliorer l'aspect paysager. Ces éléments végétalisés doivent contribuer à la biodiversité. En outre les stationnements seront agencés de façon à privilégier les circulations piétonnes internes et celles des piétons et cyclistes venant de l'extérieur. Pour les commerces et les établissements recevant du public, une attention particulière sera apportée aux cheminements reliant la construction aux arrêts de transport en commun la desservant. Les aménagements seront facilement accessibles par les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis qui ne sont pas nécessaires au stationnement et aux accès des véhicules, à la circulation piétonne et aux aires de jeux doivent être plantés d'essences variées. Les éléments plantés doivent être conformes aux orientations d'aménagement biodiversité.

Les systèmes de clôture doivent être perméables pour permettre le passage des petits mammifères (hérissons, écureuils, …), sauf si l'activité constitue un danger pour eux.

Les bassins d'orage doivent être végétalisés et ouverts au public. En cas d'impossibilité technique avérée tenant notamment au rapport entre la surface disponible et le volume utile de stockage à réaliser, le dispositif de stockage ne pourra pas être constitué d'un bassin d'orage, mais d'un système garantissant une bonne intégration paysagère et, si possible, une accessibilité préservée pour le public.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

A1 : ZONE AGRICOLE STRICTE (MEC2-R5)

La zone A1 est dédiée à l'activité agricole et est composée de terrains à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

La zone A1 se distingue par son intérêt paysager, qu'il convient de préserver.

Les entités paysagères concernées sont diverses : openfield, bocage, vallées, …

La zone A1 comprend également des espaces dédiés à l'activité agricole qui doivent être protégés pour des raisons de salubrité publique : périmètres de protection des captages d'eau potable ou de sécurité (mouvements de terrains). Les pratiques agricoles sur de tels espaces devront tenir compte des contraintes inhérentes à leur statut.

La zone A1 comprend un sous-secteur A1r destiné à accueillir une réserve collective de substitution, construction et installation nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations et modes d'occupation du sol de toute nature sont interdits, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En outre tout projet nécessitant une dégradation des haies repérées sur les documents graphiques est interdit. Une interruption très ponctuelle, pour la création d'un accès ou d'une voie par exemple, sera tolérée. Dans ce cas, une restitution de la continuité biologique sera assurée conformément aux orientations d'aménagement paysages et biodiversité.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES (Modification M1-R5, Mise en compatibilité MEC2-R5)

1) Dans la zone A1

Les remblais, hors ceux constitués de déchets non inertes, sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires aux constructions, installations et modes d'occupation du sol autorisés au présent article, et qu'ils ne gênent pas l'écoulement des eaux.

La reconstruction après sinistre est autorisée dans la limite de la surface de plancher et de l'emprise au sol préexistantes, d'un bâtiment détruit, sauf à usage industriel.

Les affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation liés au traitement des eaux pluviales, ainsi que ceux imposés par la réalisation des aménagements nécessaires au fonctionnement des infrastructures ferroviaires sont autorisés.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la pisciculture et les retenues collinaires destinées à l'irrigation sont autorisés.

Les clôtures sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec le paysage.

Les constructions situées dans un talweg sont autorisées à condition d'être implantées de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.

La construction doit être implantée de telle sorte qu'elle ne soit pas inondée ni en cas de débordement des eaux de la chaussée, ni par les eaux de ruissellement.

Les constructions, dans une bande de 10 mètres à partir de la limite (telle que figurant sur le cadastre) des rivières (le Clain, la Boivre, l'Auxance, le Miosson ou la Feuillante), ne sont autorisées que s'il s'est avéré impossible de les réaliser ailleurs.

2) Dans le secteur A1r

Sont seuls admis les aménagements, affouillements, exhaussements, constructions et installations nécessaires à la création et au fonctionnement de réserves de substitution pour l'irrigation agricole.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation de la voie par tous les usagers (y compris piétons, cyclistes, ...).

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Réseau d'adduction d'eau potable

Toute construction doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les constructions doivent privilégier l'installation de systèmes économes en eau potable.

L'alimentation en eau potable de toute construction doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

2) Assainissement : réseau d'eaux usées

Le raccordement au réseau lors de la mise en place d'un collecteur eaux usées est obligatoire.

Toute construction doit être raccordée et évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsque celui-ci existe.

En cas d'absence du réseau d'assainissement collectif, le dispositif non collectif d'assainissement à mettre en œuvre sera compatible avec la réglementation en vigueur. Il traitera toutes les eaux usées. Seules les fosses septiques toutes eaux seront autorisées. En particulier, le plan de masse du permis de construire devra faire apparaître le tracé des équipements privés notamment pour l'assainissement. S'il est nécessaire, l'exutoire du dispositif d'assainissement y sera clairement indiqué.

Toute construction à usage d'activités doit rejeter ses eaux usées après un traitement les rendant conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau ou à défaut aux règlements en vigueur.

3) Assainissement : réseau d'eaux pluviales

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Toute opération d'aménagement ou de construction, sur un terrain non bâti ou en renouvellement, doit respecter les règles inscrites au SDAGE et les prescriptions suivantes :

- Pour une pluie décennale (période de retour égale à 10 ans, soit 38 mm en 1 heure), quelle que soit la surface de l'opération, le débit de fuite autorisé à l'aval de l'opération est au plus égal à 1 l/s.ha.
- Pour une pluie centennale (période de retour égale à 100 ans, soit 60 mm en 1 heure), quelle que soit la surface de l'opération, le débit de fuite autorisé à l'aval de l'opération est au plus égal à 3 l/s.ha.
- L'infiltration des eaux pluviales n'est possible qu'après traitement (décantation et filtration sur sable), est autorisée s'il n'y a pas rejet direct à la nappe phréatique et si les risques liés au contexte géologique ont été écartés.
- En cas d'événement pluvial dépassant la pluie centennale, les aménagements doivent être étudiés pour que les ruissellements s'opèrent prioritairement sur des espaces non sensibles.

L'excédent d'eau, après stockage ou infiltration éventuels, est rejeté dans le dispositif collectif de gestion des eaux pluviales (caniveau, canalisation, fossé, …)

En l'absence d'exutoire connu, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire à reconstituer ou leur infiltration sur place si le sol le permet.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

4) Autres réseaux

Tout bâtiment où sont produites des ordures ménagères doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.

Si le réseau de distribution d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge et sur le terrain d'assiette de son opération, une réserve d'eau destinée à la desserte incendie telle qu'exigée par les services compétents. En l'absence d'un dispositif suffisant, le projet pourra être refusé. Pour l'alimentation du dispositif de défense incendie, la réutilisation des eaux pluviales après traitement est autorisée, éventuellement complétée par un apport d'eau potable.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la taille de la propriété, sa topographie, la nature du sol, la présence éventuelle de nappe affleurante ou

l'absence d'exutoire acceptable peuvent être de nature à la rendre inconstructible pour tout bâtiment nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions sont implantées, avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement urbain existant à proximité.

Pour les opérations d'ensemble, les parkings sont réalisés de façon à éviter tout envahissement des espaces piétons par les voitures.

Le long de certains axes bruyants, des distances minimales d'implantation des constructions par rapport aux limites de la voie sont prévues. Ces distances sont indiquées sur les documents graphiques.

Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairement naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines.

En outre, afin de permettre un entretien correct du terrain et sa bonne ventilation, la construction joindra la limite séparative ou en sera suffisamment éloignée. Cette disposition ne s'applique pas en cas de surélévation à partir d'un volume existant en rez-de-chaussée.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Entre deux constructions non contiguës, une distance minimale est nécessaire pour leur éclairement naturel, leur salubrité et leur entretien.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'y a pas de limite d'emprise au sol fixée.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

A l'occasion d'une rénovation importante (coût des travaux supérieur ou égal à 25 % de la valeur vénale du bien) ou de la surélévation ou de la construction d'un bâtiment dont la hauteur totale dépasse 18 mètres, un dispositif de nidification des rapaces diurnes doit être intégré à la construction.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets devront présenter une composition urbaine cohérente avec l'environnement bâti (hauteur, volumes, emprise, espaces libres, …).

Toute extension contiguë de bâtiment et toute construction annexe doit préserver l'harmonie avec l'existant.

Par leur hauteur et la nature des matériaux utilisés, les clôtures devront s'intégrer dans le contexte. Les clôtures entièrement grillagées réalisées en limite du domaine public, en contact avec un trottoir, ou une voie revêtue, doivent comporter un soubassement d'au moins 7 cm de hauteur (bordure, muret, …).

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT (Modification M3-R5)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers de la construction ou installation doit être assuré en priorité sur le terrain de l'opération.

Les aménagements seront facilement accessibles par les personnes à mobilité réduite.

L'annexe 2 du règlement indique les normes à respecter en matière de stationnement des véhicules motorisés et des bicyclettes. Le principe présidant à l'établissement de cette norme est de garantir un nombre de places de stationnement adapté aux besoins de la construction à réaliser et tenant compte des dessertes (piétons, bicyclettes, transports publics réguliers). Pour les cas non énumérés dans l'annexe 2, les normes de stationnement sont établies par référence à l'un des établissements cités qui s'en rapproche le plus ou par la démonstration des besoins générés.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les éléments plantés doivent être conformes aux orientations d'aménagement Biodiversité.

Tout projet doit respecter, voire renforcer, les haies repérées sur les documents graphiques. Une interruption très ponctuelle de ces haies, pour la création d'un accès par exemple, sera tolérée.

Les bassins d'orage doivent être végétalisés et ouverts au public. En cas d'impossibilité technique avérée tenant notamment au rapport entre la surface disponible et le volume utile de stockage à réaliser, le dispositif de stockage ne pourra pas être constitué d'un bassin d'orage, mais d'un système garantissant une

bonne intégration paysagère et, si possible, une accessibilité préservée pour le public.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

A2 : ZONE AGRICOLE CONSTRUCTIBLE

La zone A2 est dédiée à l'activité agricole et est composée de terrains à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

La zone A2 regroupe des espaces où existent, ou pourraient être construits, des bâtiments liés à l'exploitation agricole des terres ou à la diversification des activités économiques de l'exploitation (tourisme vert, ferme pédagogique,…).

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations et mode d'occupation du sol de toute nature sont interdits, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 et des suivants :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

En outre, tout projet nécessitant une dégradation des haies repérées sur les documents graphiques est interdit. Une interruption très ponctuelle, pour la création d'un accès ou d'une voie par exemple, sera tolérée. Dans ce cas, une restitution de la continuité biologique sera assurée conformément aux orientations d'aménagement paysages et biodiversité.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES (Modification M1-R5)

Les constructions, installations et modes d'occupation du sol de toute nature nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui ne peuvent pas être implantés ailleurs, sont autorisés.

Les bâtiments et équipements liés à l'exploitation agricole ou piscicole, à la diversification de l'activité économique en lien avec l'exploitation agricole, aux activités équestres, aux chenils et refuges, soumis ou non à autorisation ou à déclaration, y compris les retenues collinaires destinées à l'irrigation sont autorisés.

Les habitations et les bâtiments ou installations annexes nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole sont autorisés. Ils devront être groupés à proximité des bâtiments d'exploitation, sauf contraintes sanitaires l'interdisant. La demande devra être complétée par la justification de la situation du terrain d'implantation dans son unité foncière agricole et dans son unité d'exploitation.

L'aménagement de bâtiments existants à usage de loisirs ou de tourisme sous réserve de respecter le caractère traditionnel de la construction et les contraintes d'assainissement est autorisé.

L'aménagement, les annexes et abris de jardin d'une superficie limitée et les extensions, dans la limite d'une surface de plancher de 50 m² et d'une emprise au sol de 50 m², sont autorisés pour les habitations non liées à une activité autorisée sur la zone, sous réserve qu'elles ne présentent pas de risques de perturbation pour les activités agricoles.

La réalisation d'une installation annexe telle que piscine est autorisée.

Les activités commerciales accessoires, complémentaires à l'activité agricole, limitées à 200 m² de surface de plancher, constituent les seuls commerces autorisés dans cette zone.

Les clôtures sont autorisées, sous réserve d'être compatibles avec le paysage.

Les affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation liés au traitement des eaux pluviales, ainsi que ceux imposés par la réalisation des aménagements nécessaires au fonctionnement des infrastructures ferroviaires sont autorisés.

Les remblais, hors ceux constitués de déchets non inertes, sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires aux constructions, installations et modes d'occupation du sol autorisés au présent article, et qu'ils ne gênent pas l'écoulement des eaux.

La reconstruction de bâtiments après sinistre est autorisée dans la limite de la surface de plancher et de l'emprise au sol préexistantes, sans changement de destination.

Les constructions situées dans un talweg sont autorisées à condition d'être implantées de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.

La construction doit être implantée de telle sorte qu'elle ne soit pas inondée ni en cas de débordement des eaux de la chaussée, ni par les eaux de ruissellement.

Les constructions et aménagements autorisés au présent article ne doivent pas porter atteinte à la biodiversité. En particulier, les points d'eau et les haies devront être maintenus ou restitués.

Les constructions, dans une bande de 10 mètres à partir de la limite (telle que figurant sur le cadastre) des rivières (le Clain, la Boivre, l'Auxance, le Miosson ou la Feuillante), ne sont autorisées que s'il s'est avéré impossible de les réaliser ailleurs.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation de la voie par tous les usagers (y compris piétons, cyclistes, ...).

La création d'accès sur la voie publique peut être interdite pour des raisons de sécurité : manque de visibilité, conditions d'insertion inadaptées sur les voies à fort trafic, etc.

Par principe, la voie desservant une propriété doit avoir une largeur minimale de 4 m. Toutefois, une propriété desservie par une voie d'au moins 4 mètres présentant ponctuellement un rétrécissement à 3 mètres minimum peut recevoir une construction, mais limitée à 10 logements au maximum.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Réseau d'adduction d'eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

Les constructions doivent privilégier l'installation de systèmes économes en eau potable.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement : réseau d'eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée et évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsque celui-ci existe.

Le raccordement au réseau lors de la mise en place d'un collecteur eaux usées est obligatoire.

En cas d'absence du réseau d'assainissement collectif, le dispositif non collectif d'assainissement à mettre en œuvre sera compatible avec la réglementation en vigueur. Il traitera toutes les eaux usées. Seules les fosses septiques toutes eaux seront autorisées. En particulier, le plan de masse du permis de construire devra faire apparaître le tracé des équipements privés notamment pour l'assainissement. S'il est nécessaire, l'exutoire du dispositif d'assainissement y sera clairement indiqué.

Toute construction à usage d'activités doit rejeter ses eaux usées après un traitement les rendant conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau ou à défaut aux règlements en vigueur.

3) Assainissement : réseau d'eaux pluviales

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Toute opération d'aménagement ou de construction, sur un terrain non bâti ou en renouvellement, doit respecter les règles inscrites au SDAGE et les prescriptions suivantes :

- Pour une pluie décennale (période de retour égale à 10 ans, soit 38 mm en 1 heure), quelle que soit la surface de l'opération, le débit de fuite autorisé à l'aval de l'opération est au plus égal à 1 l/s.ha.
- Pour une pluie centennale (période de retour égale à 100 ans, soit 60 mm en 1 heure), quelle que soit la surface de l'opération, le débit de fuite autorisé à l'aval de l'opération est au plus égal à 3 l/s.ha.
- L'infiltration des eaux pluviales n'est possible qu'après traitement (décantation et filtration sur sable), est autorisée si il n'y a pas rejet direct à la nappe phréatique et si les risques liés au contexte géologique ont été écartés.
- En cas d'événement pluvial dépassant la pluie centennale, les aménagements doivent être étudiés pour que les ruissellements s'opèrent prioritairement sur des espaces non sensibles.

L'excédent d'eau, après stockage ou infiltration éventuels, est rejeté dans le dispositif collectif de gestion des eaux pluviales (caniveau, canalisation, fossé, …)

En l'absence d'exutoire connu, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire à reconstituer ou leur infiltration sur place si le sol le permet des eaux pluviales.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

4) Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers aux réseaux de desserte électrique et de courants faibles, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câble, distribution de gaz, chauffage urbain, etc.) quand ils existent. En conséquence, des canalisations de branchement seront installées depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation collectif doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable. Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

Si le réseau de distribution d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge et sur le terrain d'assiette de son opération, une réserve d'eau destinée à la desserte incendie telle qu'exigée par les services compétents. En l'absence d'un dispositif suffisant, le projet pourra être refusé. Pour l'alimentation du dispositif de défense incendie, la réutilisation des eaux pluviales après traitement est autorisée, éventuellement complétée par un apport d'eau potable.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la taille de la propriété, sa topographie, la nature du sol, la présence éventuelle de nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable peuvent être de nature à la rendre inconstructible pour tout bâtiment nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions sont implantées, avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement urbain existant à proximité.

Pour les opérations d'ensemble, les parkings sont réalisés de façon à éviter tout envahissement des espaces piétons par les voitures.

Le long de certains axes bruyants, des distances minimales d'implantation des constructions par rapport aux limites de la voie sont prévues. Ces distances sont indiquées sur les documents graphiques.

Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairement naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines.

En outre, afin de permettre un entretien correct du terrain, la construction joindra la limite séparative ou en sera suffisamment éloignée. Cette disposition ne s'applique pas en cas de surélévation à partir d'un volume existant en rez-de-chaussée.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Entre deux constructions non contiguës, une distance minimale est nécessaire pour leur éclairement, leur salubrité, leur entretien, ainsi que pour des raisons de salubrité.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'y a pas de limite d'emprise au sol fixée.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Toute nouvelle construction doit s'insérer harmonieusement dans son environnement bâti et paysager.

La hauteur de la construction doit permettre d'assurer une composition urbaine harmonieuse avec les bâtiments avoisinants.

Elle doit en particulier tenir compte des lignes d'orientation des faîtages des constructions voisines, de leur volumétrie.

A l'occasion d'une rénovation importante (coût des travaux supérieur ou égal à 25 % de la valeur vénale du bien) ou de la surélévation ou de la construction d'un bâtiment dont la hauteur totale dépasse 18 mètres au dessus du sol fini en au moins un point, un dispositif de nidification des rapaces diurnes doit être intégré à la construction.

Les édifices monumentaux pourront déroger aux règles ci-dessus.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets devront présenter une composition urbaine cohérente avec l'environnement bâti (hauteur, volumes, emprise, espaces libres, …).

Toute extension contiguë de bâtiment et toute construction annexe doit préserver l'harmonie avec l'existant.

Par leur hauteur et la nature des matériaux utilisés, les clôtures devront s'intégrer dans le contexte. Les clôtures entièrement grillagées réalisées en limite du domaine public, en contact avec un trottoir, ou une voie revêtue, doivent comporter un soubassement d'au moins 7 cm de hauteur (bordure, muret, …).

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT (Modification M3-R5 et MS1-R5)

Le présent article ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique de bâtiments après sinistre sans changement de destination.

L'annexe 2 du règlement indique les normes à respecter en matière de stationnement des véhicules motorisés et des bicyclettes. Le principe présidant à l'établissement de cette norme est de garantir un nombre de places de stationnement adapté aux besoins de la construction à réaliser et tenant compte des dessertes (piétons, bicyclettes, transports publics réguliers). Pour les cas non énumérés dans l'annexe 2, les normes de stationnement sont établies par référence à l'un des établissements cités qui s'en rapproche le plus ou par la démonstration des besoins générés.

Au nombre de places de stationnement destinées aux véhicules motorisés tel qu'il résulte de l'annexe 2, il convient d'ajouter un certain nombre de places de stationnement pour les visiteurs pour toute opération de 4 logements ou plus.

En cas de modification, de réhabilitation, d'extension ou de changement de destination d'une construction existante, le nombre minimal de places de stationnement exigible est égal à l'accroissement des besoins générés.

Pour les organismes justifiant d'un Plan de Déplacements d'Entreprises, le nombre de places de stationnement exigible sera adapté au contenu du PDE.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers de la construction ou installation doit être assuré en priorité sur le terrain de l'opération.

Toutes les constructions nouvelles doivent prévoir le rangement sécurisé et facilement accessible des bicyclettes.

L'organisation et les matériaux utilisés pour la construction des stationnements doivent garantir leur pérennité et leur bonne gestion ultérieure. Toutefois, pour les aires de stationnement de grande dimension dont une partie correspond à des besoins relativement ponctuels dans le temps, l'espace affecté à ces besoins pourra être aménagé de façon à permettre plusieurs usages. On devra alors utiliser des matériaux moins « routiers » (stabilisé, gazon stabilisé…) et structurer ces espaces avec des plantations.

Il conviendra de réaliser des plantations sur les aires de stationnement de grandes dimensions afin d'en rompre la monotonie et d'en améliorer l'aspect paysager. Ces éléments végétalisés doivent contribuer à la biodiversité. En outre les stationnements seront agencés de façon à privilégier les circulations piétonnes internes et celles des

piétons et cyclistes venant de l'extérieur. Pour les commerces et les établissements recevant du public, une attention particulière sera apportée aux cheminements reliant la construction aux arrêts de transport en commun la desservant. Les aménagements seront facilement accessibles par les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les éléments plantés doivent être conformes aux orientations d'aménagement Biodiversité.

Tout projet doit respecter, voire renforcer, les haies repérées sur les documents graphiques. Une interruption très ponctuelle de ces haies, pour la création d'un accès par exemple, sera tolérée.

Les bassins d'orage doivent être végétalisés et ouverts au public. En cas d'impossibilité technique avérée tenant notamment au rapport entre la surface disponible et le volume utile de stockage à réaliser, le dispositif de stockage ne pourra pas être constitué d'un bassin d'orage, mais d'un système garantissant une bonne intégration paysagère et, si possible, une accessibilité préservée pour le public.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

N1 : ZONE NATURELLE ET FORESTIERE STRICTE

La zone naturelle et forestière, est composée de territoires à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N1 se distingue par la volonté affichée de lui apporter la protection la plus complète possible.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations et mode d'occupation du sol de toute nature sont interdits, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 et des suivants :

- Les constructions, installations et mode d'occupation du sol de toute nature nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires publiques d'accueil des gens du voyage, ainsi que les constructions destinées à leurs services communs.
- Les équipements publics et cimetières.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES (Modification M1-R5-MEC5-R5)

La construction doit être implantée de telle sorte qu'elle ne soit pas inondée ni en cas de débordement des eaux de la chaussée, ni par les eaux de ruissellement.

Les remblais, hors ceux constitués de déchets non inertes, sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires aux constructions, installations et modes d'occupation du sol autorisés au présent article, et qu'ils ne gênent pas l'écoulement des eaux.

La reconstruction après sinistre est autorisée dans la limite de la surface de plancher et de l'emprise au sol préexistantes d'un bâtiment détruit, sauf à usage industriel.

Les affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation liés au traitement des eaux pluviales, ainsi que ceux imposés par la réalisation des aménagements nécessaires au fonctionnement des infrastructures ferroviaires, ainsi que ceux imposés pour la réalisation des aménagements liés à la RN 10, sont autorisés.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la pisciculture et les retenues collinaires destinées à l'irrigation sont autorisés.

Les clôtures sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec le paysage.

Les constructions situées dans un talweg sont autorisées à condition d'être implantées de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.

Les constructions, dans une bande de 10 mètres à partir de la limite (telle que figurant sur le cadastre) des rivières (le Clain, la Boivre, l'Auxance, le Miosson ou la Feuillante), ne sont autorisées que s'il s'est avéré impossible de les réaliser ailleurs.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation de la voie par tous les usagers (y compris piétons, cyclistes, ...).

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Réseau d'adduction d'eau potable

Toute construction doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les constructions doivent privilégier l'installation de systèmes économes en eau potable.

L'alimentation en eau potable de toute construction doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

2) Assainissement : réseau d'eaux usées

Le raccordement au réseau lors de la mise en place d'un collecteur eaux usées est obligatoire.

Toute construction doit être raccordée et évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsque celui-ci existe.

En cas d'absence du réseau d'assainissement collectif, le dispositif non collectif d'assainissement à mettre en œuvre sera compatible avec la réglementation en vigueur. Il traitera toutes les eaux usées. Seules les fosses septiques toutes eaux seront autorisées. En particulier, le plan de masse du permis de construire devra faire apparaître le tracé des équipements privés notamment pour l'assainissement. S'il est nécessaire, l'exutoire du dispositif d'assainissement y sera clairement indiqué.

Toute construction à usage d'activités doit rejeter ses eaux usées après un traitement les rendant conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau ou à défaut aux règlements en vigueur.

3) Assainissement : réseau d'eaux pluviales

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Toute opération d'aménagement ou de construction, sur un terrain non bâti ou en renouvellement, doit respecter les règles inscrites au SDAGE et les prescriptions suivantes :

- Pour une pluie décennale (période de retour égale à 10 ans, soit 38 mm en 1 heure), quelle que soit la surface de l'opération, le débit de fuite autorisé à l'aval de l'opération est au plus égal à 1 l/s.ha.
- Pour une pluie centennale (période de retour égale à 100 ans, soit 60 mm en 1 heure), quelle que soit la surface de l'opération, le débit de fuite autorisé à l'aval de l'opération est au plus égal à 3 l/s.ha.

- L'infiltration des eaux pluviales n'est possible qu'après traitement (décantation et filtration sur sable), est autorisée si il n'y a pas rejet direct à la nappe phréatique et si les risques liés au contexte géologique ont été écartés.
- En cas d'événement pluvial dépassant la pluie centennale, les aménagements doivent être étudiés pour que les ruissellements s'opèrent prioritairement sur des espaces non sensibles.

L'excédent d'eau, après stockage ou infiltration éventuels, est rejeté dans le dispositif collectif de gestion des eaux pluviales (caniveau, canalisation, fossé, …)

En l'absence d'exutoire connu, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire à reconstituer ou leur infiltration sur place si le sol le permet.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

4) Autres réseaux

Tout bâtiment où sont produites des ordures ménagères doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.

Si le réseau de distribution d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge et sur le terrain d'assiette de son opération, une réserve d'eau destinée à la desserte incendie telle qu'exigée par les services compétents. En l'absence d'un dispositif suffisant, le projet pourra être refusé. Pour l'alimentation du dispositif de défense incendie, la réutilisation des eaux pluviales après traitement est autorisée, éventuellement complétée par un apport d'eau potable.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la taille de la propriété, sa topographie, la nature du sol, la présence éventuelle de nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable peuvent être de nature à la rendre inconstructible pour tout bâtiment nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions sont implantées, avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement existant à proximité.

Pour les opérations d'ensemble, les parkings sont réalisés de façon à éviter tout envahissement des espaces piétons par les voitures.

Le long de certains axes bruyants, des distances minimales d'implantation des constructions par rapport aux limites de la voie sont prévues. Ces distances sont indiquées sur les documents graphiques.

Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairement naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines

En outre, afin de permettre un entretien correct du terrain et sa bonne ventilation, la construction joindra la limite séparative ou en sera suffisamment éloignée. Cette disposition ne s'applique pas en cas de surélévation à partir d'un volume existant en rez-de-chaussée.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Entre deux constructions non contiguës, une distance minimale est nécessaire pour leur éclairement naturel, leur salubrité et leur entretien.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'y a pas de limite d'emprise au sol fixée.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

A l'occasion d'une rénovation importante (coût des travaux supérieur ou égal à 25 % de la valeur vénale du bien) ou de la surélévation ou de la construction d'un bâtiment dont la hauteur totale dépasse 18 mètres, un dispositif de nidification des rapaces diurnes doit être intégré à la construction.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets devront présenter une composition urbaine cohérente avec l'environnement bâti (hauteur, volumes, emprise, espaces libres, …).

Toute extension contiguë de bâtiment et toute construction annexe doit préserver l'harmonie avec l'existant.

Par leur hauteur et la nature des matériaux utilisés, les clôtures devront s'intégrer dans le contexte. Les clôtures entièrement grillagées réalisées en limite du domaine public, en contact avec un trottoir, ou une voie revêtue, doivent comporter un soubassement d'au moins 7 cm de hauteur (bordure, muret, …).

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT (Modification M3-R5)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers de la construction ou installation doit être assuré en priorité sur le terrain de l'opération.

Les aménagements seront facilement accessibles par les personnes à mobilité réduite.

L'annexe 2 du règlement indique les normes à respecter en matière de stationnement des véhicules motorisés et des bicyclettes. Le principe présidant à l'établissement de cette norme est de garantir un nombre de places de stationnement adapté aux besoins de la construction à réaliser et tenant compte des dessertes (piétons, bicyclettes, transports publics réguliers). Pour les cas non énumérés dans l'annexe 2, les normes de stationnement sont établies par référence à l'un des établissements cités qui s'en rapproche le plus ou par la démonstration des besoins générés.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les éléments plantés doivent être conformes aux orientations d'aménagement Biodiversité.

Tout projet doit respecter, voire renforcer, les haies repérées sur les documents graphiques. Une interruption très ponctuelle de ces haies, pour la création d'un accès par exemple, sera tolérée.

Les bassins d'orage doivent être végétalisés et ouverts au public. En cas d'impossibilité technique avérée tenant notamment au rapport entre la surface disponible et le volume utile de stockage à réaliser, le dispositif de stockage ne pourra pas être constitué d'un bassin d'orage, mais d'un système garantissant une bonne intégration paysagère et, si possible, une accessibilité préservée pour le public.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

N2 : ZONE NATURELLE ET FORESTIERE CONSTRUCTIBLE

La zone naturelle et forestière est composée de territoires à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N2 se compose d'espaces accueillant un bâti (petits hameaux ou habitat isolé) souvent ancien, peu dense, auquel on laisse la possibilité d'évoluer tout en respectant ou en créant un paysage de qualité. Une densification de ce bâti n'est pas souhaitable.

Elle comprend également des espaces non bâtis sur lesquels des projets, destinés à permettre au public de découvrir cette zone naturelle, sont prévus. Les projets inclus dans le Parc Naturel Urbain trouvent naturellement leur place dans cette zone.

Le secteur N2m correspond aux terrains affectés aux activités militaires utilisés pour les tirs et manœuvres.

Le secteur N2f correspond aux terrains affectés par un risque important d'éboulement de falaise, mais non situés dans un périmètre de plan de prévention des risques naturels.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone :

Les constructions, installations et mode d'occupation du sol de toute nature sont interdits, à l'exception de ceux énumérés à l'article 2 et des suivants :

- Les constructions, installations et mode d'occupation du sol de toute nature nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les équipements publics et cimetières.
- Les aires publiques d'accueil des gens du voyage, ainsi que les constructions destinées à leurs services communs.
- La reconstruction ou la réhabilitation de bâtiments ruraux anciens avec des matériaux traditionnels, y compris à usage partiel ou total d'habitation.
- La construction ou l'aménagement d'équipements de sports et de loisirs, ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement.
- Les activités de restauration dans des bâtiments préexistants et les activités liées à la découverte des sites naturels.
- Les installations classées relevant de la rubrique 2140 (faune sauvage) de la nomenclature du décret du 20 mai 1953.

Dans le secteur N2f, les constructions, installations et mode d'occupation du sol de toute nature sont interdits, à l'exception de ceux énumérés à l'article 2 et des suivants :

- Les travaux et utilisations destinés à réduire les conséquences des risques d'éboulement de falaise.

- La coupe d'arbre sans arrachage.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES (Modification M1-R5)

La création de plancher dans le volume bâti existant, sous réserve que le projet n'altère pas la qualité patrimoniale du bâtiment.

Les aménagements et les extensions d'une superficie limitée, dans la limite d'une surface de plancher de 50 m² et d'une emprise au sol de 50 m².

Les annexes dans la limite d'une surface de plancher de 50 m² et d'une emprise au sol de 50 m².

Les abris de jardins limités à 12 m² de surface de plancher sont autorisés. Pour les jardins ouvriers associatifs et pour les jardins familiaux, cette limite pourra être portée à 20 m² de surface de plancher par abri sous réserve que les caractéristiques architecturales garantissent une homogénéité d'ensemble sur un secteur géographique donné et que les bâtiments soient bien intégrés dans le paysage.

Les occupations et utilisations mentionnées aux quatre premiers alinéas du présent article s'appliquent nonobstant les règles de COS définies à l'article 14.

Les travaux d'amélioration, de modification ou d'extension des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisés sous réserve qu'ils n'entraînent pas une augmentation des nuisances.

La reconstruction après sinistre est autorisée dans la limite de la surface de plancher et de l'emprise au sol préexistantes d'un bâtiment détruit, sauf à usage industriel.

Sur les terrains situés en zone de risque au PPRN de la vallée du Clain, les constructions, travaux et utilisations destinés à réduire les conséquences du risque sont autorisés. En particulier, la reconstruction d'un logement en remplacement d'un autre, plus exposé, est autorisée.

Les terrains de camping et caravaning, ainsi que les constructions destinées à leurs services communs, sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 50 emplacements par hectare.

Les piscines sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec le paysage et que les règles en matière d'assainissement soient respectées.

Les clôtures sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec le paysage.

Les remblais, hors ceux constitués de déchets non inertes, sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires aux constructions, installations et modes d'occupation du sol autorisés au présent article, et qu'ils ne gênent pas l'écoulement des eaux.

Les affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation liés au traitement des eaux pluviales, ainsi que ceux imposés par la réalisation des aménagements nécessaires au fonctionnement des infrastructures ferroviaires sont autorisés.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la pisciculture et les retenues collinaires destinées à l'irrigation sont autorisés.

Les aires de stationnement sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas dotées d'un revêtement étanche ou, dans le cas contraire, qu'un dispositif d'infiltration après

dépollution des eaux soit prévu. Par ailleurs, elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.

Les constructions situées dans un talweg sont autorisées à condition d'être implantées de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.

Les constructions, dans une bande de 10 mètres à partir de la limite (telle que figurant sur le cadastre) des rivières (le Clain, la Boivre, l'Auxance, le Miosson ou la Feuillante), ne sont autorisées que s'il s'est avéré impossible de les réaliser ailleurs.

La construction doit être implantée de telle sorte qu'elle ne soit pas inondée ni en cas de débordement des eaux de la chaussée, ni par les eaux de ruissellement.

Dans le secteur N2m, sont de plus autorisés les constructions et les équipements nécessaires au fonctionnement des activités militaires, ainsi que les infrastructures ferroviaires.

Dans le secteur N2f, sont uniquement autorisés :

Les travaux d'entretien et de gestion normaux de constructions et installations implantées antérieurement à l'approbation du présent plan, sous réserve de ne comporter aucune extension, et à condition de ne pas aggraver les risques d'éboulement de falaise et leurs effets.

Les constructions, installations et mode d'occupation du sol de toute nature nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas aggraver les risques d'éboulement de falaise et leurs effets.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation de la voie par tous les usagers (y compris piétons, cyclistes, ...).

La création d'accès sur la voie publique peut être interdit pour des raisons de sécurité : manque de visibilité, conditions d'insertion inadaptées sur les voies à fort trafic, etc.

Par principe, la voie desservant une propriété doit avoir une largeur minimale de 4 m. Toutefois, une propriété desservie par une voie d'au moins 4 mètres présentant ponctuellement un rétrécissement à 3 mètres minimum peut recevoir une construction, mais limitée à 10 logements au maximum.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Réseau d'adduction d'eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

Les constructions doivent privilégier l'installation de systèmes économes en eau potable.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement : réseau d'eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée et évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsque celui-ci existe.

Le raccordement au réseau lors de la mise en place d'un collecteur eaux usées est obligatoire.

En cas d'absence du réseau d'assainissement collectif, le dispositif non collectif d'assainissement à mettre en œuvre sera compatible avec la réglementation en vigueur. Il traitera toutes les eaux usées. Seules les fosses septiques toutes eaux seront autorisées. En particulier, le plan de masse du permis de construire devra faire apparaître le tracé des équipements privés notamment pour l'assainissement. S'il est nécessaire, l'exutoire du dispositif d'assainissement y sera clairement indiqué.

Toute construction à usage d'activités doit rejeter ses eaux usées après un traitement les rendant conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau ou à défaut aux règlements en vigueur.

3) Assainissement : réseau d'eaux pluviales

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Toute opération d'aménagement ou de construction, sur un terrain non bâti ou en renouvellement, doit respecter les règles inscrites au SDAGE et les prescriptions suivantes :

- Pour une pluie décennale (période de retour égale à 10 ans, soit 38 mm en 1 heure), quelle que soit la surface de l'opération, le débit de fuite autorisé à l'aval de l'opération est au plus égal à 1 l/s.ha.
- Pour une pluie centennale (période de retour égale à 100 ans, soit 60 mm en 1 heure), quelle que soit la surface de l'opération, le débit de fuite autorisé à l'aval de l'opération est au plus égal à 3 l/s.ha.
- L'infiltration des eaux pluviales n'est possible qu'après traitement (décantation et filtration sur sable), est autorisée si il n'y a pas rejet direct à la nappe phréatique et si les risques liés au contexte géologique ont été écartés.
- En cas d'événement pluvial dépassant la pluie centennale, les aménagements doivent être étudiés pour que les ruissellements s'opèrent prioritairement sur des espaces non sensibles.

L'excédent d'eau, après stockage ou infiltration éventuels, est rejeté dans le dispositif collectif de gestion des eaux pluviales (caniveau, canalisation, fossé, …)

En l'absence d'exutoire connu, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire à reconstituer ou leur infiltration sur place si le sol le permet.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

4) Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers aux réseaux de desserte électrique et de courants faibles, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câble, distribution de gaz, chauffage urbain, etc.) quand ils existent. En conséquence, des canalisations de branchement seront installées depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation collectif doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable. Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

Si le réseau de distribution d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge et sur le terrain d'assiette de son opération, une réserve d'eau destinée à la desserte incendie telle qu'exigée par les services compétents. En l'absence d'un dispositif suffisant, le projet pourra être refusé. Pour l'alimentation du dispositif de défense incendie, la réutilisation des eaux pluviales après traitement est autorisée, éventuellement complétée par un apport d'eau potable.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la taille de la propriété, sa topographie, la nature du sol, la présence éventuelle de nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable peuvent être de nature à la rendre inconstructible pour tout bâtiment nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions sont implantées, avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement urbain existant à proximité.

Pour les opérations d'ensemble, les parkings sont réalisés de façon à éviter tout envahissement des espaces piétons par les voitures.

Le long de certains axes bruyants, des distances minimales d'implantation des constructions par rapport aux limites de la voie sont prévues. Ces distances sont indiquées sur les documents graphiques.

Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50

mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions.

Les modalités d'implantation des constructions sont explicitées dans les orientations d'aménagement « renouvellement urbain » afin de pouvoir concevoir des projets adaptés à chaque contexte.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairement naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines

En outre, afin de permettre un entretien correct du terrain, la construction joindra la limite séparative ou en sera suffisamment éloignée. Cette disposition ne s'applique pas en cas de surélévation à partir d'un volume existant en rez-de-chaussée.

Les modalités d'implantation des constructions sont explicitées dans les orientations d'aménagement « renouvellement urbain » afin de pouvoir concevoir des projets adaptés à chaque contexte.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Entre deux constructions non contiguës, une distance minimale est nécessaire pour leur éclairement, leur salubrité, leur entretien, ainsi que pour des raisons de salubrité.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'y a pas de limite d'emprise au sol fixée.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Toute nouvelle construction doit s'insérer harmonieusement dans son environnement bâti et paysager.

La hauteur de la construction doit permettre d'assurer une composition urbaine harmonieuse avec les bâtiments avoisinants.

Elle doit en particulier tenir compte des lignes d'orientation des faîtages des constructions voisines, de leur volumétrie.

A l'occasion d'une rénovation importante (coût des travaux supérieur ou égal à 25 % de la valeur vénale du bien) ou de la surélévation ou de la construction d'un bâtiment dont la hauteur totale dépasse 18 mètres, un dispositif de nidification des rapaces diurnes doit être intégré à la construction.

Les édifices monumentaux pourront déroger aux règles ci-dessus.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets devront présenter une composition urbaine cohérente avec l'environnement bâti (hauteur, volumes, emprise, espaces libres, …).

Toute extension contiguë de bâtiment et toute construction annexe doit préserver l'harmonie avec l'existant.

Par leur hauteur et la nature des matériaux utilisés, les clôtures devront s'intégrer dans le contexte. Les clôtures entièrement grillagées réalisées en limite du domaine public, en contact avec un trottoir, ou une voie revêtue, doivent comporter un soubassement d'au moins 7 cm de hauteur (bordure, muret, …).

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT (Modification M3-R5 et MS1-R5)

Le présent article ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique de bâtiments après sinistre sans changement de destination.

L'annexe 2 du règlement indique les normes à respecter en matière de stationnement des véhicules motorisés et des bicyclettes. Le principe présidant à l'établissement de cette norme est de garantir un nombre de places de stationnement adapté aux besoins de la construction à réaliser et tenant compte des dessertes (piétons, bicyclettes, transports publics réguliers). Pour les cas non énumérés dans l'annexe 2, les normes de stationnement sont établies par référence à l'un des établissements cités qui s'en rapproche le plus ou par la démonstration des besoins générés.

Au nombre de places de stationnement destinées aux véhicules motorisés tel qu'il résulte de l'annexe 2, il convient d'ajouter un certain nombre de places de stationnement pour les visiteurs pour toute opération de 4 logements ou plus.

En cas de modification, de réhabilitation, d'extension ou de changement de destination d'une construction existante, le nombre minimal de places de stationnement exigible est égal à l'accroissement des besoins générés.

Pour les organismes justifiant d'un Plan de Déplacements d'Entreprises, le nombre de places de stationnement exigible sera adapté au contenu du PDE.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers de la construction ou installation doit être assuré en priorité sur le terrain de l'opération.

Toutes les constructions nouvelles doivent prévoir le rangement sécurisé et facilement accessible des bicyclettes.

L'organisation et les matériaux utilisés pour la construction des stationnements doivent garantir leur pérennité et leur bonne gestion ultérieure. Toutefois, pour les aires de stationnement de grande dimension dont une partie correspond à des besoins relativement ponctuels dans le temps, l'espace affecté à ces besoins pourra être aménagé de façon à permettre plusieurs usages. On devra alors utiliser des matériaux moins « routiers » (stabilisé, gazon stabilisé…) et structurer ces espaces avec des plantations.

Il conviendra de réaliser des plantations sur les aires de stationnement de grandes dimensions afin d'en rompre la monotonie et d'en améliorer l'aspect paysager. Ces éléments végétalisés doivent contribuer à la biodiversité. En outre les stationnements seront agencés de façon à privilégier les circulations piétonnes internes et celles des piétons et cyclistes venant de l'extérieur. Pour les commerces et les établissements recevant du public, une attention particulière sera apportée aux cheminements reliant la construction aux arrêts de transport en commun la desservant. Les aménagements seront facilement accessibles par les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les éléments plantés doivent être conformes aux orientations d'aménagement Biodiversité.

Tout projet doit respecter, voire renforcer, les haies repérées sur les documents graphiques. Une interruption très ponctuelle de ces haies, pour la création d'un accès par exemple, sera tolérée.

Les bassins d'orage doivent être végétalisés et ouverts au public. En cas d'impossibilité technique avérée tenant notamment au rapport entre la surface disponible et le volume utile de stockage à réaliser, le dispositif de stockage ne pourra pas être constitué d'un bassin d'orage, mais d'un système garantissant une bonne intégration paysagère et, si possible, une accessibilité préservée pour le public.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (Modification M3-R5)

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

ANNEXE 1 : PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI (MS1-R5, MS3-R5)

I. **INTRODUCTION** 130

1. Objectif 130

2. Rappel de la légende du plan réglementaire 130

II. **ENTRETENIR ET RESTAURER LE PATRIMOINE BATI** 133

1. Objectif 133

2. Règles et recommandations pour les constructions repérées en rouge sur le Plan réglementaire (Constructions antérieures au XVIIe siècle) 133
a) Gabarit & Composition de façade 133
b) Matériaux constructifs 134
c) Menuiseries* 135
d) Détails d'architecture 135

3. Règles et recommandations pour les constructions repérées en violet sur le Plan réglementaire (constructions datées des XVIIe et XVIIIe siècles) 136
a) Gabarit & Composition de façade 136
b) Matériaux constructifs 137
c) Menuiseries* & ferronneries 137
d) Détails d'architecture 138

4. Règles et recommandations pour les constructions repérées en bleu sur le Plan réglementaire (constructions datées fin XVIIIe et mi-XIXe siècles) 139
a) Gabarit & Composition de façade 139
b) Matériaux constructifs 140
c) Menuiseries* & ferronneries 140
d) Détails d'architecture 141

5. Règles et recommandations pour les constructions repérées en vert sur le Plan des OAP Patrimoine bâti (constructions datées fin XIXe et début XXe siècle) 142
a) Gabarit & Composition de façade 142
b) Matériaux constructifs 143
c) Menuiseries* & ferronneries 143
d) Détails d'architecture 144

6. Règles et recommandations pour les constructions repérées en jaune sur le Plan réglementaire (Architecture de villégiature fin XIXe et mi-XXe siècle) 145
a) Gabarit & Composition de façade 145
b) Matériaux constructifs 145
c)Menuiseries* & ferronneries 146

d) Détails d'architecture 147

7. Règles et recommandations pour les constructions repérées en orange sur le Plan réglementaire (Constructions des années 1930-1950) 148
a) Gabarit & Composition de façade 148
b) Matériaux constructifs 148
c) Menuiseries* & ferronneries 149
d) Détails d'architecture 150

8. Règles et recommandations pour les constructions en milieu rural en couleur sur le Plan réglementaire (repérées par le code légende D, F ou FM) 151
a) Gabarit & Composition de façade 151
b) Matériaux constructifs 151
c) Menuiseries* 152
d) Détails d'architecture 153

III. **ADAPTER LE PATRIMOINE BATI AUX USAGES D'AUJOURD'HUI** 154

1. Objectif 154

2. Règles et recommandations pour les modifications du programme d'origine concernant l'habitat urbain, maisons, belles demeures et les anciennes dépendances 155
a) Recommandations concernant l'habitat urbain, maisons et belles demeures 155
b) Recommandations concernant les Anciennes dépendances 156
c) Règles d'intervention sur l'habitat urbain d'intérêt patrimonial 156
d) Règles d'intervention sur les anciennes dépendances 157

3. Règles et recommandations pour les modifications du programme d'origine concernant les bâtiments ruraux 158
a) Recommandations pour l'habitat rural et ses annexes 158
b) Recommandations pour les granges 158
c) Règles d'intervention sur l'habitat rural et ses annexes 159
d) Règles d'intervention sur les anciennes granges 159

4. Règles et recommandations pour les modifications du programme d'origine concernant le patrimoine industriel et manufacturier 160
a) Recommandations 160
b) Règles 161

5. Règles et recommandations pour les modifications du programme d'origine concernant le changement de destination des rez-de-chaussée 162
a) Recommandations 162
b) Règles 164

6. Règles pour les modifications du programme d'origine concernant l'aménagement de combles 165

7. Règles pour les modifications du programme d'origine concernant la surélévation 166

8. Règles et recommandations pour les modifications du programme d'origine concernant les modifications et ajouts de percements 168
a) Recommandations 168
b) Règles 170

9. Règles et recommandations pour les modifications du programme d'origine concernant la création de vérandas et annexes 171
a) Recommandations pour les vérandas et espaces-tampons 171
b) Règles pour les vérandas et espaces tampons 171
c) Recommandations pour les extensions et annexes 172
d) Règles pour les extensions et annexes 173

IV. ADAPTER LE PATRIMOINE BATI AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX 173

1. Objectif 173

2. Recommandations pour l'isolation des combles 174

3. Recommandations pour l'isolation des planchers 174

4. Règles et recommandations pour l'isolation des murs 175
a) Recommandations pour l'isolation par l'intérieur 175
b) Règles pour l'isolation par l'extérieur 176

5. Règles et recommandations pour la restauration ou le remplacement des menuiseries 177
a) Recommandations 177
b) Règles concernant les fenêtres des bâtiments remarquables 178

6. Recommandations pour l'amélioration de l'éclairage naturel et artificiel 179
7. Recommandations pour le chauffage et la ventilation 181
8. Règles pour la mise en place de capteurs solaires 182
9. Règles pour la mise en place de pompes à chaleurs ou climatisateurs 184

V. METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BATI PAR SES ABORDS 185

1. Règles destinées à préserver le patrimoine végétal 185

2. Règles concernant la conservation et l'évolution des clôtures d'intérêt patrimonial 186

Annexe 1

I. Introduction

1. Objectif

Encadrer les conditions de conservation et d'évolution des constructions et ensembles de constructions dont le diagnostic a démontré l'intérêt à la fois historique, urbain et architectural.
NB : Il convient de se reporter au Plan réglementaire qui détaille les éléments faisant l'objet des présentes règles et recommandations.

2. Rappel de la légende du plan réglementaire – Modification simplifiée MS2-R5

LES VESTIGES A CONSERVER

Ces éléments fragmentaires doivent être conservés en place et mis en valeur.

LES ÉLEMENTS DU PETIT PATRIMOINE

Il s'agit des anciens points focaux de la vie communautaire tels que : lavoirs, fontaines, moulins, puits et pompes, petits monuments (dont les croix et monuments aux morts), fours à pain, ou encore les éléments liés à la construction (fours à chaux, briqueterie) et à une première industrialisation du territoire (minoterie, usine hydroélectrique, etc.). Symbole de pouvoir et réserve alimentaire, les pigeonniers des fermes et des domaines sont aussi repérés. A ces éléments identitaires s'ajoutent les murs de clôtures et les porches ou piles d'entrée, ainsi que l'habitat troglodyte.
Tous ces éléments repérés doivent être conservés en place, restaurés dans les règles de l'art et mis en valeur par un traitement qualitatif des abords.

LES CONSTRUCTIONS IDENTIFIEES COMME REMARQUABLES

Elles font l'objet d'une protection spécifique, dont voici les principaux traits :

- Démolition interdite.
- Objectif : conservation du gabarit, des formes et des décors architecturaux, et des dispositions constructives.
- Toute intervention (modification ou extension) sur la construction doit garantir la préservation des principes de composition, la conservation des détails d'architecture et la lecture de l'histoire de l'édifice. Des travaux lourds de réhabilitation peuvent être exceptionnellement envisagés pour assurer la pérennité du bâti.

LES ENSEMBLES ARCHITECTURAUX, URBAINS ET PAYSAGERS CONSTITUANT UN PATRIMOINE DE QUALITE

Dans un contexte urbain ou paysager, il s'agit d'un ensemble de constructions auquel la morphologie, l'architecture ou l'histoire confèrent cohérence et lisibilité. La qualité de ces ensembles tient autant à l'architecture des bâtiments qui les composent qu'à la forme urbaine,

au traitement des clôtures et des espace libres et à la relation avec le paysage (épannelage, logique d'implantation, vues, qualité et harmonie des matériaux).
Parmi les ensembles au caractère plus urbain on retrouve les anciens faubourgs, les quartiers résidentiels périurbains de Poitiers, l'habitat structuré des centres-bourgs et des hameaux, les cités-jardins et les lotissements de l'entre-deux-guerres et de l'après-guerre. En contexte rural il s'agit plutôt de domaines isolés, dont l'identité et la grande qualité tiennent à la notion d'ensemble (logis, dépendances agricoles, cour, basse-cour, parc), ou de fermes isolées ou formant un maillage autour de voies en lacet.

- Objectif : conservation de la lisibilité, de la qualité architecturale, urbaine et/ou paysagère et du caractère propre à l'ensemble par la préservation des volumes bâtis anciens, des espaces libres et des relations au paysage.
- Toute intervention (sur le bâti ou sur les espaces libres) doit garantir cet objectif et avoir un impact maîtrisé sur l'ensemble.

LES MAISONS JUMELEES OU SÉRIES D'IMMEUBLES ET LES ENSEMBLES URBAINS (GRAND ENSEMBLE, ZUP, LOTISSEMENT APRES 1960, CITES – JARDIN, AMERICAINE, DE LA RECONSTRUCTION)
Toute intervention sur l'une des unités doit être appréciée au regard de la cohérence d'ensemble.

Annexe 1

PRESENTATION DE LA LEGENDE DANS SON ENSEMBLE

TYPOLOGIES ARCHITECTURALES

- Antérieur au XVIIe
- Antérieur au XVIIe / XVIIe - XVIIIe
- Antérieur au XVIIe / Fin XVIIIe - mi XIXe
- Antérieur au XVIIe / Fin XIXe - 1914
- XVIIe - XVIIIe
- XVIIe - XVIIIe / Fin XVIIIe - mi XIXe
- XVIIe - XVIIIe / Fin XIXe - 1914
- XVIIe - XVIIIe / Années 1930 - 1950
- XVIIe - XVIIIe / Années 1960 - 1980
- Fin XVIIIe - mi XIXe
- Fin XVIIIe - mi XIXe / Fin XIXe - 1914
- Fin XVIIIe - mi XIXe / Fin XIXe - 1914 / Années 1930 - 1950
- Fin XVIIIe - mi XIXe / Années 1930 - 1950
- Fin XVIIIe - mi XIXe / Années 1960 - 1980
- Fin XVIIIe - mi XIXe / Architecture de villégiature
- Architecture de villégiature
- Fin XIXe - 1914
- Fin XIXe - 1914 / Années 1930 - 1950
- Fin XIXe - 1914 / Années 1960 - 1980
- Fin XIXe - 1914 / Architecture de villégiature
- Années 1930 - 1950
- Années 1930 - 1950 / Années 1960 - 1980
- Bâtiment Inventaire Patrimoine

ESPACES LIBRES A SOIGNER

- Espace de mise en scène urbaine
- Querreux
- Espace vert, parc et jardin de qualité
- Espace libre à requalifier (y compris espace vert)

OPERATION URBAINES / ENSEMBLES

- Cité (jardin, américaine, reconstruction)
- Grands ensembles; Lotissements après 1960
- Maisons jumelées ou série

PATRIMOINE BATI A PRESERVER

- Construction remarquable
- Ensemble de constructions patrimoniales de qualité
- Vestige à conserver
- Lavoir ou fontaine
- Moulin
- Calvaire - Croix
- Monuments aux morts
- Puits
- Four à pain
- Four à chaux
- Briqueterie - Tuilerie
- Habitat troglodite
- Pigeonnier
- Porche ou pile d'entrée intéressant
- Elément de clôture de qualité
- Elément de clôture à améliorer

PATRIMOINE INDUSTRIEL

- Minoterie
- Autres usines

Pour information : état de conservation du bâti (2016)

- Construction dénaturée
- Construction modifiée
- Construction en mauvais état
- Construction à l'état de ruine

TYPOLOGIES DE PROGRAMME

- **P** Edifice public
- **R** Edifice religieux
- **C** Château - Manoir
- **V** Villa / belle deumeure
- **D** Métairie d'un manoir ou château
- **F** Ferme sur cour
- **FM** Ferme avec maison de maitre

PATRIMOINE NATUREL

- Arbre isolé (remarquable)
- Alignement arbres remarquables

Annexe 1

II. Entretenir et restaurer le patrimoine bâti

1. Objectif

Le patrimoine bâti doit garder son âme et son authenticité. Pour cela, il doit faire l'objet d'attentions particulières : les trois grands principes sont un entretien régulier, une qualité de restauration et une occupation et des usages adaptés.
Les règles et recommandations qui suivent constituent les principes d'intervention à respecter pour l'entretien et la restauration. Pour prendre en compte les matériaux constructifs, les spécificités de mise en œuvre et les détails architecturaux, les règles et recommandations sont présentées par typologie architecturale :

- Constructions antérieures au XVIIe siècle
- Constructions datées des XVIIe & XVIIIe siècles
- Constructions datées fin XVIIIe & mi XIXe siècles
- Constructions datées fin XIXe - 1914
- Architecture de villégiature
- Constructions datées des années 1930-1950
- Architecture rurale

Avant toute intervention, il est important de bien connaître la structure de l'immeuble et les matériaux mis en œuvre pour adapter l'intervention au bâti existant et garantir sa bonne conservation dans le temps.
NB : Ces principes s'appliquent à l'ensemble des constructions repérées dans la typologie architecturale. Il convient de se reporter au document graphique de l'annexe 1 pour identifier chaque construction.

2. Règles et recommandations pour les constructions repérées en rouge sur le Plan réglementaire (Constructions antérieures au XVIIe siècle)

Dès lors que le bâtiment ou les corps de bâtiment présentent plusieurs couleurs, ils correspondent à différentes époques de construction. En fonction du lieu précis des travaux envisagés et le support bâti de ces derniers, il convient de se référer au chapitre directement concerné.

a) Gabarit & Composition de façade

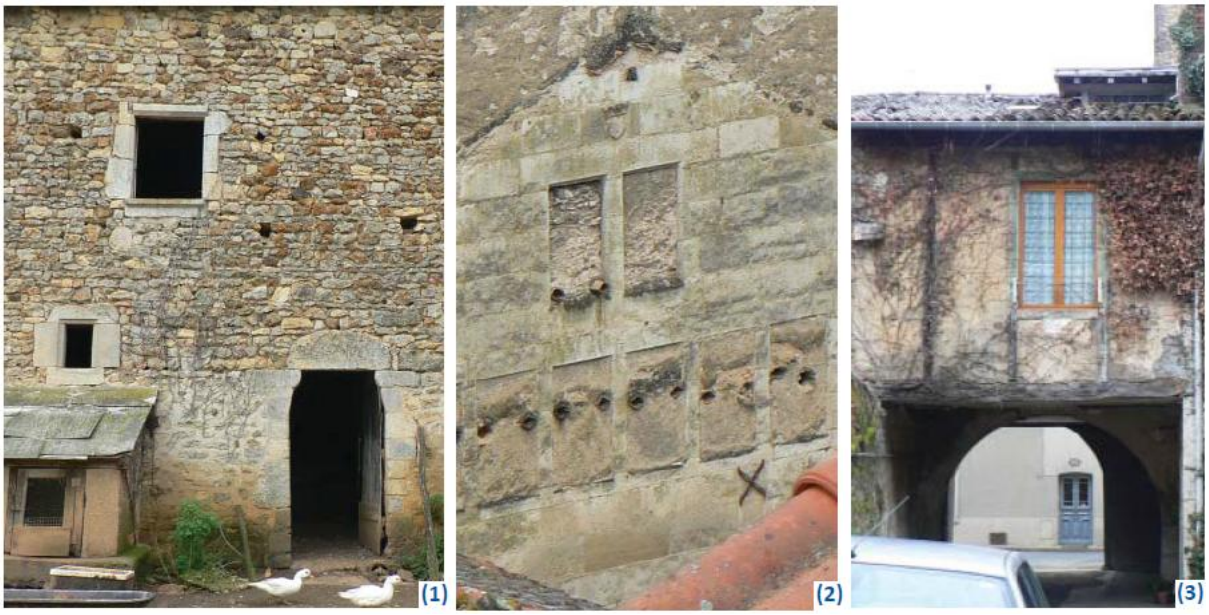
Doivent être conservés :

- le volume de toiture, généralement à pente douce et les éventuels vestiges de pignon à forte pente ;
- la composition libre de façade avec des baies de taille différente ;
- les proportions des ouvertures, très variables et hiérarchisées en fonction de l'importance des pièces à éclairer ;
- la forme des baies, les encadrements et les appuis de fenêtre éventuellement moulurés. Les grandes baies, très larges, comportaient à l'origine des meneaux et des traverses, en pierre ou en bois, qui pourront faire l'objet d'une restitution.

Annexe 1

b) Matériaux constructifs

Les éléments suivants, en cas de rénovation, sont à restaurer et restituer pour les constructions remarquables. Pour les autres constructions, il est recommandé de restaurer ces éléments.
Les façades en moellons hourdis à la chaux ou à la terre (1) sont généralement enduites et les éléments en pierre de taille restent apparents. Les encadrements et les chaînages présentent un appareillage irrégulier, parfois avec des éléments de grande taille, voire monolithiques (linteau, jambages de petites ouvertures). L'enduit à la chaux vient «mourir» sur les pierres sans surépaisseur ou laisse entrevoir l'appareillage (finition «à pierres vues»).
La pierre de taille est réservée aux programmes de prestige (2).
En dehors du centre-ville de Poitiers, seulement de rares façades en pan de bois ont été conservées. Elles étaient à l'origine protégées par un enduit (3).
Les toitures à forte pente étaient couvertes à l'origine en tuiles plates (4-5). Elles sont progressivement abandonnées pour des toitures à pente douce couvertes en tuiles tige de botte.



Illustrations 1 à 3 : Illustrations sans valeur réglementaire. La façade principale reçoit généralement un traitement plus élaboré que la façade arrière. Le recours à la pierre de taille en parement est réservé quasi-exclusivement à des programmes religieux. Quelques façades en pan de bois se conservent au-dessus des passages couverts, côté cour.

Illustrations 4 à 6: Illustrations sans valeur réglementaire. Quelques constructions ont conservé une toiture à forte pente et une couverture en tuiles plates.

c) Menuiseries*

Les menuiseries d'origine sont de précieux et rares témoins à conserver et à restaurer, leur remplacement ne doit se faire qu'en dernier recours et en respectant le matériau d'origine. Dans ce cas sur toutes les constructions remarquables, le modèle de menuiserie peut être imposé pour une meilleure cohérence avec la composition architecturale de la façade et l'époque de construction. Les éléments descriptifs qui suivent serviront de référence :

- pour les constructions antérieures au XVIe siècle, des panneaux de verre sertis au plomb, éventuellement associés à des baies à meneau et traverse fixes (5) ;
- pour les constructions du XVIe siècle, le meneau est intégré aux ouvrants puis disparaît en laissant place à une jonction par feuillure à mi-bois. Les ouvrants sont en bois à petits carreaux.
- les portes d'entrée sont en bois à panneaux décaissés ou à planches de bois cloutées (6).

Si les menuiseries d'origine ont été remplacées au cours des siècles suivants et présentent un aspect satisfaisant, il convient de rechercher une cohérence de matériau et dessin avec les modèles en place.

Pour les constructions non remarquables, il peut être envisagé un changement de matériau, sans diminuer le rapport surface vitrée/surface non vitrée, dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent et uniquement en dehors des périmètres de protection des monuments historiques. En cas de changement de menuiserie, il est recommandé de mettre en place un système de ventilation permettant de réguler l'humidité dans le bâtiment.

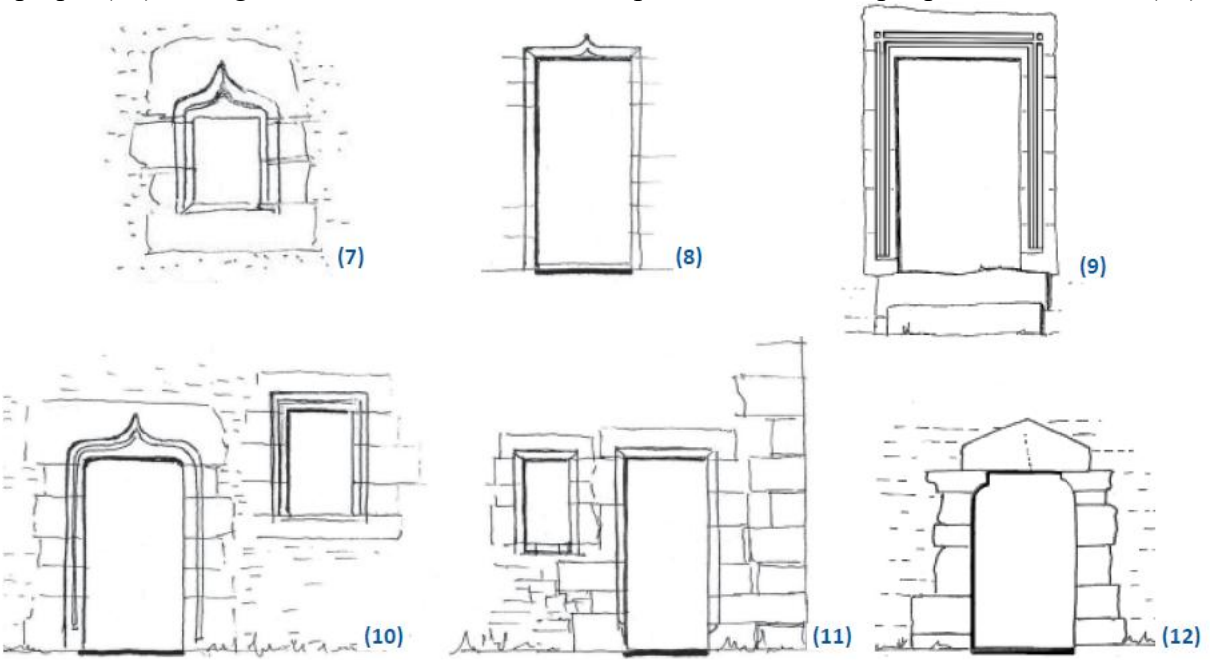
d) Détails d'architecture

Les éléments de détail suivants, quand ils existent, sont à préserver ou à restaurer sauf s'ils sont dénaturés. L'obligation de restauration ne concerne que les bâtiments remarquables.

Les éléments décoratifs se limitent au traitement des encadrements des baies (chanfrein, moulure, moulures croisées (9)) et des linteaux (accolade (7-8-10)) et aux détails constructifs.

Dans les anciens faubourgs en particulier, la présence de quelques murs de refend sur corbeau mouluré témoigne de l'utilisation du pan de bois en façade principale.

Dans le secteur de l'abbaye du Pin, plusieurs logis de ferme présentent un traitement spécifique de la porte d'entrée avec un linteau monolithique trapézoïdale ou arrondi reposant sur des corbeaux en pierre (12).
L'association d'une petite baie à la porte d'entrée d'un logement est un détail récurrent à cette époque (10). L'alignement des linteaux des deux percements est adopté plus tardivement (11).



Illustrations 7 à 12 : Illustrations sans valeur réglementaire. Les éléments décoratifs sont rares et concentrés sur les encadrements des baies.

3. Règles et recommandations pour les constructions repérées en violet sur le Plan réglementaire (constructions datées des XVIIe et XVIIIe siècles)

Dès lors que le bâtiment ou les corps de bâtiment présentent plusieurs couleurs, ils correspondent à différentes époques de construction. En fonction du lieu précis des travaux envisagés et le support bâti de ces derniers, il convient de se référer au chapitre directement concerné.

a) Gabarit & Composition de façade

Doivent être conservés :

- le volume originel de toiture, généralement à pente douce (sauf pour les programmes exceptionnels à forte pente et couverture en ardoise) ;
- l'alignement et les proportions des percements existants, plus hauts que larges ;
- la forme des baies, à linteaux droit, délardé ou bombé, les encadrements appareillés et les appuis de fenêtre moulurés ;
- les lucarnes à fronton dans l'axe des travées ou de la composition ;
- la corniche et le marquage horizontal des niveaux (bandeau de plancher) s'ils existent.

b) Matériaux constructifs

Les éléments suivants, en cas de rénovation, sont à restaurer et restituer pour les constructions remarquables. Pour les autres constructions, il est recommandé de restaurer ces éléments.
Les façades en moellons hourdis à la chaux ou à la terre (3) sont généralement enduites et les éléments en pierre de taille (encadrements, chaînages, allèges, lucarnes) restent apparents (1). L'enduit à la chaux vient «mourir» sur les pierres sans surépaisseur.
Seules quelques belles demeures présentent une façade appareillée en pierre de taille (2). La pierre des parements et décors ne doit être ni peinte ni enduite, mais peut être protégée par un badigeon à la chaux.
Les toitures à forte pente sont couvertes à l'origine en tuiles plates, puis en ardoises. Elles sont progressivement abandonnées pour des bris mansart ou des toitures à pente douce couvertes en tuiles tige de botte.

Illustrations 2 à 3 : Illustrations sans valeur réglementaire. Les matériaux dépendent du prestige du programme. La façade principale reçoit généralement un traitement plus élaboré que la façade arrière.

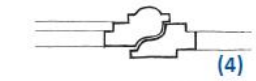
c) Menuiseries* & ferronneries

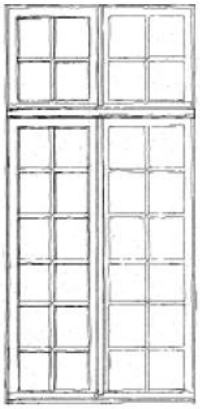
Les menuiseries d'origine sont de précieux et rares témoins à conserver et à restaurer, leur remplacement ne doit se faire qu'en dernier recours et en respectant le matériau d'origine. Dans ce cas et notamment sur toutes les constructions remarquables, le modèle de menuiserie peut être imposé pour une meilleure cohérence avec la composition architecturale de la façade et l'époque de construction. Les éléments descriptifs qui suivent serviront de référence :

- Les fenêtres sont en bois à petits carreaux (5-6), parfois avec une imposte droite ou cintrée. La jonction à profil de doucine (4) est serrée par une espagnolette.
- Les portes d'entrée sont en bois à panneaux décaissés (7) à planches de bois cloutées (8) et éventuellement à imposte vitrée.

Dans le cas d'une intervention ponctuelle, il convient de rechercher une cohérence avec les modèles en place, s'ils présentent un aspect satisfaisant.
Les ferronneries participent du parti architectural et doivent être conservées. Encore rares à cette époque en dehors de Poitiers, elles sont en fer doux assemblé à mi-fer et par des rivets masqués par des billes. Les modèles plus simples associent des barreaux droits et torsadés.
Pour les constructions non remarquables, il peut être envisagé un changement de matériau, sans diminuer le rapport surface vitrée/surface non vitrée, dans le cadre d'un projet

d'ensemble cohérent et uniquement en dehors des périmètres de protection des monuments historiques. En cas de changement de menuiserie, il est recommandé de mettre en place un système de ventilation permettant de réguler l'humidité dans le bâtiment.





Illustrations 4 à 8 : Illustrations sans valeur réglementaire. Les menuiseries d'origine sont de précieux témoins à conserver et à restaurer.

d) Détails d'architecture

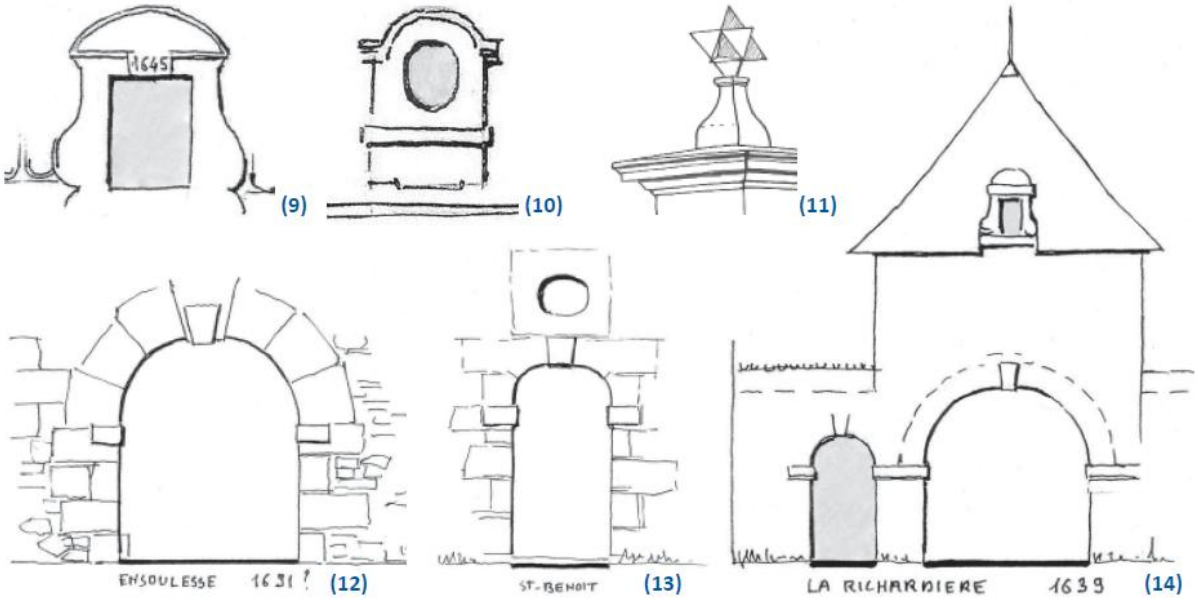
Les éléments de détail suivants, quand ils existent, sont à préserver ou à restaurer sauf s'ils sont dénaturés. L'obligation de restauration ne concerne que les bâtiments remarquables.

Au début du XVIIe siècle, l'esprit Renaissance s'exprime dans le décor des lucarnes (taille monumentale, fronton à volutes avec pinacle, encadrement à bossages) et des portes d'entrée ou des porches (fronton cintrés, bossage, merlons).

Les portes, piétonnes ou cochères, sont généralement cintrées et peuvent présenter une clé et/ou des impostes saillantes (12-13-14). Les portes d'entrée sont couramment surmontées par un oculus d'imposte. Les portes piétonne et cochère sont souvent couplées dans les murs de clôture (14). Les murs de clôture et les piles peuvent être couronnés d'amortissements sculptés en forme de boule ou polyèdre (11).

L'essentiel du décor se concentre sur les lucarnes, généralement passantes et soulignées par un fronton triangulaire, cintré (9) ou en œil de bœuf (10) parfois avec ailerons (au XVIIe siècle), et à chapeau de gendarme (au XVIIIe siècle).

Annexe 1



Illustrations 9 à 14 : Illustrations sans valeur réglementaire. Les éléments décoratifs sont rares, ils se concentrent sur les encadrements des baies, les lucarnes, les porches ou piles d'entrée. Les décors d'esprit Renaissance en particulier se retrouvent quasi exclusivement sur les belles demeures de campagne.

4. Règles et recommandations pour les constructions repérées en bleu sur le Plan réglementaire (constructions datées fin XVIIIe et mi-XIXe siècles)

Dès lors que le bâtiment ou les corps de bâtiment présentent plusieurs couleurs, ils correspondent à différentes époques de construction. En fonction du lieu précis des travaux envisagés et le support bâti de ces derniers, il convient de se référer au chapitre directement concerné.

a) Gabarit & Composition de façade

Doivent être conservés :

- le volume de toiture à pente douce ;
- la composition en travées régulières ; sur les bâtiments modestes, en l'absence de travées, la disposition des baies rythmée par des axes de composition ou une alternance de pleins et de vides.
- les proportions des ouvertures, plus hautes que larges ;
- la forme des baies et les appuis de fenêtre, y compris les oculus destinés à l'éclairement des combles à surcroît ;
- l'aspect lisse des façades : les harpages sont alignés au nu du mur et les seuls éléments saillants sont les décors en pierre de taille (corniche moulurée, etc.)

b) Matériaux constructifs

Les éléments suivants, en cas de rénovation, sont à restaurer et restituer pour les constructions remarquables. Pour les autres constructions, il est recommandé de restaurer ces éléments.
Les façades en moellons hourdis à la chaux ou à la terre sont généralement enduites. Les éléments en pierre de taille restent apparents, l'enduit à la chaux vient «mourir» sur les pierres sans surépaisseur (1). En contexte rural, l'enduit «à pierres vues», couramment employé sur les façades secondaires et les annexes, laisse affleurer les moellons (2).
L'appareillage des encadrements des baies et des chaînages d'angle est constitué d'éléments standardisés d'un pied de hauteur (33 cm).
La pierre de taille est réservée quasi exclusivement aux programmes de prestige, les façades en pierre restent rares dans la production courante (3).
Les toitures à pente douce sont couvertes en tuiles tige de botte (4).
L'ardoise est toujours employée pour les programmes exceptionnels. Elle commence à être adoptée couramment sur les habitations cossues à partir du milieu du XIXe siècle.

Illustrations 1 à 3 : Illustrations sans valeur réglementaire. Façade principale reçoit généralement un traitement plus élaboré que la façade arrière (appuis de fenêtre saillants, enduit «plein» plutôt qu'à pierres vues, corniche moulurée en pierre, etc.)

c) Menuiseries* & ferronneries

Les menuiseries d'origine sont de précieux témoins à conserver et à restaurer, leur remplacement ne doit se faire qu'en dernier recours et en respectant le matériau d'origine. Dans ce cas et notamment sur toutes les constructions remarquables, le modèle de menuiserie peut être imposé pour une meilleure cohérence avec la composition architecturale de la façade et l'époque de construction. Les éléments descriptifs qui suivent serviront de référence :

- Les fenêtres de la fin du XVIIIe siècle sont en bois à petits carreaux (4), parfois avec une imposte. La jonction à profil de doucine (5) est serrée par une espagnolette.
- Au XIXe siècle, les fenêtres sont à grands carreaux (6). La jonction à profil de noix et gueule de loup (7) est serrée par une crémone.
- Les portes d'entrée sont en bois à panneaux pleins ou ajourés (8) ou à lames de bois assemblées (9) et comportent parfois une imposte.

Dans le cas d'une intervention ponctuelle, il convient de rechercher une cohérence avec les modèles en place, s'ils présentent un aspect satisfaisant.
Les ferronneries participent du parti architectural et doivent être conservées. Peu répandues en dehors de Poitiers, elles sont généralement en fonte et correspondent à une production industrielle commune à toute la France (10-11).
Pour les constructions non remarquables, il peut être envisagé un changement de matériau, sans diminuer le rapport surface vitrée/surface non vitrée, dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent et uniquement en dehors des périmètres de protection des monuments historiques. En cas de changement de menuiserie, il est recommandé de mettre en place un système de ventilation permettant de réguler l'humidité dans le bâtiment.

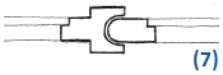
(4)

(6)

(8)

(9)

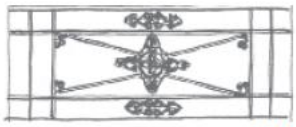
(5)

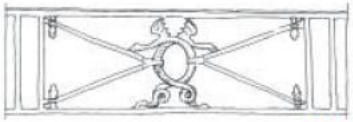

(7)

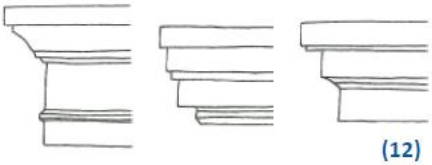
Illustrations 4 à 9 : Illustrations sans valeur réglementaire. Les menuiseries d'origine sont de précieux témoins à conserver et à restaurer.

d) Détails d'architecture

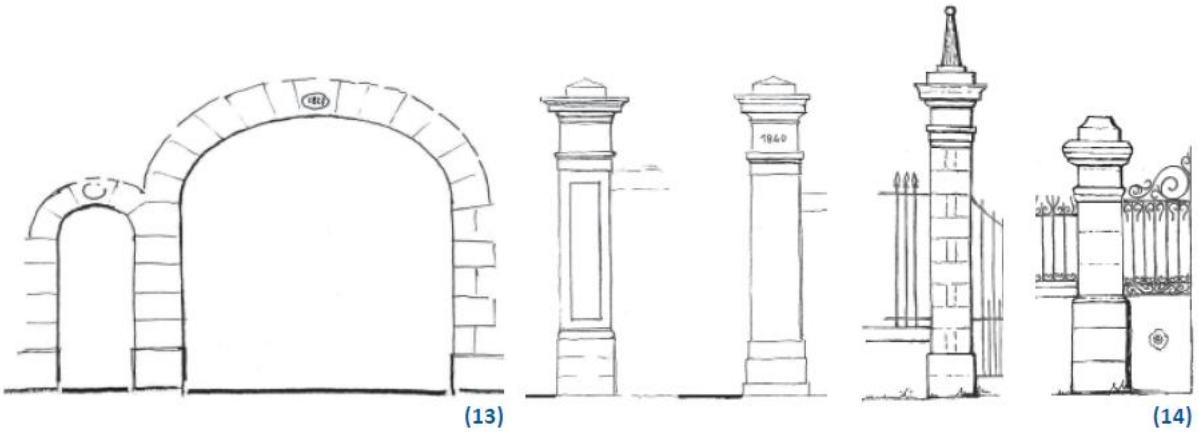
Les éléments de détail suivants, quand ils existent, sont à préserver ou à restaurer sauf s'ils sont dénaturés. L'obligation de restauration ne concerne que les bâtiments remarquables.
Les éléments décoratifs se limitent au traitement des encadrements des baies, éventuellement de forme cintrée ou moulurée (9), des appuis de fenêtre et des corniches. Fréquents dans les faubourgs, les éléments décoratifs se font plus rares dans les bourgs à vocation résidentielle et deviennent exceptionnels en contexte rural. Il existe une variété de modèles de moulures et appuis de fenêtres «sur catalogue» (12). Ces éléments sont à conserver et à restaurer sans simplifications de modénature lors des interventions sur le bâti.
Le marquage de l'entrée (13-14) des cours et des domaines est généralement assuré par des piles d'entrée, plus ou moins monumentales, avec un amortissement sculpté.
*NB : Les menuiseries font aussi l'objet d'Orientations plus précises dans le chapitre suivant «Adapter le patrimoine aux enjeux environnementaux».


(10)


(11)


(12)

Annexe 1



Illustrations 10 à 14 : Illustrations sans valeur réglementaire. Les éléments décoratifs sont rares et concentrés sur les encadrements des baies et le marquage de l'entrée par des porches ou des piles associées à des murs, des murets et des grilles.

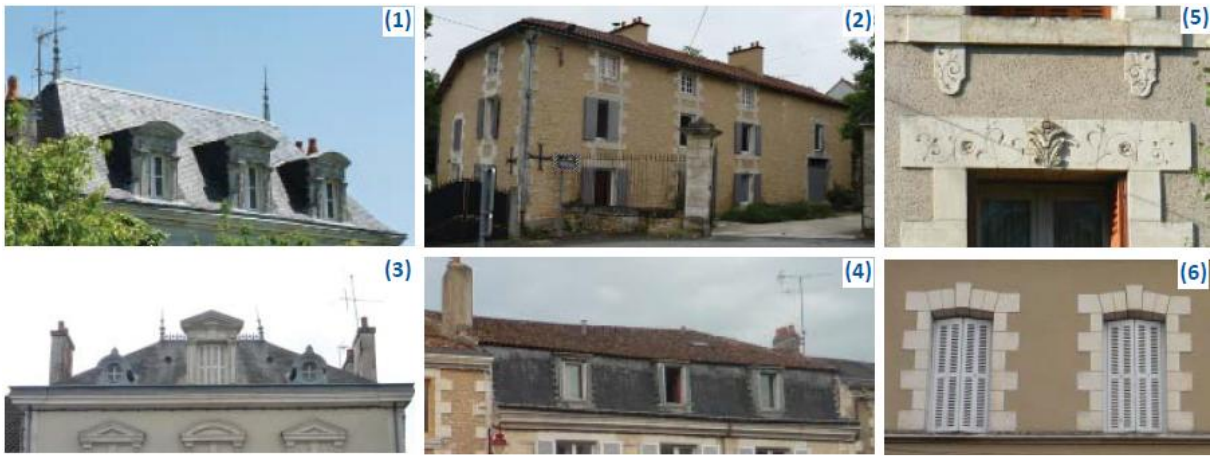
5. Règles et recommandations pour les constructions repérées en vert sur le Plan des OAP Patrimoine bâti (constructions datées fin XIXe et début XXe siècle)

Dès lors que le bâtiment ou les corps de bâtiment présentent plusieurs couleurs, ils correspondent à différentes époques de construction. En fonction du lieu précis des travaux envisagés et le support bâti de ces derniers, il convient de se référer au chapitre directement concerné.

a) Gabarit & Composition de façade

Doivent être conservés :

- le volume originel de toiture à pente forte ou d'environ 45° (ardoise), à bris mansart (ardoise ou ardoise + tuile) ou à pente douce (tuile) (1 à 4) , les croupes et les jeux de toitures ;
- les lucarnes à fronton dans l'axe des travées ou de la composition ;
- l'alignement et les proportions des percements existants, plus hauts que larges ;
- la forme des baies, à linteaux droit (5) ou bombé (6), les encadrements appareillés et les appuis de fenêtre moulurés ;
- la corniche et le marquage horizontal des niveaux (bandeau de plancher et/ou d'appuis) s'ils existent.



Illustrations 1 à 6 : Illustrations sans valeur réglementaire. L'architecture bourgeoise s'inspire des belles demeures classiques (toitures à forte pente, lucarnes), ou s'inscrit dans la tradition des toitures à pente douce couvertes en tuiles.

b) Matériaux constructifs

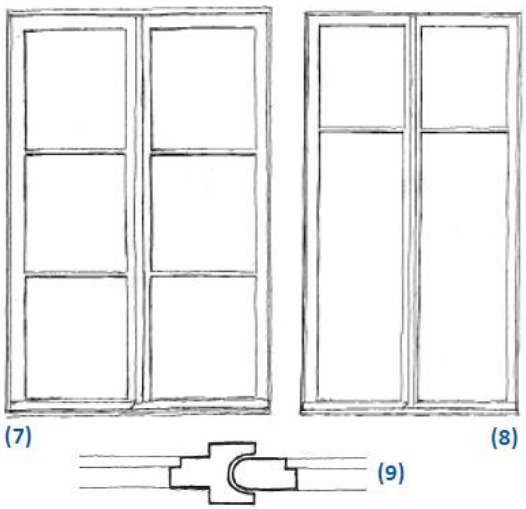
Les éléments suivants, en cas de rénovation, sont à restaurer et restituer pour les constructions remarquables. Pour les autres constructions, il est recommandé de restaurer ces éléments.
Les façades en moellons hourdis à la chaux ou à la terre sont généralement enduites. Les éléments en pierre de taille restent apparents en légère saillie par rapport au nu de la surface enduite : le harpage saillant devient un véritable motif décoratif.
L'appareillage des encadrements des baies et des chaînages d'angle est constitué d'éléments standardisés d'un pied de hauteur (33 cm).
La pierre de taille est utilisée en parement pour les belles demeures et les programmes de prestige.
L'arrivée du chemin de fer favorise la diffusion de l'ardoise dans la production courante (maisons de ville ou de bourg, maisons de maître).
La tuile tige de botte continue d'être utilisée sur les toitures en pente douce (2), généralement dépourvues de lucarnes, et sur les terrassons des bris mansart (4).

c) Menuiseries* & ferronneries

Les menuiseries d'origine sont de précieux témoins à conserver et à restaurer, leur remplacement ne doit se faire qu'en dernier recours et en respectant le matériau d'origine. Dans ce cas et notamment sur toutes les constructions remarquables, le modèle de menuiserie peut être imposé pour une meilleure cohérence avec la composition architecturale de la façade et l'époque de construction. Les éléments descriptifs qui suivent serviront de référence :

- Au XIXe siècle, les fenêtres sont à grands carreaux (7). La jonction à profil de noix et gueule de loup (9) est serrée par une crémone.
- A la fin du siècle, la production industrielle de plus grands vitrages permet de réaliser des fenêtres à grand jour avec imposte ou petit bois en partie haute (8).
- Les portes d'entrée sont en bois à panneaux pleins (10) ou ajourés, éventuellement accompagnées d'une grille ouvragée (11-12), ou à lames de bois assemblées. Elles comportent parfois une imposte.

Dans le cas d'une intervention ponctuelle, il convient de rechercher une cohérence avec les modèles en place, s'ils présentent un aspect satisfaisant.
Les ferronneries participent du parti architectural et doivent être conservées. Peu répandues en dehors des faubourgs et des centre-bourgs, elles sont en fonte (15-16) ou en acier et correspondent à une production industrielle commune à toute la France.
Pour les constructions non remarquables, il peut être envisagé un changement de matériau, sans diminuer le rapport surface vitrée/surface non vitrée, dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent et uniquement en dehors des périmètres de protection des monuments historiques. En cas de changement de menuiserie, il est recommandé de mettre en place un



système de ventilation permettant de réguler l'humidité dans le bâtiment.

Illustrations 7 à 12 : Illustrations sans valeur réglementaire. Les menuiseries d'origine sont de précieux témoins à conserver et à restaurer.

d) Détails d'architecture

Les éléments de détail suivants, quand ils existent et ne sont pas dénaturés, sont à préserver ou à restaurer. L'obligation de restauration ne concerne que les bâtiments remarquables.
Les linteaux monolithiques sont remplacés par des linteaux clavés (5-6), éventuellement agrémentés d'une clé saillante ou sculptée.
Les éléments décoratifs «sur catalogue» en pierre et en métal se font plus variés et nombreux : aux appuis de fenêtre et corniches moulurés s'ajoutent les bandeaux, les lucarnes (fronton triangulaire, cintré, à chapeau de gendarme, œil de bœuf, ailerons, etc.), les encadrements de baies, les piles, les grilles et les portails (13-14).
Le recours à la brique pour des effets de bichromie est limité au secteur de Ligugé.

Illustrations 13 à 16 : Illustrations sans valeur réglementaire. Les éléments décoratifs sont concentrés sur les encadrements des baies et le marquage de l'entrée.

6. Règles et recommandations pour les constructions repérées en jaune sur le Plan réglementaire (Architecture de villégiature fin XIXe et mi-XXe siècle)

Dès lors que le bâtiment ou les corps de bâtiment présentent plusieurs couleurs, ils correspondent à différentes époques de construction. En fonction du lieu précis des travaux envisagés et le support bâti de ces derniers, il convient de se référer au chapitre directement concerné.

a) Gabarit & Composition de façade

Doivent être conservés :

- le volume de toiture généralement complexe (croupe, demi-croupe, retournement en pignon, à pavillon, en terrasse, etc.), souvent à pente prononcée ;
- la complexité du plan qui se traduit dans des décrochements de façade, des éléments saillants ou en retrait ;
- le rythme des travées, régulières ou de largeurs variables, souvent au service d'une composition dissymétrique ;
- les proportions des ouvertures et la forme des baies.

b) Matériaux constructifs

Les éléments suivants, en cas de rénovation, sont à restaurer et restituer pour les constructions remarquables. Pour les autres constructions, il est recommandé de restaurer ces éléments.
A partir des années 1930, l'ossature poteau-poutre en béton armé -associée à un remplissage en parpaings ou briques creuses- remplace la maçonnerie traditionnelle en moellons enduits.
L'architecture de villégiature joue sur les effets de polychromie et de texture obtenus par la juxtaposition de différents matériaux. Les éléments décoratifs (briques, faïence, pierre calcaire, etc.), se détachent sur un fond plus homogène offert par un enduit (1) ou par un parement à l'appareillage plus ou moins régulier (moellons hexagonaux (2), équarris, surface rustique, smillée, joints creux, etc.).

Les enduits traditionnels à la chaux sont supplantés par des enduits ciment, souvent projetés, qui animent la façade par des jeux de texture (granulométrie, pose, finition, etc.) ou des effets de couleur et relief (3). Le béton est utilisé aussi dans les décors (modénatures, balcons, imitation du pan de bois).
Le bois, travaillé et mouluré industriellement, est employé en gros-œuvre et décoration pour les toitures débordantes et certains éléments saillants.
Les toitures sont couvertes en ardoise ou en tuile mécanique, employée d'abord pour les constructions modestes, puis couramment dès l'entre-deux-guerres.

c) Menuiseries* & ferronneries

Les menuiseries d'origine sont de précieux témoins à conserver et à restaurer, leur remplacement ne doit se faire qu'en dernier recours et en respectant le matériau d'origine. Dans ce cas et notamment sur toutes les constructions remarquables, le modèle de menuiserie peut être imposé pour une meilleure cohérence avec la composition architecturale de la façade et l'époque de construction. Les éléments descriptifs qui suivent serviront de référence :

- Les fenêtres sont en bois, généralement à grand jour avec un petit bois en partie haute et éventuellement un deuxième en partie basse, voire des petits carreaux (4). Les grands et les petits carreaux sont aussi utilisés en fonction du parti décoratif de la construction.
- Les portes d'entrée sont en bois à panneaux pleins ou ajourés et comportent parfois une imposte ou une grille ouvragée.

Dans le cas d'une intervention ponctuelle, il convient de rechercher une cohérence avec les modèles en place, s'ils présentent un aspect satisfaisant.
Les ferronneries participent du parti architectural et doivent être conservées. Les garde-corps et les marquises (5), produits industriellement en fonte ou en acier, présentent des motifs géométriques ou des variations sur le thème de la corbeille (6).
Pour les constructions non remarquables, il peut être envisagé un changement de matériau, sans diminuer le rapport surface vitrée/surface non vitrée, dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent et uniquement en dehors des périmètres de protection des monuments historiques. En cas de changement de menuiserie, il est recommandé de mettre en place un système de ventilation permettant de réguler l'humidité dans le bâtiment.

Illustrations 1 à 7 : Illustrations sans valeur réglementaire.

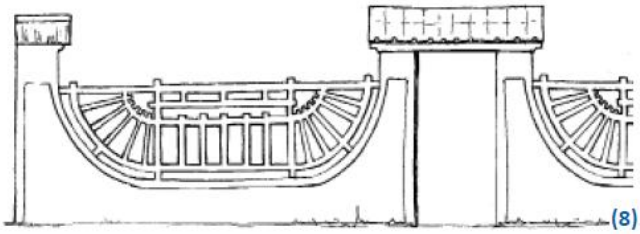
d) Détails d'architecture

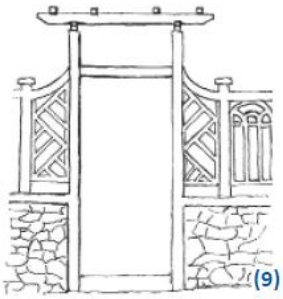
Les éléments de détail suivants, quand ils existent et ne sont pas dénaturés, sont à préserver ou à restaurer. L'obligation de restauration ne concerne que les bâtiments remarquables.

Les éléments décoratifs sont nombreux et variés. Ils sont concentrés sur le traitement des toitures (fermes apparentes, aisseliers, lambrequins (7), épis de faîtage, etc.) et plus généralement des éléments saillants (bow-window, balcons, appuis de fenêtre, loggias, pergolas, etc.). En façade, l'alternance des matières, des textures et des couleurs est en elle-même une forme de décor. La richesse du parti décoratif confère tout son caractère à l'architecture de villégiature, ces éléments sont à entretenir soigneusement, à conserver et à restaurer sans simplifications de modénature.

Ces constructions sont souvent accompagnées de clôtures (murs, murets, grilles, portails) en accord avec leur caractère, en bois (8), en métal ou en béton (9-10).

Annexe 1


(8)


(9)

(10)

Illustrations 8 à 10 : Illustrations sans valeur réglementaire.

7. Règles et recommandations pour les constructions repérées en orange sur le Plan réglementaire (Constructions des années 1930-1950)

Dès lors que le bâtiment ou les corps de bâtiment présentent plusieurs couleurs, ils correspondent à différentes époques de construction. En fonction du lieu précis des travaux envisagés et le support bâti de ces derniers, il convient de se référer au chapitre directement concerné.

a) Gabarit & Composition de façade

Doivent être conservés au sein d'un ensemble cohérent (cité ou lotissement) ou d'une séquence :

- le volume originel de toiture, généralement à faible pente ;
- le rapport hiérarchique entre la construction principale et ses annexes au gabarit plus modeste ;
- le rythme et les proportions des percements existants et visibles depuis l'espace public ;
- le traitement plastique des volumes et des éléments en béton (loggias, modénatures, cadres des baies et appuis de fenêtre saillants) et les appareillages décoratifs.

b) Matériaux constructifs

Les éléments suivants, en cas de rénovation, sont à restaurer et restituer pour les constructions remarquables. Pour les autres constructions, il est recommandé de restaurer ces éléments.
A partir des années 1930, l'ossature poteau-poutre en béton armé – associée à un remplissage en parpaings, briques creuses ou mâchefer remplace la maçonnerie traditionnelle en moellons enduits.
Le béton est utilisé aussi dans les décors (modénatures, encadrement des baies, balcons) et en finition : les enduits ciment, avec différentes granulométries, sont généralement projetés (3) et peuvent produire des effets de relief et texture.
L'enduit est éventuellement associé à un appareillage décoratif en placage, soulignant couramment le niveau du soubassement.
Les toitures, généralement à pente faible, voire très faible, sont couvertes en tuile mécanique ou plus rarement en tuile canal.

Illustrations 1 à 3 : Illustrations sans valeur réglementaire. L'évolution des techniques constructives ouvre de nouvelles possibilités expressives. La production de cette époque puis son inspiration dans les différents courants allant de l'Art-Déco, au modernisme, à la réinterprétation des formes et des éléments de l'architecture traditionnelle (parement en pierre calcaire, toit à deux pans en tuiles).

c) Menuiseries* & ferronneries – Modification simplifiée MS2-R5

Les prescriptions relatives aux menuiseries ci-après ne s'appliquent pas aux constructions non remarquables appartenant à la Cité des Castors, repérées au document graphique de l'annexe patrimoniale.

Les menuiseries d'origine sont de précieux témoins à conserver et à restaurer, leur remplacement ne doit se faire qu'en dernier recours et en respectant le matériau d'origine. Dans ce cas et notamment sur toutes les constructions remarquables, le modèle de menuiserie peut être imposé pour une meilleure cohérence avec la composition architecturale de la façade et l'époque de construction. Les éléments descriptifs qui suivent serviront de référence.

- Dans l'entre-deux-guerres, les fenêtres sont en bois, généralement à grand jour avec un petit bois en partie haute et éventuellement en partie basse, voire des petits carreaux (7). Jusqu'à la fin des années 1950, les fenêtres sont en bois à grands carreaux à dominante horizontale (8), éventuellement partitionnées en plusieurs vantaux.
- L'utilisation de menuiseries métalliques reste marginale en dehors des châssis fixes (9).
- Les portes d'entrée sont en bois à panneaux ajourés, souvent associés à une grille.

Dans le cas d'une intervention ponctuelle, il convient de rechercher une cohérence avec les modèles en place, s'ils présentent un aspect satisfaisant.

Les ferronneries participent du parti architectural et doivent être conservées. Généralement en acier (tubes, profils plats, barreaux), elles présentent des motifs répétitifs. Par leur transparence, ces ferronneries au dessin simplifié produisent un jeu graphique avec les

surfaces pleines : leur occultation modifie sensiblement la lecture de l'architecture et doit donc être évitée.
Pour les constructions non remarquables, il peut être envisagé un changement de matériau, sans diminuer le rapport surface vitrée/surface non vitrée, dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent et uniquement en dehors des périmètres de protection des monuments historiques. En cas de changement de menuiserie, il est recommandé de mettre en place un système de ventilation permettant de réguler l'humidité dans le bâtiment.

Illustrations 4 à 9 : Illustrations sans valeur réglementaire.

d) Détails d'architecture

Les éléments de détail suivants, quand ils existent et ne sont pas dénaturés, sont à préserver ou à restaurer. L'obligation de restauration ne concerne que les bâtiments remarquables.
Les constructions sont accompagnées de clôtures (murets, grilles, piles et portillons) en métal ou en béton, qui participent du caractère de l'architecture. Ces éléments sont à conserver et à agrémenter par le végétal.

8. Règles et recommandations pour les constructions en milieu rural en couleur sur le Plan réglementaire (repérées par le code légende D, F ou FM)

a) Gabarit & Composition de façade

Doivent être conservés :

- la hiérarchie des gabarits entre le logis et ses annexes et la lisibilité des anciennes fonctions des bâtiments d'exploitation ;
- la simplicité du volume de toiture à pente généralement douce ;
- l'éventuelle composition régulière (axiale, symétrique, par travées ou modulaire) ;
- les proportions des pleins et des vides ;
- les proportions des ouvertures, plus hautes que larges (à l'exception des portes cochères) et leurs encadrements ;
- l'association porte + fenêtre en rez-de-chaussée du logis.

b) Matériaux constructifs

Les éléments suivants, en cas de rénovation, sont à restaurer et restituer pour les constructions remarquables. Pour les autres constructions, il est recommandé de restaurer ces éléments.
Les façades en moellons hourdis à la chaux ou à la terre reçoivent des traitements plus ou moins rustiques qui soulignent la hiérarchie entre les bâtiments et les espaces.
Les façades principales sont généralement enduites (1-4). Sur les façades secondaires et les annexes, une couche d'enduit plus fine, «à pierres vues», laisse affleurer les moellons (2). Traditionnellement, certains bâtiments d'exploitation ne recevaient qu'une fine couche de badigeon pour protéger le mortier (3).
Sur les constructions antérieures à la moitié du XIXe siècle, l'enduit à la chaux vient «mourir» sur les pierres sans surépaisseur. Uniquement sur les constructions de la fin du XIXe et de la première moitié du XXe siècle, les harpages forment une légère saillie par rapport au nu de l'enduit.
Les éléments en pierre de taille (encadrements, chaînages) restent apparents. Les bâtiments d'exploitation les plus modestes peuvent avoir des encadrements ou des linteaux en bois.
Les toitures à pente douce sont couvertes en tuiles tige de botte. Le recours à l'ardoise reste exceptionnel et est réservé aux dépendances de quelques belles demeures.

Illustrations 1 à 4 : Illustrations sans valeur réglementaire. La façade principale reçoit généralement un traitement plus soigné que les façades secondaires. De la même façon, le logis se distingue des bâtiments agricoles aux finitions rustiques.

C) Menuiseries*

Les menuiseries d'origine sont de précieux témoins à conserver et à restaurer, leur remplacement ne doit se faire qu'en dernier recours et en respectant le matériau d'origine. Dans ce cas et notamment sur toutes les constructions remarquables, le modèle de menuiserie peut être imposé pour une meilleure cohérence avec la composition architecturale de la façade et son époque de construction repérée par une couleur au Plan des OAP Patrimoine bâti (voir fiches précédentes). A défaut des menuiseries d'origine, les modèles les plus répandus datent généralement du XIXe siècle. Les éléments descriptifs qui suivent serviront de référence :

- les fenêtres sont en bois à grands carreaux. La jonction à profil de noix et gueule de loup est serrée par une crémone.
- Les portes d'entrée sont en bois à panneaux pleins ou ajourés ou à lames de bois assemblées et comportent parfois une imposte. Les quelques portes plus anciennes à lames de bois cloutées ou à panneaux décaissés sont à restaurer soigneusement.

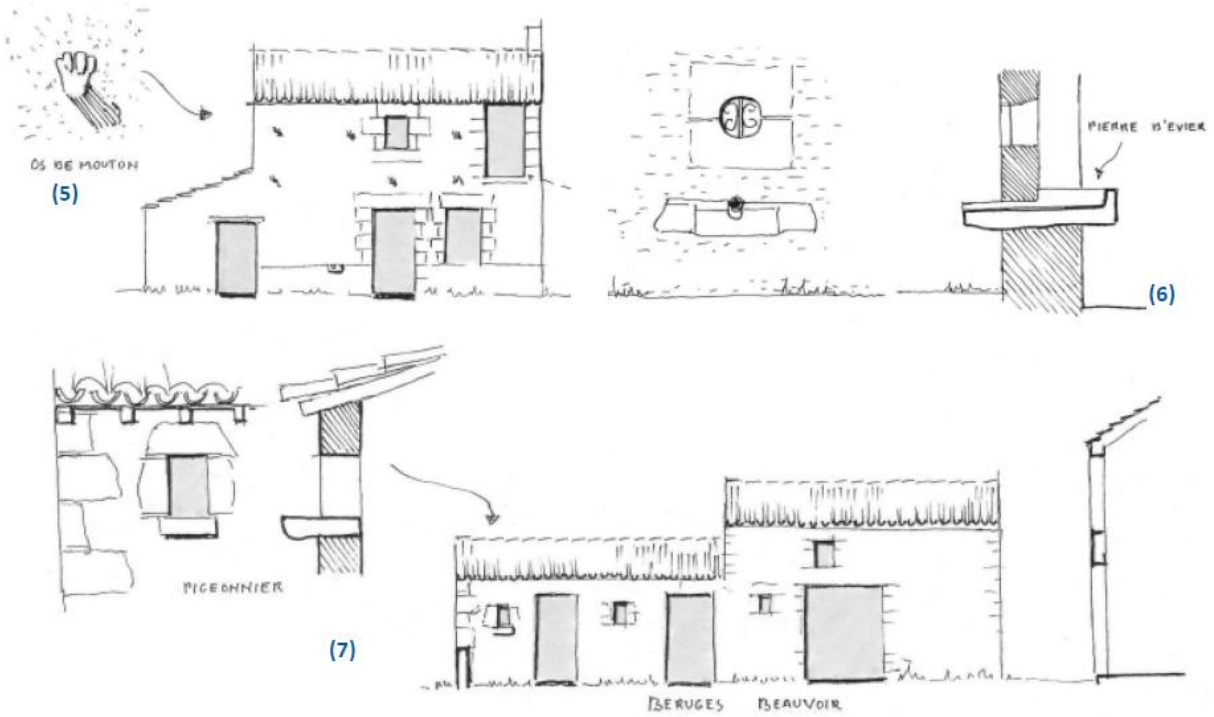
Dans le cas d'une intervention ponctuelle, il convient de rechercher une cohérence avec les modèles en place, s'ils présentent un aspect satisfaisant.

Pour les constructions non remarquables, il peut être envisagé un changement de matériau, sans diminuer le rapport surface vitrée/surface non vitrée, dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent et uniquement en dehors des périmètres de protection des monuments historiques. En cas de changement de menuiserie, il est recommandé de mettre en place un système de ventilation permettant de réguler l'humidité dans le bâtiment.

d) Détails d'architecture

Les éléments de détail suivants, quand ils existent et ne sont pas dénaturés, sont à préserver ou à restaurer. L'obligation de restauration ne concerne que les bâtiments remarquables.
Au-delà des rares éléments de décor concentrés sur les encadrements des baies, certains détails pittoresques rappelant les usages traditionnels sont à conserver pour préserver le caractère de l'architecture rurale, notamment :

- les pierres saillantes ou les nichoirs pour abriter les pigeons dans les greniers ou dans les dépendances (7),
- les pierres d'éviers insérées près des portes d'entrée des maisons et parfois éclairées par une petite baie ou un oculus (6),
- la présence d'os de moutons dans la maçonnerie pour offrir un support aux pieds de vigne et accrocher des plantes à sécher (5).



Illustrations 5 à 7 : Illustrations sans valeur réglementaire. Les détails constructifs liés aux usages traditionnels se conservent sur tout le territoire.

Annexe 1

III. Adapter le patrimoine bâti aux usages d'aujourd'hui

1. Objectif

Illustration sans valeur réglementaire. Réhabilitation d'un ancien moulin sur le Clain

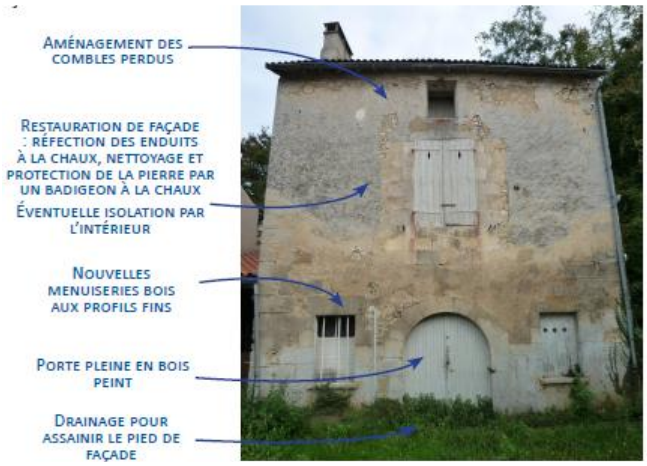
L'objectif est double : adapter le patrimoine bâti aux usages d'aujourd'hui, mais aussi adapter les usages (donc le projet) au patrimoine bâti.
Toutes les interventions ne conviennent pas forcément à tous les types d'édifices ; en revanche, des solutions adaptées peuvent être recherchées pour faire évoluer l'affectation, concevoir l'intégration d'un commerce dans un immeuble qui n'en prévoyait pas à l'origine, améliorer l'accessibilité handicapés, etc.
Les Orientations qui suivent constituent les principes d'intervention à respecter pour tous travaux d'adaptation du patrimoine bâti, elles sont présentées par type d'intervention et en fonction du programme d'origine de la construction :
Plusieurs situations de Modification du programme d'origine sont envisagées ci-après :

- En habitat urbain et belles demeures
- Dans les bâtiments ruraux
- Dans le patrimoine industriel

- Changement de destination du rez-de-chaussée
- Surélévation et aménagement de combles
- Modification et ajouts de percements
- Réalisation de vérandas et annexes

2. Règles et recommandations pour les modifications du programme d'origine concernant l'habitat urbain, maisons, belles demeures et les anciennes dépendances

a) Recommandations concernant l'habitat urbain, maisons et belles demeures



Possibilités d'aménagement d'une construction exemplaire du début du XVIII° siècle dans le respect de son gabarit et de ses dispositions de façade.

Conçues pour un programme résidentiel, les maisons et les belles demeures peuvent aujourd'hui faire l'objet d'une reconversion en locaux commerciaux, professionnels ou en structures d'hébergement.
Afin de préserver le bâti ancien, ces nouvelles fonctions, *a priori* compatibles, doivent prendre en compte les caractéristiques patrimoniales des constructions (composition de façade, gabarit, volumes intérieurs) et la logique de distribution existante (murs porteurs, accès et escalier d'origine).
Les décors comme les boiseries et les cheminées sont aussi des éléments de grand intérêt qui participent au charme des intérieurs des habitations anciennes, leur conservation et leur mise en valeur sont toujours à intégrer dans la réflexion du projet de réhabilitation.

PRINCIPALES CONTRAINTES TECHNIQUES
Les modifications structurelles et l'implantation de nouvelles fonctions aux étages (en particulier la création de salles de bains ou de bibliothèques) nécessitent une réflexion particulière et éventuellement l'intervention d'un bureau d'études pour éviter tout problème de surcharge.
Un système de drainage au pied de la façade et un système de ventilation permettent de résoudre les problèmes d'humidité en rez-de-chaussée et de profiter d'espaces en lien avec l'extérieur. En cas de plancher bas en contact direct avec le sol, l'aménagement de ces locaux peut nécessiter d'une intervention plus lourde avec la mise en œuvre d'un plancher ventilé.
De même, la création de pièces humides peut occasionner des problèmes de condensation et doit donc s'accompagner des mesures nécessaires.

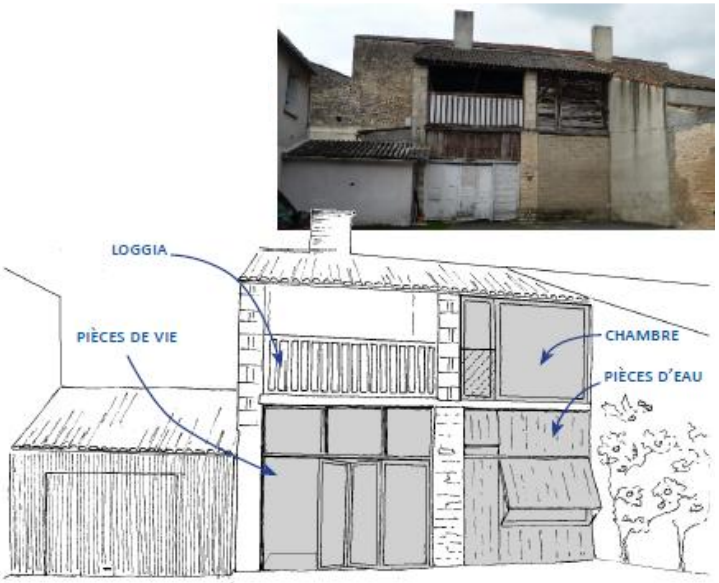
AMENAGEMENT INTERIEUR ET CONFORT

L'épaisseur modeste du bâti est un atout pour la réalisation de pièces de réception traversantes. Mais l'exiguïté de certaines constructions pose parfois des problèmes pour répondre aux besoins actuels en termes d'habitat et de confort (surface, volumétrie et distribution intérieure, luminosité).

De l'espace et de la lumière peuvent être gagnés sans modifier «l'enveloppe» extérieure de l'habitation à travers :

- une rationalisation de la distribution intérieure pour simplifier les espaces étriqués et profiter au mieux des apports lumineux offerts par les percements existants. La restitution d'une imposte vitrée, quand la taille et la forme de la porte le permettent, peut apporter un éclairage complémentaire tout en préservant l'intimité des habitants.
- l'aménagement des combles «perdus», généralement à surcroît, conçus à l'origine comme des espaces de stockage ;
- la création d'un espace tampon réversible (véranda, jardin d'hiver, etc.), pièce en plus aux usages multiples améliorant le confort thermique du logement.

b) Recommandations concernant les Anciennes dépendances



Possibilités d'aménagement d'un logement de type T2-T3 avec garage dans un ancien fenil en fond de parcelle.

La transformation d'anciennes dépendances en espace habitable constitue une alternative intéressante à une extension ou à une surélévation. Elle permet de valoriser des constructions sous-exploitées tout en conservant les espaces libres existants et notamment les jardins, souvent de taille modeste.

La composition plutôt libre de façade et la présence de percements de taille différente sont des atouts qui rendent ces espaces adaptables à recevoir des fonctions différentes (habitat, bureau, atelier, commerce, etc.) ou des typologies d'habitat variées ou atypiques (duplex, grands volumes, etc.).

c) Règles d'intervention sur l'habitat urbain d'intérêt patrimonial

Toute intervention sur les constructions remarquables (repérées sur au Plan réglementaire) doit préserver leurs dispositions d'origine en termes de gabarit et de composition de façade.

Pour toutes les autres constructions patrimoniales, le format et l'encadrement des ouvertures d'origine doivent être conservés sur les façades principales. De nouveaux percements peuvent

être réalisés sur les façades secondaires dans le respect des proportions des pleins et des vides (voir la fiche-conseil «modification & ajout de nouveaux percements»).
Lors d'une intervention sur des constructions jumelées, en série ou faisant partie d'un ensemble urbain, une attention particulière doit être portée au contexte bâti. La recherche d'une cohérence d'ensemble passe par l'harmonisation des gabarits, du rythme et de la taille des percements.
Le changement de destination et les travaux conséquents sur une construction patrimoniale modifiée ou dénaturée sont l'occasion de redéfinir une composition de façade et volumétrique satisfaisante eu égard des dispositions d'origine. Dans un contexte très structuré (faubourgs, centre-bourg) les premières références sont les maisons voisines.

d) Règles d'intervention sur les anciennes dépendances

Illustration sans valeur réglementaire : aménagement d'un gîte dans un ancien atelier à Vouvant (85), Patrimoine& Architecture.

Pour conserver la lisibilité des anciens ensembles il est important de :

- respecter la hiérarchie des volumes entre l'habitation principale et ses annexes, en particulier si la modification du programme implique une extension ou une surélévation (voir les chapitres «surélévation» et «construire dans un tissu urbain»).
- conserver les spécificités architecturales liées aux usages des annexes qui permettent d'en reconnaitre l'ancienne fonction : porte cochère de la remise, de la grange et du garage, composition symétrique ou modulaire de l'écurie, grandes ouvertures du fenil, petites baies de l'étable, etc.

La création de nouveaux percements est à réaliser dans le respect des proportions des pleins et des vides de chaque façade.
La conservation des menuiseries anciennes doit être privilégiée : les portes charretières peuvent être conservées pour servir de volets, en accompagnement d'une nouvelle menuiserie.

Annexe 1

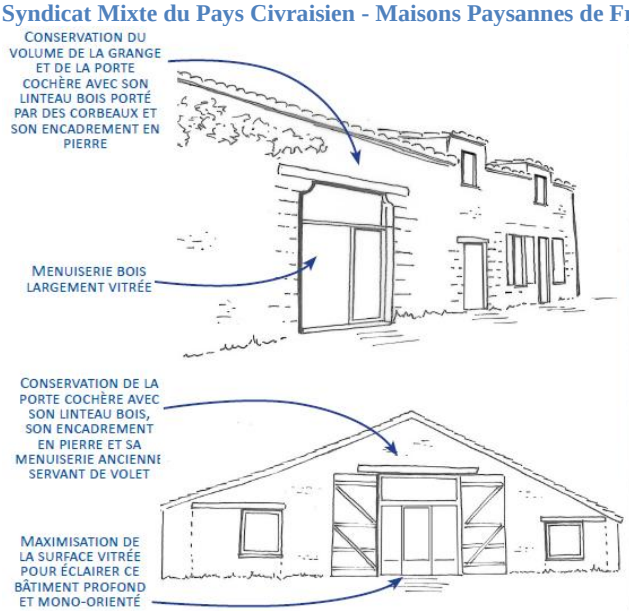
3. Règles et recommandations pour les modifications du programme d'origine concernant les bâtiments ruraux

a) Recommandations pour l'habitat rural et ses annexes

Généralement modestes, les habitations en milieu rural présentent des volumes minimaux et des ouvertures de taille réduite. De même, les anciennes dépendances offrent des espaces parfois confinés et bas de plafond. Mais, par ailleurs, les anciennes exploitations regroupent une multiplicité de constructions aux caractéristiques architecturales et aux ambiances différentes, chacune avec son charme et ses atouts.

Pour garantir la préservation et la mise en valeur de ce patrimoine rural, tout projet de reconversion en logements, en locaux professionnels ou en structures d'hébergement doit intégrer une réflexion sur l'adaptabilité de ces architectures spécialisées et la pertinence des nouveaux usages.

Illustrations sans valeur réglementaire : Source : «Le bâti ancien du Pays Civraisien, le comprendre, le préserver», Syndicat Mixte du Pays Civraisien - Maisons Paysannes de France



Réhabilitation de la grange de la ferme du Marais Girard, à Bretignolles-sur-Mer (85), TICA architectes

b) Recommandations pour les granges

Composantes exceptionnelles du patrimoine rural, mais parfois peu adaptés aux besoins de l'agriculture d'aujourd'hui, ces bâtiments peuvent évoluer et être affectés à de nouveaux usages tout en préservant leur valeur patrimoniale.

Les granges à façade sur mur gouttereau présentent des gabarits et des compositions de façade proches des maisons auxquelles elles sont souvent accolées. Elles peuvent être aménagées

pour un coût limité avec plus de liberté qu'un logis ancien. De nouveaux percements aux proportions verticales, disposés de préférence en travées, peuvent seconder la porte cochère.
Les granges à façade sur mur pignon sont des bâtiments remarquables pour leurs dimensions exceptionnelles. Parfois très anciennes, elles offrent des volumes généreux mais difficiles à chauffer et à éclairer.

c) Règles d'intervention sur l'habitat rural et ses annexes

La hiérarchie des volumes entre le logis et ses annexes et la lisibilité des anciennes fonctions (étable, écurie, toit à animaux, etc.) sont à respecter.
La conservation des percements existants est la solution la plus simple et la plus respectueuse de la valeur patrimoniale du bâti. Les étables, les remises et les granges offrent déjà des percements pouvant accueillir de vastes baies qui permettent d'établir un lien direct entre l'intérieur et l'extérieur et d'éclairer généreusement les pièces de vie. Une attention particulière doit être portée aux encadrements appareillés ou moulurés : seuls décors de ces architectures dépouillées, ils ne doivent pas être modifiés.
La création de nouveaux percements est à réaliser dans le respect des proportions des pleins et des vides dans la façade. Les nouvelles ouvertures doivent reprendre les proportions plus hautes que larges des baies anciennes. Des modifications de la taille et de la dimension des baies sont possibles si la composition de façade n'est pas rigoureuse. Dans le cas de nouveaux percements, les encadrements doivent être réalisés dans les mêmes matériaux (pierre calcaire, briques, etc.) ou avoir une écriture contemporaine discrète et respectueuse. Tout appareillage décoratif de style rustique est en revanche à proscrire.
La conservation des menuiseries anciennes doit être privilégiée, les portes charretières peuvent être conservées ou réemployées par exemple pour servir de volets.
Le bois est le matériau privilégié des menuiseries dans le bâti rural et son utilisation contribue à la préservation de la qualité patrimoniale du bâti. Il est nécessaire, dans le cadre d'une adaptation de conserver et restaurer ou remplacer les volets à l'identique des dispositions d'origine (bois pleins, persiennés, lames verticales, etc.).

d) Règles d'intervention sur les anciennes granges

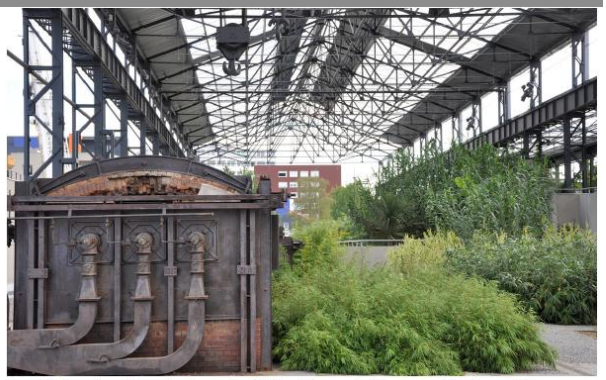
Pour garantir la conservation et la lisibilité des granges, il est fondamental d'en préserver la volumétrie et la hiérarchie des percements. La porte cochère doit rester l'élément fort de la composition.
La réhabilitation de ces bâtiments exceptionnels demande une réflexion sur les nouveaux usages : les programmes impliquant un morcellement d'espace ou la répétitivité d'un module (hôtel, chambres d'hôtes...) sont difficilement compatibles avec le respect du caractère monumental de ces édifices. Par contre, ils se prêtent davantage à recevoir des équipements privés ou publics (musée, médiathèque, salle de congrès, salle polyvalente, salle de sport, etc.) des établissements recevant du public (restaurant, commerce, atelier, etc.), voire une programmation mixte (habitat + activité).
La création d'un espace habitable peut être envisagée comme un système de «boîte(s) dans la boîte», avec des locaux chauffés disposés à l'intérieur d'un vaste espace tampon correspondant au volume de la grange.
Pour améliorer l'éclairement, il est préférable de créer en façade arrière des baies reprenant les dispositions des ouvertures de la façade principale plutôt que de percer les murs gouttereaux, très bas et à l'apport lumineux limité. Le recours à un éclairage zénithal par une verrière, des conduits de lumière ou une rangée de fenêtres de toit encastrées sans sur-

épaisseurs dans le versant de toiture peut être accepté sous réserve d'une intégration qui ne vienne pas perturber le paysage (immédiat et lointain). La surélévation et la création de lucarnes et chiens assis sont en revanche interdites.
La surface et le volume disponibles étant déjà importants, un projet d'extension doit être envisagé seulement en dernier recours. Dans ce cas, deux solutions sont possibles : l'implantation en mitoyenneté ou la réalisation d'un «joint creux». Cet espace de circulation et de respiration assure la lisibilité du volume de la grange et est préférable dans le cas d'une ferme à bâtiments isolés. L'implantation en mitoyenneté est au contraire conseillée si l'on intervient sur une ferme structurée autour d'une cour ou à bâtiments jointifs.
Comme pour toute autre extension ou intervention en milieu rural, la sobriété des volumes et le recours à des matériaux naturels sont encouragés.

4. Règles et recommandations pour les modifications du programme d'origine concernant le patrimoine industriel et manufacturier

a) Recommandations

Espace culturel et associatif de la Tour au plomb (théâtre, médiathèque, espace d'exposition, studios de répétition, café concert) dans l'ancienne usine Tréfimétaux, près de Nantes (44). Sophie Blanchet et Benoît Garnier, architectes urbanistes, Magnum architectes, Zéphyr Paysagistes.



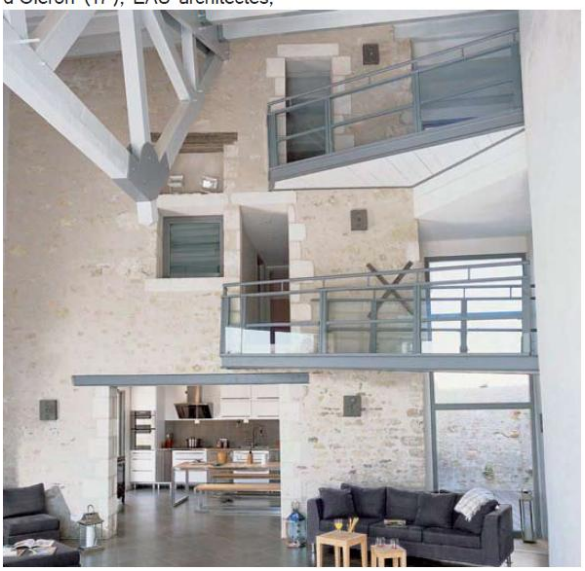
La Halle des Fonderies de l'Atlantique à Nantes (44) a été recouverte par un toit transparent, ses fours ont été conservés et intégrés dans un jardin exotique public. Doazan & Hischberger architectes.

L'aménagement du complexe de la mine de charbon de Zollverein en Allemagne (site UNESCO), comporte des espaces d'exposition temporaires et permanents. L'accès sécurisé aux anciennes installation industrielles révèle le paysage minier. OMA Architectes.

Aménagement de bureaux dans un ancien hangar à Nantes (44), DLW architectes.

Aménagement d'un gîte dans le moulin du hameau de Giroir à Migné-Auxances (86).

Aménagement d'un logement dans un ancien chai à Saint-Pierre-d'Oléron (17), EAU architectes,



Le territoire de Grand Poitiers compte deux sites industriels majeurs implantés le long du Clain : l'usine de Passelourdain (Saint-Benoît), toujours en activité, et l'ancienne filature de Ligugé.

Les autres structures productives ont été pour la plupart adaptées à une fonction résidentielle (la bonneterie de Biard, la quasi-totalité des nombreux moulins et des minoteries, etc…) ou accueillent des activités culturelles ou de loisirs (ancienne usine Leclanché et moulins d'Anguitard à Chasseneuil-du-Poitou, bases de canoë-kayak aux moulins de Saint-Benoît et de Chasseigne, restaurant au moulin de la Glacière). L'ancienne briqueterie de Béruges et le moulin de Giroir à Migné -Auxances sont-eux voués à l'hébergement touristique (gîtes ruraux).

D'autres bâtiments, privés ou publics, situés en contexte urbain (l'ancien moulin puis usine électrique de Lessart, la scierie de Tison, etc.) ou dans des contextes naturels et paysagers de grand intérêt, souvent au bord de l'eau, demeurent inutilisés et méconnus. Leur ouverture et mise en valeur pourrait constituer le point de départ de projets d'aménagement plus ambitieux renforçant l'attrait des vallées.

Les espaces intérieurs modestes et parfois atypiques d'un moulin, d'un atelier ou d'un four à chaux peuvent s'adapter à une fonction d'hébergement.
Le patrimoine industriel offre aussi des surfaces et des volumes importants qui se prêtent à accueillir des programmes autres que l'habitat. Les vastes surfaces vitrées et les plans libres permettent une grande adaptabilité : les anciennes usines ou halles d'exploitation peuvent héberger des activités artisanales et artistiques (ateliers, showrooms), des équipements (salle d'exposition, de fête, de spectacle), des activités commerciales ou de réception, des espaces de bureau ou de co-working, etc.

b) Règles

Lors d'un changement d'affectation, il est important de :

- respecter et mettre en valeur les spécificités architecturales liées à la fonction du bâtiment (façades largement vitrées, composition modulaire, grand volume intérieur, juxtaposition de locaux, etc.)

- conserver les éléments patrimoniaux encore en place, vestiges des activités industrielles et artisanales (machinerie et roue des moulins, charpente, trappes et poulies, etc.)
- entretenir les aménagements spécifiques des abords (biefs, seuils, vannes, passerelles, etc.) qui contribuent à bien intégrer le bâtiment dans son contexte paysager.

Pour s'inscrire avec cohérence dans les volumes intérieurs, il convient de respecter les accès existant et la logique de distribution d'origine.
Dans des bâtiments généralement dépouillés, l'aménagement intérieur doit s'attacher à révéler les volumes :

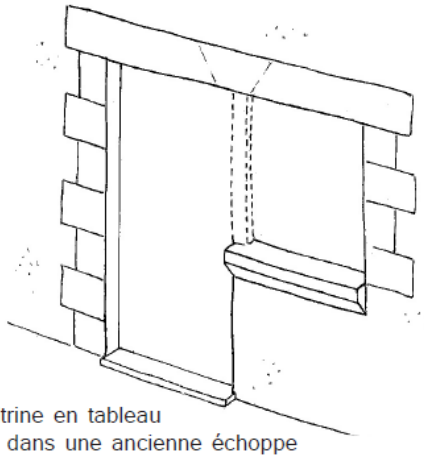
- dans les grands espaces, il s'agit de mettre en valeur les proportions exceptionnelles en limitant les découpages et en regroupant les fonctions de service. L'absence d'«obstacles» permet une grande liberté de conception et une fluidité de circulation à travers une diversité d'espaces et d'ambiances.
- dans les constructions modulaires, il convient de s'appuyer sur le rythme des percements ou de la trame structurelle pour tout cloisonnement.
- dans les constructions modestes ou étriquées, la mise en place d'une distribution alternative peut se révéler nécessaire : si bien intégrée, elle va conférer davantage de charme au bâtiment.

Les problématiques d'éclairement doivent être résolues de préférence par le biais d'un éclairage zénithal (verrière, conduit de lumière, fenêtres de toit encastrées). Le cas échéant, la création de nouvelles ouvertures doit toujours s'inscrire dans la composition de façade.
La surface et le volume disponibles étant souvent importants, un projet d'extension doit être envisagé seulement en dernier recours. Ces nouvelles constructions ne doivent pas entraver la lisibilité du bâtiment ou de l'ensemble d'origine.

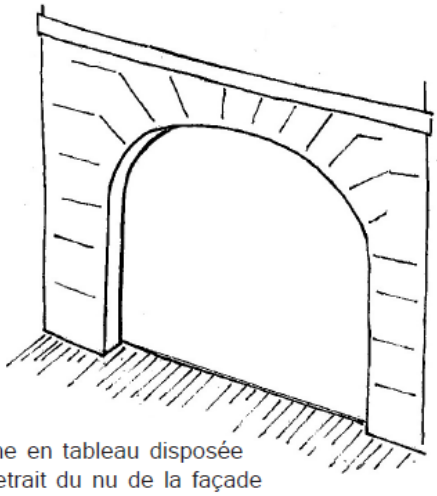
5. Règles et recommandations pour les modifications du programme d'origine concernant le changement de destination des rez-de-chaussée

a) Recommandations

TYPOLOGIE DES FAÇADES COMMERCIALES

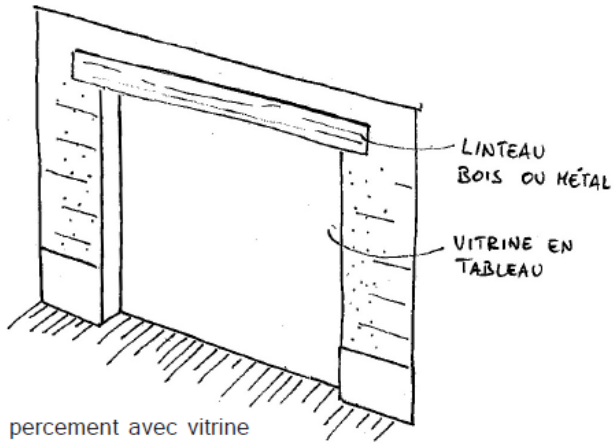


Porte + vitrine en tableau disposées dans une ancienne échoppe

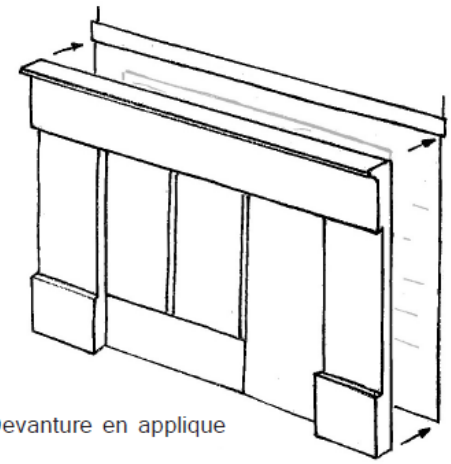


Vitrine en tableau disposée en retrait du nu de la façade

Annexe 1

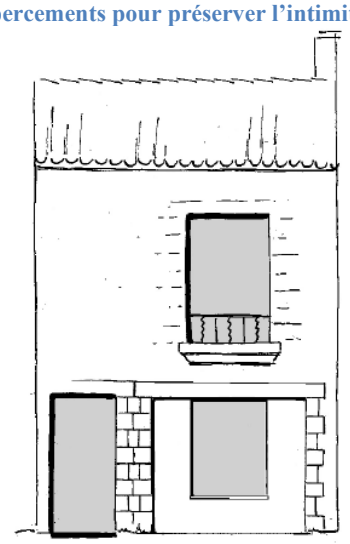


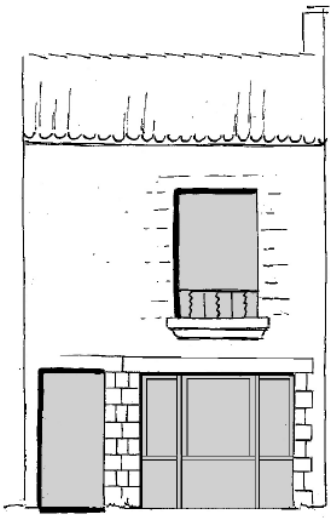
Simple percement avec vitrine en tableau ou menuiserie ancienne



Devanture en applique

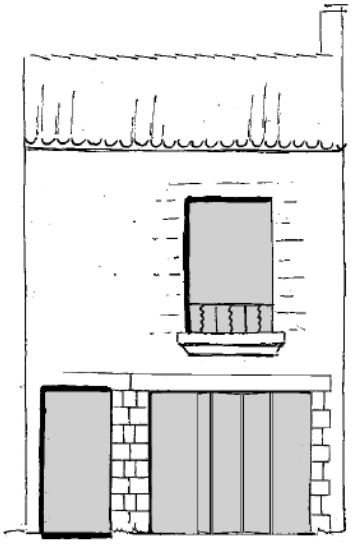
La transformation d'un ancien local commercial ou artisanal en logement peut demander une réduction des percements pour préserver l'intimité des habitants.

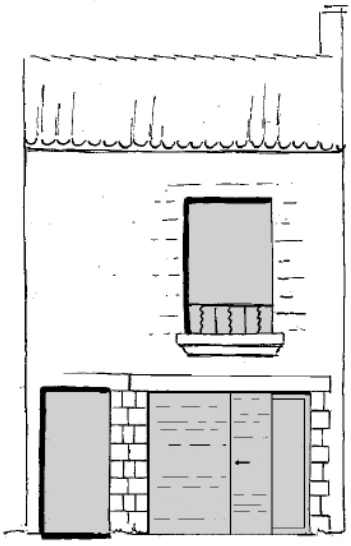




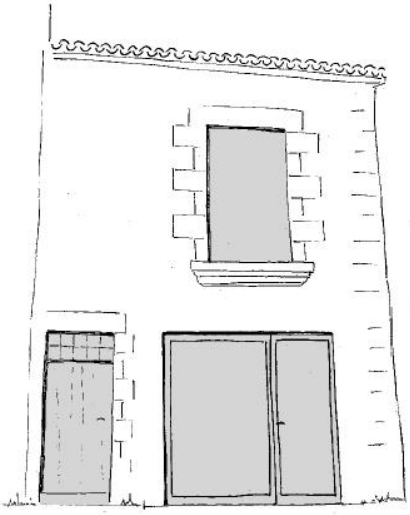
Réutilisation d'un percement existant pour l'aménagement d'un logement. L'ancienne baie reste lisible même si la surface transparente a été réduite.

Réutilisation d'un percement existant pour l'aménagement d'un logement ou d'un garage. Une grande attention est à porter à la qualité des menuiseries et des occultants (matériaux et dessin).

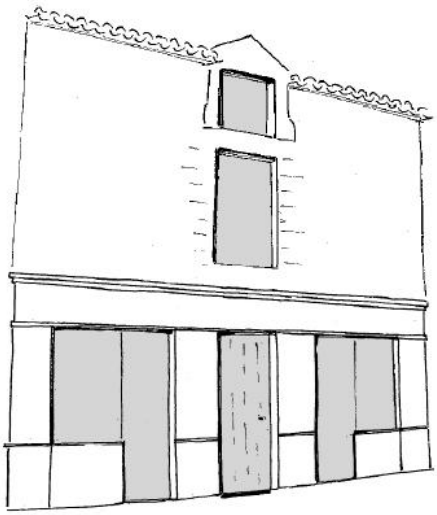




La création d'une façade commerciale est l'occasion de retrouver une composition harmonieuse sur une construction dénaturée ou ayant subi des modifications lourdes.



Réutilisation d'un percement existant pour l'aménagement d'une façade commerciale.



La création d'une façade commerciale permet de rétablir une composition axiale et cohérente sur un bâtiment remanié du XVII° siècle.

Certains rez-de-chaussée comportent des dispositifs spécifiques pour signaler les activités commerciales, généralement des devantures en applique ou des percements aux larges proportions. Dans les anciens faubourgs commerçants et artisanaux ou dans les centres-bourgs on retrouve encore des échoppes ou des baies cintrées qu'il faut conserver et rendre lisibles.

b) Règles

L'architecture de la façade doit être prise en compte pour toute modification de percements en rez-de-chaussée. Les nouvelles ouvertures doivent être disposées en cohérence avec le rythme des travées et respecter les proportions des pleins et des vides ; elles peuvent intégrer ou rétablir une composition symétrique, axiale ou par travées.
Pour toute intervention, il est important de respecter les accès aux étages existants, en façade comme à l'intérieur, pour garantir la desserte indépendante des niveaux supérieurs.

INTEGRATION DES COMMERCES
La conservation des percements existants (garages, anciens passages ou commerce) et la ré-ouverture des baies condamnées sont les solutions les plus faciles à mettre en œuvre et les plus respectueuses du patrimoine bâti.

Le recours aux vitrines en tableau, posées en retrait du nu de la façade, participe de la mise en valeur des baies cintrées et des échoppes.
Les nouvelles devantures en applique peuvent s'inspirer des modèles traditionnels ou privilégier une expression plus contemporaine.
Les enseignes doivent être conçues en adéquation avec l'architecture de façade, leur positionnement et leurs dimensions peuvent être imposés.
Les dispositifs de fermeture et de protection solaire (stores et bannes) doivent s'intégrer avec discrétion dans la composition de façade sans perturber la lisibilité de l'architecture.

AMENAGEMENT DE LOGEMENTS
La conservation des percements existants est la solution à privilégier, éventuellement par l'association d'une menuiserie fixe ou d'un parement opaque à une fenêtre. La lisibilité de l'ancien percement peut être garantie par un léger retrait du nu de façade ou par un traitement spécifique (bardage, etc.)
La nouvelle ouverture doit s'intégrer dans la composition de façade et reprendre les proportions des autres baies.
La menuiserie doit s'harmoniser par son dessin et son matériau avec les menuiseries en place, si elles sont satisfaisantes.

AMENAGEMENT DE GARAGES
La création d'un nouveau percement de garage est une intervention lourde qui modifie irréversiblement la façade et nuit au caractère des rues et plus généralement des rez-de-chaussée. Cette opération est interdite sur les constructions remarquables pour leur ancienneté, leur authenticité et leur qualité architecturale (programme exceptionnel, composition de façade aboutie et particulièrement élaborée) et en façade principale des maisons et immeubles sur rue, à l'exception des dépendances (anciens ateliers, remises, etc.)
En revanche il est possible d'aménager un garage en profitant d'un percement déjà existant (ancien atelier ou commerce, etc.) sous réserve d'un traitement qualitatif de la porte (dessin, matériaux) ou, sur cour, dans une construction annexe.

6. Règles pour les modifications du programme d'origine concernant l'aménagement de combles

Cette intervention implique souvent le percement de fenêtres de toit pour améliorer l'éclairement naturel.
Le percement de fenêtre de toit est interdit sur les constructions remarquables pour leur ancienneté, leur authenticité et leur qualité architecturale, en dehors d'un projet de restauration et de mise en valeur d'envergure.
Pour les autres constructions patrimoniales et pour assurer le respect de la valeur patrimoniale du bâti ancien, les fenêtres de toit doivent :

- s'inscrire dans la composition de façade par une disposition axiale ou dans l'alignement des travées, de préférence sur une façade secondaire ;
- être de la même taille et alignées à la même hauteur comprise entre 1/3 et 2/3 du versant de toiture ;
- être encastrée dans le plan de la toiture.

Annexe 1

7. Règles pour les modifications du programme d'origine concernant la surélévation

La surélévation est une intervention lourde qui modifie de façon irréversible l'existant. Sa mise en œuvre demande une attention particulière en termes de faisabilité structurelle, mais aussi de cohérence architecturale et urbaine.

Surélévation d'un échoppe à Bordeaux (33), José Martins architecte. Surélévation d'une maison rurale près de Nantes (44), LINE architecture.

La surélévation est interdite sur les constructions remarquables pour leur ancienneté, leur authenticité et leur qualité architecturale (programme exceptionnel, composition de façade aboutie ou particulièrement élaborée). Cette solution est aussi à écarter si le bâtiment présente un traitement spécifique des volumétries de toiture (forte pente, bris mansart, pavillons, jeux de volumes).

La surélévation est notamment interdite sur :

Les constructions remarquables Les cités-ouvrières

Annexe 1

Les ensembles urbains cohérents | Les ensembles ruraux cohérents

Toute surélévation se doit de prendre en compte le contexte de la construction concernée et de s'intégrer dans le gabarit général de la rue ou de l'écart sans perturber les vues lointaines.

- On évite de surélever une construction appartenant à une séquence au gabarit homogène ou faisant partie d'un ensemble urbain composé d'éléments alignés ou jumelés (cités-jardins, cité américaines et cités-ouvrières notamment). Dans ces cas, il est plus pertinent de réaliser une extension sur l'arrière pour ne pas modifier la lisibilité du caractère homogène de l'ensemble.
- Dans un front urbain caractérisé par un épannelage cohérent, une surélévation de taille modeste (ajout d'un niveau ou transformation des combles en étage carré) est à réaliser de préférence en façade arrière. Une surélévation sur rue est envisageable sous réserve d'une intégration soignée dans la façade urbaine.
- Dans le cas d'une construction isolée ou insérée dans un tissu urbain peu structuré ou encore dans un front bâti hétérogène, une surélévation est possible si elle contribue, par un effet de masse, à améliorer la cohérence de son contexte.

Pour assurer le respect de la valeur patrimoniale du bâti ancien, la surélévation doit :

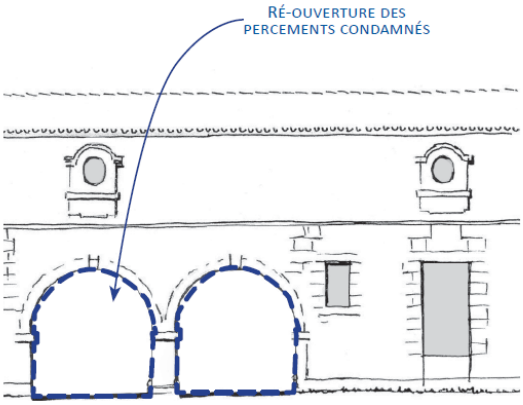
- garantir la pérennité du bâtiment par une mise en œuvre de qualité.
- intégrer harmonieusement les proportions de façade, sans «écraser» la construction existante.
- reprendre ou réinterpréter les principes de composition de façade (régularité des percements, rythme et proportions des baies, composition symétrique ou axiale, etc.).
- être lisible en tant qu'intervention contemporaine et se distinguer de l'existant par les matériaux, les modes constructifs, l'implantation, les formes, le rapport des pleins et des vides ou les détails architecturaux.

Annexe 1

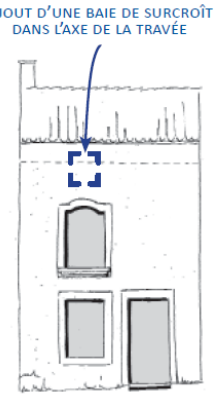
8. Règles et recommandations pour les modifications du programme d'origine concernant les modifications et ajouts de percements

a) Recommandations

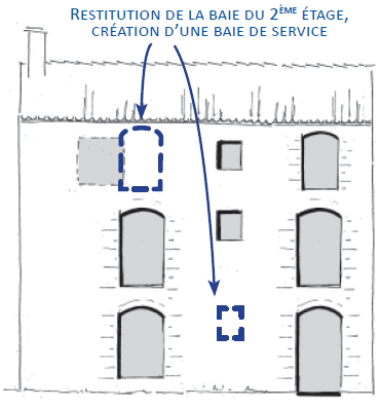
La modification des percements existants peut se révéler nécessaire lors d'un changement d'affectation ou de la réhabilitation d'une construction ancienne. Pour que cette intervention lourde soit réalisée dans le respect de la valeur patrimoniale du bâti, une réflexion attentive doit être menée sur l'architecture et le contexte immédiat de la construction.



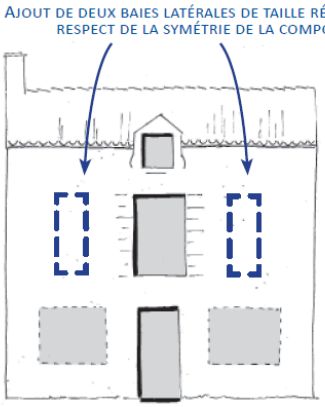
Composition exemplaire du XVII° siècle avec baies anciennes condamnées

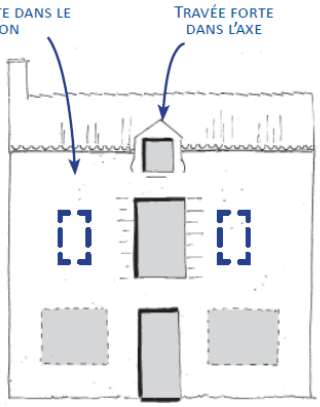


Composition du XVIII° siècle à une travée avec surélévation ancienne

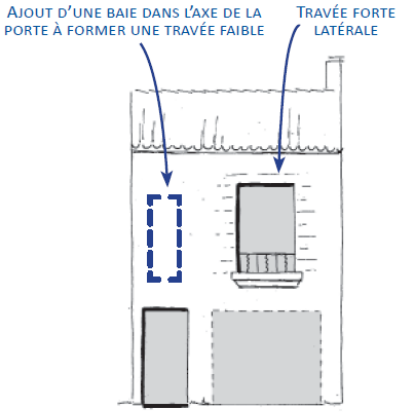


Composition du XVIII° siècle à 2 travées remaniée au XX° siècle





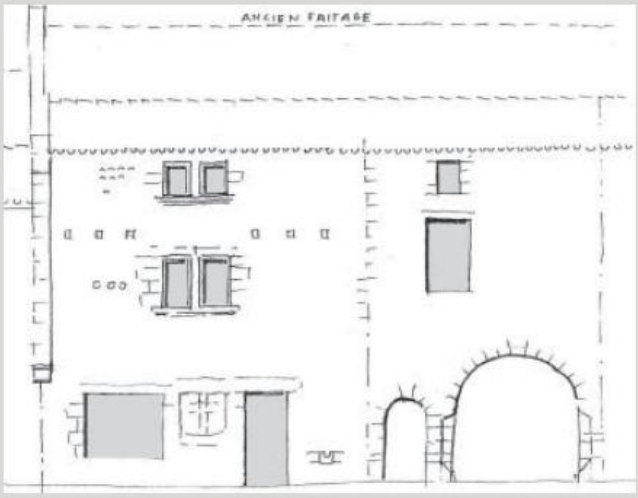
Composition axiale du XVII°, façade modifiée en rez-de-chaussée



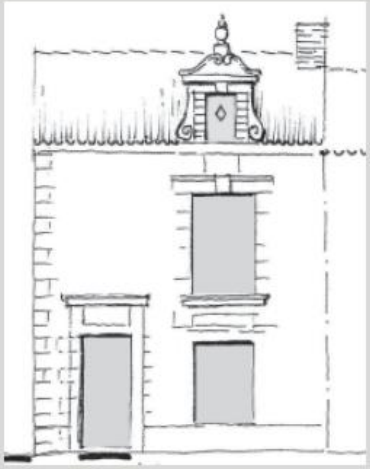
Composition du XVIII° siècle à une travée forte et entrée déportée

Seules des modifications mineures peuvent être envisagées sur ces types de façades :

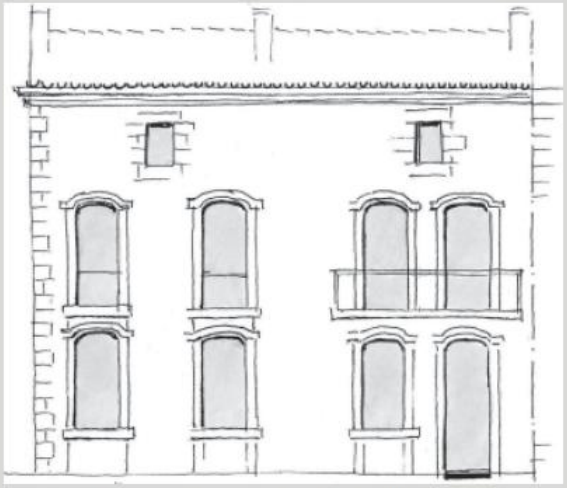
Annexe 1



Composition libre antérieure au XVII° siècle



Composition exemplaire du XVII° siècle à une travée forte et entrée déportée



Composition exemplaire du XVIII° siècle à travées à interaxe irrégulier

Composition exemplaire ternaire et axiale du XIX° siècle

TYPOLOGIE ARCHITECTURALE ET COMPOSITION

La composition de façade est représentative d'une époque et/ou d'une technique constructive spécifique. Elle permet à la fois de dater une construction, de comprendre l'évolution formelle et esthétique de l'architecture, et de situer le bâti dans son contexte historique et territorial.

Les constructions antérieures au XVIII° siècle, réalisées avant l'adoption systématique de la travée, sont de rares témoins de la composition libre.

A partir du XVIII° siècle la façade s'organise par travées dont la disposition affirme le rythme général de la composition (symétrique, axiale, ternaire, alternant travée forte et travée faible, etc.).

La distance entre les travées d'une même façade (interaxe), encore irrégulière au XVIII° siècle, devient constante au XIX° siècle. La largeur de travée, et donc la dominante de pleins

ou de vides en façade, est liée au prestige du programme et au contexte de la construction (milieu urbain ou rural).
La composition par travées perdure jusqu'au XX° siècle, toutefois, les constructions inspirées du vocabulaire de l'architecture de villégiature s'affranchissent parfois du caractère systématique de cette disposition (percements de taille irrégulière, etc.).

b) Règles

Les interventions sur les percements seront appréciées en fonction de leur impact sur la qualité patrimoniale du bâtiment. Ces interventions doivent faire l'objet d'une réflexion sur la composition globale de façade et la cohérence de l'architecture. Si la construction a déjà subi des modifications, il sera souvent intéressant de ré-ouvrir les anciens percements condamnés.
La réalisation de nouveaux percements ou la modification des existants doit s'appuyer sur la typologie architecturale du bâti, les proportions de façade, le rapport des pleins et des vides et le rythme des ouvertures existantes. En particulier pour les constructions antérieures au XX° siècle, les nouveaux percements doivent présenter les proportions plus hautes que larges des baies anciennes.
Les nouveaux percements doivent le plus souvent reprendre les dimensions des baies existantes. Elles peuvent aussi être de taille plus réduite pour renforcer la lisibilité de la composition d'origine (en créant par exemple une travée faible dans l'axe d'une entrée déportée).
Dans le cas d'interprétation contemporaine, des ouvertures de plus grande taille peuvent être admises sous réserve du respect des principes précédemment décrits.
Cas particuliers :

- Les interventions sur les constructions remarquables nécessitent un projet de restauration et de mise en valeur. Pour celles-ci et les constructions particulièrement représentatives d'un type architectural spécifique (illustrées dans l'encadré ci-contre) seules des modifications mineures (sans incidence sur la lecture de l'architecture) peuvent être acceptées.
- Les interventions sur les constructions antérieures au XVIII° siècle, présentant une façade à composition libre, doivent être limitées afin de garantir une lecture de l'architecture d'origine.
- Les interventions sur les constructions jumelées ou les ensembles urbains/ruraux particulièrement cohérents ne peuvent être admises que si elles ne compromettent pas la lisibilité de l'ensemble, en particulier sur les façades visibles du domaine public.
- Dans le cas d'une construction dénaturée ou ayant subi des modifications lourdes, la création de nouveaux percements est l'occasion de retrouver une architecture de façade plus harmonieuse à travers la recomposition des pleins et des vides. La proposition d'une réinterprétation contemporaine peut être admise si elle garantit une qualité de détails et de la composition globale.

Annexe 1

9. Règles et recommandations pour les modifications du programme d'origine concernant la création de vérandas et annexes

a) Recommandations pour les vérandas et espaces-tampons

De la véranda traditionnelle en ferronnerie aux véritables extensions vitrées, ces éléments greffés aux façades peuvent participer de la mise en valeur du patrimoine bâti en termes d'esthétique et de fonctionnalité.
L'ajout d'une véranda ou d'un jardin d'hiver permet de créer un espace tampon entre l'intérieur chauffé et l'extérieur. Tout en améliorant le confort de l'habitation, les qualités thermiques de ces espaces offrent une multiplicité et une flexibilité d'usage. Ces éléments peuvent parfois servir de support à des capteurs solaires.

b) Règles pour les vérandas et espaces tampons

La greffe d'une véranda ou d'un jardin d'hiver demande une réflexion préalable sur l'architecture de la façade.
Les vérandas sont interdites en façade principale sur les constructions remarquables pour leur ancienneté, leur authenticité et leur qualité architecturale, en dehors d'un projet de restauration et de mise en valeur d'envergure.

L'implantation doit être cohérente avec la composition de façade (axiale, par travées, etc.) et l'orientation du bâtiment.
Dans un contexte patrimonial, un soin particulier est à apporter à la qualité des matériaux (bois ou métal), au dessin et à l'épaisseur des profils, avec l'objectif de favoriser la plus grande légèreté et transparence possibles.

c) Recommandations pour les extensions et annexes

La réalisation d'une extension ou d'une annexe en adossement ou à proximité d'une construction à caractère patrimonial nécessite d'établir un dialogue entre les gabarits, les formes et l'aspect (matériaux, textures, couleurs) du nouveau et de l'ancien. Le parti pris architectural peut aussi bien privilégier le contraste que la réinterprétation, mais il est important que les interventions contemporaines soient lisibles et réalisées avec des matériaux de qualité gage de durabilité.
Pour la réalisation d'une pièce d'été, le recours à une structure légère, comme une terrasse abritée ou une pergola pouvant servir de support aux plantes grimpantes, peut être une alternative réversible et peu onéreuse à une construction «en dur».

Extension d'une maison à Vigneux de Bretagne (44), Tristan Brisard, architecte.

Extension d'une maison de ville à Nantes (44), Bourbouze & Graindorge architectes.

Extension d'une maison ouvrière à Saint-Louis (68), Loïc Picquet Atelier Architecture.

d) Règles pour les extensions et annexes

Pour assurer le respect de la valeur patrimoniale du bâti ancien dans tout projet d'extension, l'architecture de façade, la configuration urbaine (taille et imbrication de la parcelle, implantation, densité) et la relation à l'espace libre doivent être prises en compte.

- Respecter la hiérarchie des bâtiments : par leur gabarit et leur disposition, les extensions ou les annexes ne doivent pas concurrencer ou masquer les constructions d'origine, en particulier en présence d'éléments décoratifs.
- Privilégier une implantation en continuité avec les façades secondaires ou l'adossement aux limites séparatives pour préserver la respiration de l'espace libre (ou du cœur d'îlot) et conserver au maximum les jardins en pleine terre.
- être attentif à l'éclairement naturel : ne pas trop épaissir le corps bâti pour ne pas assombrir les intérieurs et étudier les hauteurs pour limiter les ombres portées sur l'espace libre et les parcelles voisines.
- Soigner l'articulation entre les nouveaux volumes et les constructions d'origine.
- Ne jamais avoir recours au pastiche et privilégier la lisibilité de l'intervention par l'adoption d'un langage contemporain (volumétries et formes de toitures, matériaux, mise en œuvre).
- Privilégier les solutions réversibles et les constructions légères.

IV. Adapter le patrimoine bâti aux enjeux environnementaux

1. Objectif

L'objectif est d'adapter le patrimoine aux normes d'efficacité énergétique actuelles, tout en veillant à sa préservation sur le long terme. Cela suppose donc des techniques qui ne mettent pas en péril la structure même des édifices patrimoniaux, mais aussi leur écosystème (respiration des matériaux notamment) et leur cohérence architecturale d'origine.
Les Orientations d'aménagement et de programmation sur ce sujet sont contenues dans le Guide de Réhabilitation énergétique édité en 2010.
Ce document détaille chacun des postes de travaux de réhabilitation énergétique en proposant des solutions adaptées au bâti ancien, ces travaux sont :

- l'isolation des combles
- l'isolation des planchers
- l'isolation des murs,
- la restauration ou le remplacement des menuiseries
- le chauffage et la ventilation
- l'amélioration de l'éclairage naturel et artificiel
- l'installation de capteurs solaires.

Des techniques nouvelles peuvent venir compléter les solutions évoquées dans ce document.

Les règles et recommandations suivantes détaillent chacun des postes de travaux de réhabilitation énergétique, à savoir :

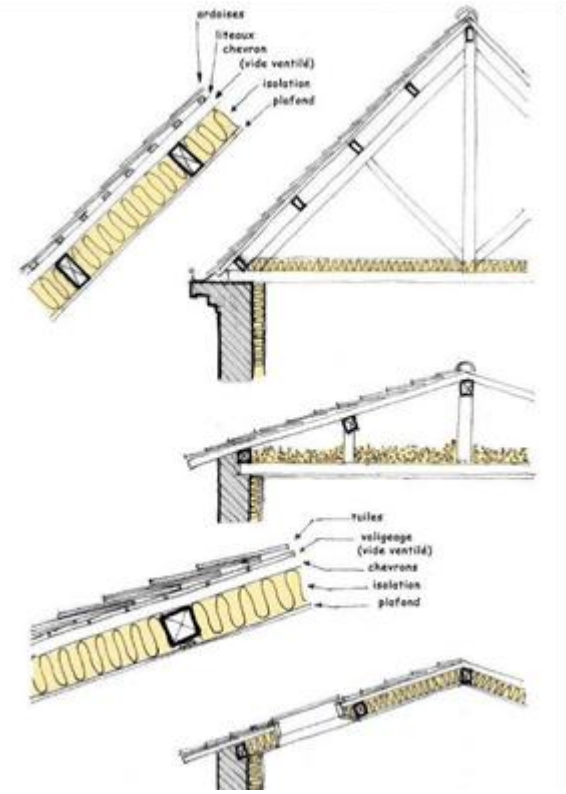
- l'isolation des combles
- l'isolation des planchers

- l'isolation des murs,
- la restauration ou le remplacement des menuiseries
- le chauffage et la ventilation
- l'amélioration de l'éclairage naturel et artificiel
- la pose de capteurs solaires.

Il s'agit ici de donner principalement des recommandations pour adapter le patrimoine aux normes d'efficacité énergétique actuelles, tout en veillant à sa préservation sur le long terme. Des techniques nouvelles peuvent venir compléter les solutions évoquées dans cette partie.

2. Recommandations pour l'isolation des combles

Les toitures des constructions sont généralement à faible pente et en tuiles. Traditionnellement, ces toitures quand elles n'ont pas été réaménagées ne comportent pas d'isolation. Elles constituent pourtant une source de déperditions très importante en raison de leur faible pouvoir isolant et leur forte porosité à l'air. Ces déperditions sont très pénalisantes en hiver durant la saison de chauffe pour la consommation de chauffage, mais aussi l'été pour le maintien du confort, notamment quand elles sont soumises en plus à un rayonnement solaire très élevé.



La solution à ce problème est bien connue ; le volume restant entre toiture et plafond permet assez facilement de loger une isolation d'épaisseur satisfaisante. Dans le cas de très belles charpentes, les éléments de fermes et les pannes doivent rester apparents.

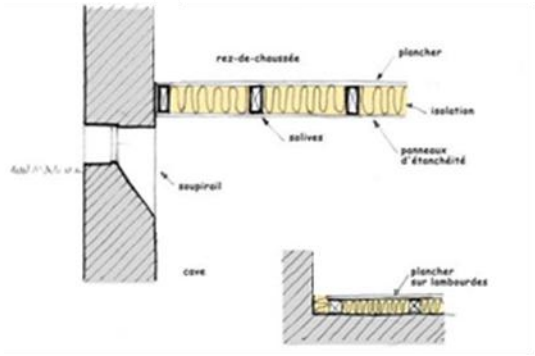
3. Recommandations pour l'isolation des planchers

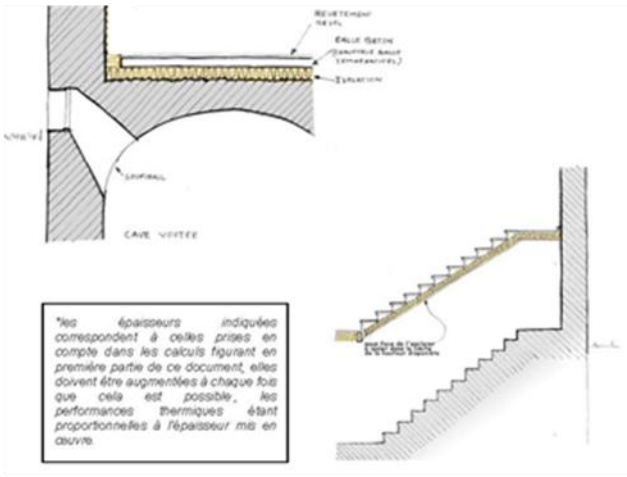
Beaucoup d'immeubles anciens sont construits sur cave avec plancher bois sur solives. C'est la disposition la plus courante dans les immeubles construits à partir du début du XIX° siècle. L'isolation du plancher bas est alors simple.

Dans le cas de constructions sur terre-plein ou cave voûtée, l'isolation en sous-face est plus difficile. Ces travaux ne peuvent être réalisés qu'en déposant le sol. Ils sont donc contraignants et onéreux, mais peuvent être toutefois envisagés et même s'imposer dans le cas du remplacement d'un sol pour cause de mauvais état. Dans ce cas, il faudra s'assurer qu'il est possible de déposer et de remonter sans dommages les planchers ou dallages présentant un intérêt patrimonial.

Les temps de retour de l'investissement se situent entre 6 à 10 ans pour les isolations simples

Annexe 1





4. Règles et recommandations pour l'isolation des murs

a) Recommandations pour l'isolation par l'intérieur

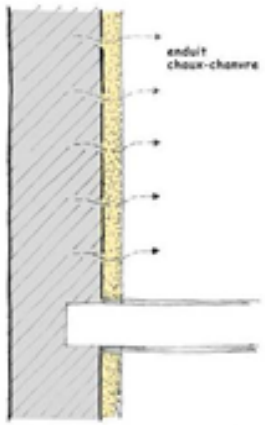
Les murs des constructions anciennes sont généralement en maçonnerie, certains en pans de bois avec remplissage. Leur épaisseur et leur masse sont importantes mais ne jouent en aucun cas un rôle d'isolant. En revanche, leur inertie constitue un atout en particulier pour le confort d'été.

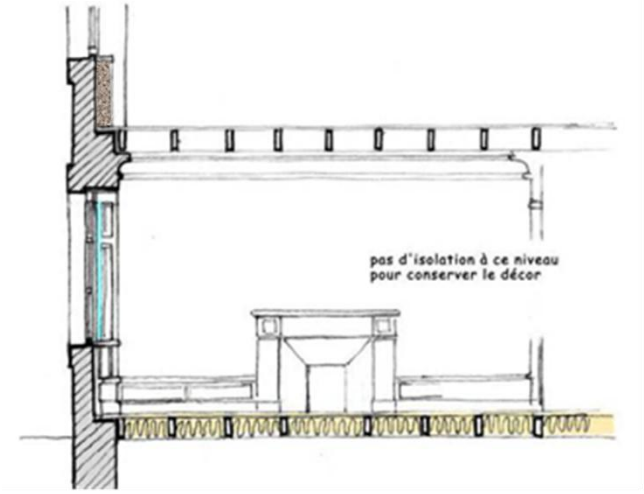
L'isolation des murs constitue évidemment un point important mais d'impact variable selon l'importance des mitoyennetés et l'orientation des façades et se heurte à trois problèmes :

- le contrôle d'humidité : les murs de maçonnerie montés en moellons de pierre, mortier de chaux et parfois de terre conduisent facilement l'humidité du sol par capillarité ; cette humidité s'évapore par les faces intérieures et extérieures et ne crée pas en général de désordre particulier tant que les enduits de ces deux faces restent poreux. C'est pour cela qu'il ne faut pas utiliser pour les parements extérieurs des mortiers de ciment ou autres préparations étanches (comme on le ferait sur des murs de parpaings) mais un mortier de chaux aérien traditionnel. Il en est de même du côté intérieur où l'enduit plâtre traditionnel laisse passer suffisamment d'air pour assainir le mur. Il faut donc se méfier des doublages étanches en particulier au rez-de-chaussée. En particulier, les complexes à base de polystyrène + plaque de plâtre collés à même la paroi intérieure sont à proscrire.
- la préservation des décors intérieurs et de l'architecture de façade : le respect de l'architecture des façades exclut presque toujours la technique d'isolation par l'extérieur. De même beaucoup de maisons possèdent encore des décors intérieurs intéressants (plinthes moulurées, corniches plafonds, cheminées,…) qu'il faut aussi préserver, ce qui limite les possibilités d'isolation intérieure. Dans les maisons ordinaires, ces décors ne concernent souvent qu'un niveau et une seule façade et il est possible d'isoler le reste des parois.
- la réduction des surfaces et des largeurs de passage, dans les maisons construites sur une parcelle étroite, il est parfois difficile de rajouter une épaisseur d'isolation importante en particulier le long de murs mitoyens. L'épaisseur d'isolation peut alors être diminuée mais

il faut éviter de l'interrompre complètement pour éviter tout risque de condensation sur ces parties de murs et créer des ponts thermiques. Une épaisseur d'isolation de 100 mm apparaît comme satisfaisante mais l'efficacité reste proportionnelle à l'épaisseur.

Le temps de retour est estimé entre 10 et 30 ans.





En l'absence de décor intérieur remarquable, l'isolation par l'intérieur est possible. L'enduit chaux-chanvre semble une très bonne solution ; cette dernière technique a l'avantage de faire corps avec le mur de maçonnerie et d'être perméable à l'air, ce qui évite les risques d'humidité là où elle se manifestait déjà. Un autre de ses avantages est de pouvoir faire varier son épaisseur suivant les endroits où l'enduit est appliqué, s'ajustant ainsi aux détails constructifs de la maison (retour dans les ébrasements de fenêtre par exemple).

La solution courante d'isolation par un panneau semi-rigide avec finition (placo ou bois) peut être acceptée sous réserve que soit respecté le contrôle d'humidité. Il convient de ne pas utiliser les complexes collés. Il est souhaitable, dans ce cas, de faire appel à un thermicien conseil qui s'assurera de la bonne adéquation du projet au bâti en matière de gestion de l'humidité.

b) Règles pour l'isolation par l'extérieur

a) Interdictions

Par principe, l'isolation par l'extérieur est interdite car elle produit des dommages irrémédiables dans les maçonneries traditionnelles.

b) Autorisation sous condition

L'isolation thermique par l'extérieur pourra être autorisée sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- Seules les typologies architecturales des années 1930 – 1950 et 1960 – 1980, identifiées par la couleur orange et hachures orange sur le plan, sont autorisées à recevoir des travaux d'isolation thermique par l'extérieur, à l'exclusion des bâtiments repérés en tant que « construction remarquable » ou inclus dans des « ensembles de constructions patrimoniales de qualité » (repérés par un détourage noir en trait plein ou tireté sur le plan graphique).

- L'isolation thermique par l'extérieur est conditionnée à la réalisation d'un projet s'inscrivant dans son environnement urbain afin de préserver les caractéristiques de l'environnement bâti.
- L'isolation thermique par l'extérieur est interdite sur les façades en pierre apparente, afin de préserver leur matérialité d'origine. Dans le cas d'une construction présentant un sous-bassement en pierre, l'ITE sur la totalité de la façade, et donc par le recouvrement du sous-bassement sera admise, sans destruction de celles-ci.
- L'isolation thermique par l'extérieur est conditionnée à la prise en compte des modénatures (encadrements de baies, appuis de fenêtres, bandeaux, moulures, corniches, chainage d'angle, etc.) : tout projet d'isolation devra les intégrer de manière harmonieuse ou les recouvrir sans les détruire.
- L'ITE est autorisée sur les maisons jumelées ou mitoyennes dès lors que le projet porte sur l'ensemble du volume bâti continu, avec une mise en œuvre homogène et un aspect extérieur identique sur toutes les façades concernées. L'ITE n'est pas autorisée lorsqu'elle ne concerne qu'une seule unité de logement accolée, afin d'éviter l'aggravation des ponts thermiques et des pertes énergétiques.
- En cas d'ITE par bardage, le bardage doit obligatoirement être posé à la verticale dans un matériau et une teinte compatible avec l'environnement bâti. Cette mise en œuvre doit être compatible avec l'architecture du bâtiment et ses propres modes constructifs.
- L'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée de manière partielle : elle peut concerner une seule façade d'une construction, sans obligation d'intervention sur l'ensemble des façades. Dans ce cas, l'aspect de l'ITE devra avoir un rendu uniforme avec le reste de la construction.

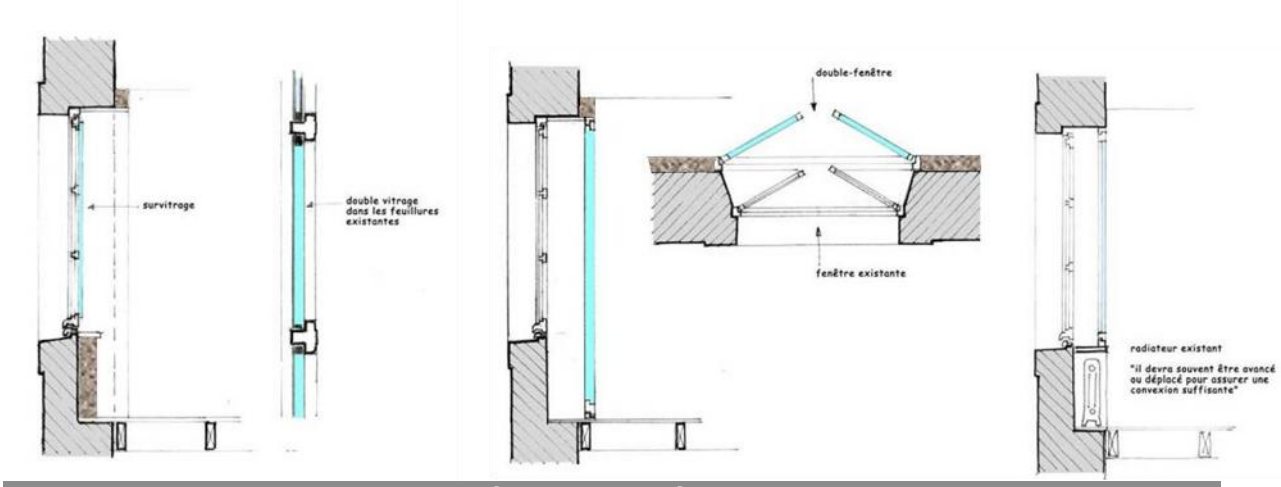
Recommandation : Afin d'optimiser l'efficacité énergétique de l'opération, il est recommandé d'étendre l'isolation thermique par l'extérieur au maximum de façades possibles, dans la mesure des contraintes techniques, financières ou architecturales.
Dans le cadre d'une rénovation globale du bâtiment, il est recommandé de traiter également l'isolation de la toiture (typer sarking) qui s'associe parfaitement à une ITE sous enduit ou une ITE sous bardage ventilé. Cette complémentarité permet de traiter l'ensemble de l'enveloppe du bâtiment et d'obtenir une isolation performante et continue sans pont thermique entre la toiture et les murs.

5. Règles et recommandations pour la restauration ou le remplacement des menuiseries

a) Recommandations

Il ne faut pas décider trop hâtivement du remplacement des menuiseries anciennes. Il existe encore quelques fenêtres et portes datant des XVII° et XVIII° siècles qui constituent en elles-mêmes un patrimoine respectable et qui doivent être restaurées. Par ailleurs, beaucoup de fenêtres du XIX° siècle sont encore en très bon état, leur isolation et leur étanchéité peuvent être améliorées par des moyens simples.
Le remplacement de certaines d'entre elles est cependant nécessaire et dans ce cas, la menuiserie de remplacement doit avoir des caractéristiques les plus voisines possibles de la menuiserie d'origine. Si le renforcement de la qualité d'isolation des baies est souvent une des premières mesures préconisées de la réhabilitation thermique, il faut bien reconnaître que le gain de consommation correspondant est limité. La réhabilitation des baies doit donc faire

l'objet d'une réflexion globale : technique, thermique, visuelle, aéraulique et en particulier acoustique.
Le temps de retour sur investissement est de plus de 50 ans pour les changements de menuiseries, ce qui confirme l'intérêt de restaurer celles qui existent lorsqu'elles sont en bon état.
La restauration des menuiseries existantes peut se faire soit en appliquant un survitrage intérieur à la dimension de l'ouvrant, soit en remplaçant des vitrages d'origine par des double-vitrages minces qui respectent le découpage en petit bois actuel de la fenêtre. Le calfeutrement des ouvrants par joints élastomères est facile à réaliser et efficace mais peu durable ; des joints métalliques sont donc préférables.
Autre solution, une double fenêtre peut être mise en place en arrière (côté intérieur) de la baie d'origine qui, elle, reste en place. Si une isolation intérieure est prévue, la double fenêtre prend logiquement place en continuité du doublage isolant. C'est la solution la plus efficace d'un point de vue thermique, mais aussi acoustique.



b) Règles concernant les fenêtres des bâtiments remarquables

Dans tous les cas, le remplacement ou l'étanchéisation des menuiseries doit être accompagné d'une réflexion sur le dispositif de ventilation qui sera le plus à même de répondre aux changements de circulation d'air provoqué par ces travaux.

DOUBLE VITRAGE
Une isolation thermique et phonique par un double vitrage est autorisée dans la mesure où le dispositif n'implique pas d'épaississement exagéré des sections de bois (ou de métal) ni la mise en place de parcloses saillantes extérieures. Cela exclut donc toutes les solutions de menuiseries dites «de rénovation» qui impliquent la pose d'un nouveau dormant et réduisent ainsi considérablement l'apport de lumière.
Les imitations de petits bois à l'intérieur du double vitrage sont interdites. Les vitrages filants ne peuvent être admis que pour les modèles à grands carreaux (petits bois horizontaux) et sous réserve que les petits bois soient assemblés dans les montants des châssis et les intercalaires soient fins, de couleur foncée (de manière à ne pas voir le vitrage filant) et qu'ils soient placés au droit du cadre et entre les petits bois.
SURVITRAGE

Les survitrages intérieurs ou la mise en place de double fenêtres intérieures sont autorisés, sauf s'ils remettent en cause la conservation d'un décor intérieur. La double fenêtre doit en particulier être placée en continuité du mur intérieur et sans saillie par rapport au tableau.

DOUBLE FENETRE
Représentant une solution performante en termes d'isolation (et notamment phonique), les double fenêtres intérieures sont à privilégier dès que l'intérieur du bâti le permet (en particulier lorsque l'épaisseur des murs est importante et dans le cas où l'ébrasement des baies garantit un apport de lumière optimal.
Compte tenu de l'impact sur l'architecture de façade, la mise en place de doubles fenêtres extérieures est interdite.

AUTRE SOLUTION
Dans la mesure où elle ne modifie pas l'aspect extérieur de la menuiserie, la mise en place de joints métalliques assurant une meilleure étanchéité est autorisée.
Enfin, il convient de préciser que, conformément à l'arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques et à la performance énergétique des bâtiments existants (article 15), les exigences de performance énergétique sur les menuiseries peuvent ne pas être satisfaites si elles entraînent des modifications de l'aspect de la construction qui seraient en contradiction avec les protections prévues au PLU, au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

6. Recommandations pour l'amélioration de l'éclairage naturel et artificiel

Les analyses urbaines et les divers relevés réalisés sur l'habitat ancien de centre-ville, de faubourg ou de centre-bourg révèlent que les conditions d'éclairage dans de nombreux bâtiments sont assez défavorables, et notamment dans les pièces de séjour généralement situées au rez-de-chaussée. Ceci tient à différents facteurs comme la densité urbaine et l'étroitesse des rues, la hauteur des constructions (R+2 à R+3), le parcellaire étroit et les pièces profondes ou encore la couleur sombre des enduits. Il en résulte de mauvaises conditions d'éclairage naturel ayant à la fois des incidences sur le confort visuel et sur la consommation d'électricité. L'éclairage artificiel peut représenter jusqu'à 10% des dépenses énergétiques du logement. Compte tenu des caractéristiques du patrimoine bâti, il n'existe pas de solutions types mais une variété d'interventions qui cumulées vont contribuer à rendre l'éclairage plus performant et donner une place plus large à l'éclairage naturel.
Il existe des moyens divers pour améliorer les conditions d'éclairage :
Augmenter la pénétration du soleil et le niveau de visibilité du ciel en réduisant les masques. La marge de manœuvre est faible, les obstacles urbains constitués par les bâtiments voisins ou architecturaux comme l'ébrasement dans les murs épais, bien que réduisant considérablement la visibilité du ciel, n'offrent guère de place à des interventions majeures. Les effets de masque du côté des cœurs d'îlots peuvent cependant dans certains cas être modérés ; le déplacement d'un arbre ou arbuste placé trop près de la façade, la destruction d'un appentis, voire la réorganisation de la cour et du jardin peuvent considérablement améliorer la visibilité du ciel et augmenter la luminosité ambiante. A l'intérieur des pièces, le positionnement des meubles peut également favoriser la distribution lumineuse de la pièce.
Augmenter les prises de jour. Là encore, le nombre des fenêtres, leur distribution dans la façade et leurs dimensions constituent des données importantes du patrimoine architectural. Si, sur les façades sur rue, les interventions paraissent difficiles, sur les façades sur cour, et principalement au niveau du rez-de-chaussée, la création d'une grande baie ou encore

l'adjonction d'un espace très vitré pourraient contribuer à une meilleure pénétration de la lumière à l'intérieur des pièces. A l'occasion du remplacement des baies vitrées, il apparaît en tout cas opportun d'y réfléchir. Il faudra cependant que ces transformations restent compatibles avec l'intérêt architectural des façades.

Les couleurs claires des murs et des menuiseries favorisent une ambiance plus douce et nuancée que les couleurs sombres

C'est l'épaisseur des murs qui crée une ambiance lumineuse caractéristique du patrimoine ancien

Améliorer la transparence. Les vitrages constituent un filtre à la transmission solaire et lumineuse. Le remplacement d'un vitrage simple par un vitrage double contribue à réduire la transparence (mais reste nécessaire en termes d'isolation thermique). L'adjonction de voile ou de rideau peut aller jusqu'à annihiler la transparence lumineuse. Les interventions sont limitées mais peuvent être efficaces ; elles se réduisent au choix des voilages à placer sur la fenêtre durant la journée en favorisant tout à la fois l'intimité visuelle (notamment sur rue) et la transparence lumineuse (voir mais n'être pas vu).

Améliorer les réflexions lumineuses. Les mesures précédentes visent à favoriser la pénétration de la lumière dans les pièces de l'habitation. On peut augmenter l'éclairement lumineux et sa distribution dans les pièces par des mesures qui favorisent les réflexions solaires. Par l'extérieur, côté rue, d'abord en améliorant le pouvoir réfléchissant des façades des constructions situées en face, à l'occasion de la réfection d'un enduit et en préférant les teintes claires ; côté cœur d'îlot, en utilisant des revêtements de sol clairs pour les terrasses, la quantité d'énergie lumineuse entrant dans les pièces attenantes peut augmenter sensiblement à l'intérieur des pièces. Le pouvoir de réflexion des parois et du mobilier peut favoriser grandement la distribution de lumière et la répartir plus uniformément dans les pièces. La question de la couleur est alors essentielle ; un plafond blanc, des murs et un sol aux teintes claires permettent de transmettre la lumière par réflexion des parties directement éclairées aux parties plus sombres.

Aménager en fonction des sources d'éclairage naturel. L'aménagement intérieur des pièces, agencement du mobilier, hauteur, couleur, lieux de vie, de travail, de lecture et de repos doivent tenir compte des sources et dispositifs d'éclairage et favoriser le confort visuel tout en profitant au maximum de l'éclairage naturel.

Augmenter l'efficacité lumineuse des dispositifs d'éclairage artificiel : par le remplacement des ampoules à incandescence qui dépensent la plus grande part de leur énergie en chaleur par des ampoules à économies d'énergie (à basse consommation et à efficacité lumineuse renforcée) ; par le positionnement adéquat des luminaires et l'utilisation de variateurs de lumière en fonction des activités et de la demande de lumière ; enfin par un comportement responsable pour allumer et éteindre l'électricité dans les pièces.

7. Recommandations pour le chauffage et la ventilation

L'intervention sur les baies et des murs engendre automatiquement une amélioration de l'étanchéité à l'air du logement, ce qui nécessite en général une installation de ventilation mécanique et de grilles de ventilation à intégrer le plus discrètement possible dans les nouvelles menuiseries ou dans les murs.

En effet, il est nécessaire de maintenir une ventilation suffisante pour le confort et la santé des habitants, mais aussi, pour la santé du bâtiment et son efficacité énergétique (la ventilation participant à la régulation hygrométrique du bâtiment permet de maintenir une atmosphère intérieure plus sèche, donc plus saine, plus facile à chauffer, et offrant un meilleur ressenti thermique à température égale). La solution de la ventilation double flux qui permet de récupérer les colonnes d'air extrait est théoriquement la meilleure mais elle est le plus souvent difficile à intégrer dans une construction ancienne.

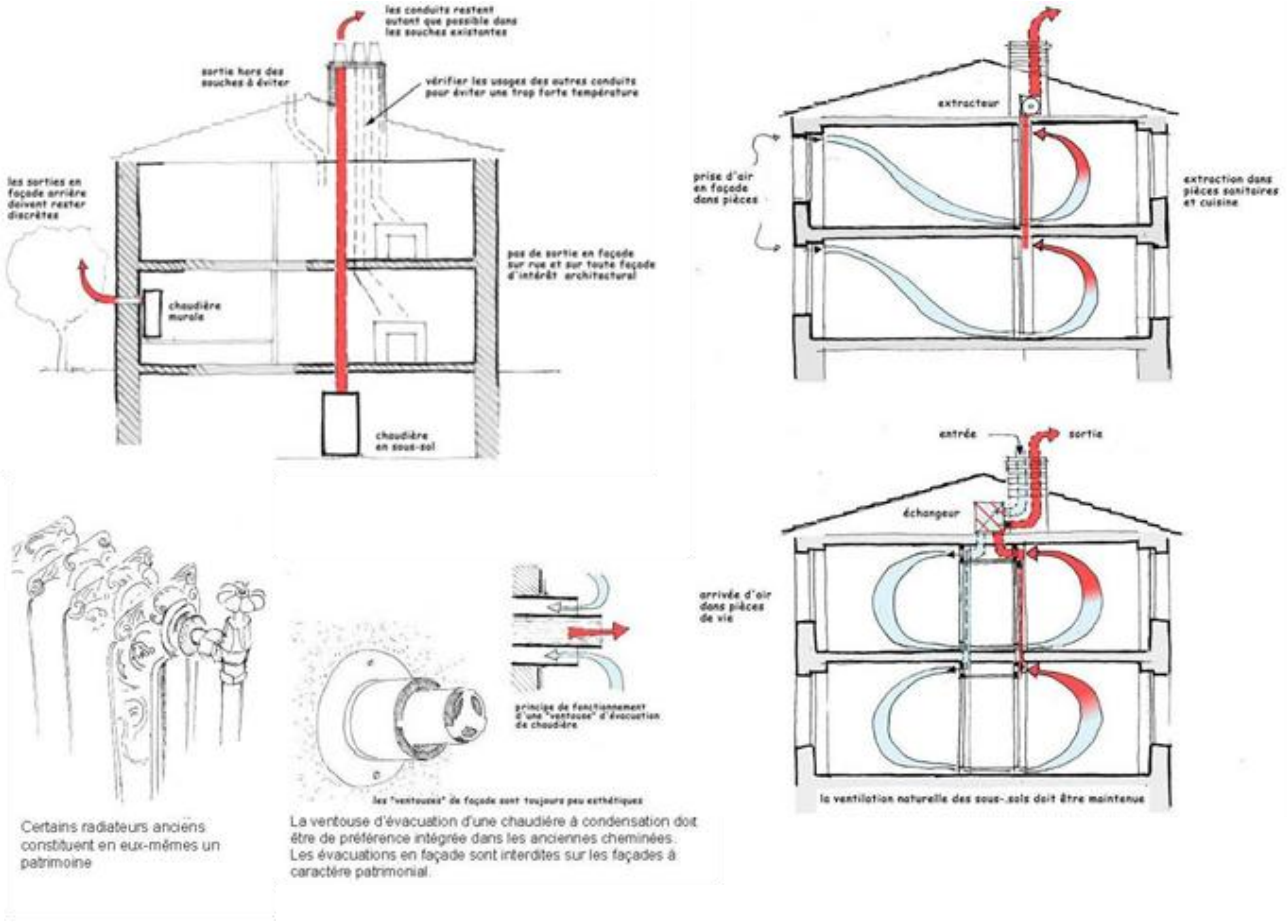
Dans tous les cas, la ventilation naturelle des caves doit être maintenue ; ces espaces et leurs ouvertures extérieures (soupiraux) doivent donc être dégagés pour laisser l'air circuler sous le plancher du rez-de-chaussée.

Avant d'installer ou de changer un dispositif de chauffage, il faut d'abord s'assurer que les mesures d'isolation les plus élémentaires ont été prises de façon à réduire au minimum la puissance des appareils à installer. Le choix du type de chauffage dépend à la fois du prix de 'énergie (gaz, électricité, bois, etc.), de la dimension et des dispositions particulières du local à chauffer mais aussi de leur mode de gestion. Le chauffage au gaz est aujourd'hui le moins cher, mais les appareils électriques plus faciles à installer peuvent convenir à de petits locaux s'ils sont très bien isolés. Quant au chauffage bois, il est plus contraignant en entretien mais reste économiquement tout à fait compétitif.

L'installation ou le changement d'une chaudière nécessite en général un nouveau type de conduit d'évacuation, celui-ci profitera dans la mesure du possible d'une des sorties de cheminée existantes.

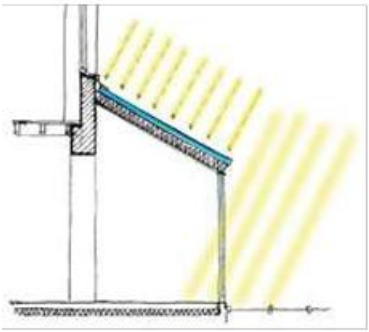
Les évacuations de type « ventouse de façade » sont interdites sur les façades protégées (de type a et b) et d'une manière générale, sur les façades côté rue. Dans tous les cas, la conservation d'anciens conduits de fumée et des souches correspondantes est nécessaire tant pour la préservation du profil des toitures que pour permettre l'évolution du système de chauffage ou de ventilation. Les ventilations en façade si elles sont nécessaires, seront les plus discrètes possibles.

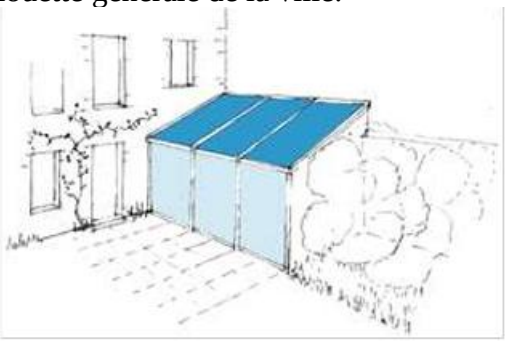
Annexe 1



8. Règles pour la mise en place de capteurs solaires

Si la plupart des travaux permettant d'améliorer la consommation énergétique des bâtiments ne remettent pas en cause les qualités du patrimoine, la pose de capteurs solaires pose des problèmes plus délicats dans la mesure où elle peut mettre à mal la qualité non seulement de telle ou telle construction mais de la silhouette générale de la ville.





Les projets d'implantation de capteurs solaires sur les bâtiments identifiés à l'annexe patrimoniale pourront être acceptés s'ils sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur du patrimoine et du paysage et sous réserve du respect des prescriptions suivantes pour garantir leur bonne intégration architecturale et paysagère. La configuration d'un projet doit assumer une ambition qualitative afin de limiter au mieux les impacts sur l'architecture, les ensembles bâtis et le paysage.

a) Interdictions

L'installation de capteurs solaires sur « les constructions remarquables » et sur les « ensembles de constructions patrimoniales de qualité » (détourés par un trait plein ou tireté en noir sur le plan graphique) est interdite.

b) Autorisation sous conditions

L'installation de capteurs solaires sur les bâtiments non remarquables est autorisée sous réserve du respect des modalités d'intégration suivantes (conditions cumulatives) :

- L'implantation est autorisée sur les toitures visibles depuis l'espace public sous réserve d'une intégration esthétique soignée et compatible avec l'environnement urbain ;
- Le type de pose devra être adapté aux caractéristiques du bâtiment. Les capteurs pourront être installés en surimposition afin de préserver les caractéristiques du bâti ou encastrés à la place d'éléments existants dans le bâti.
- En toiture, la mise en œuvre des panneaux s'organise de façon cohérente et ordonnancée dans la composition architecturale du bâtiment concerné, en privilégiant :
    - les emplacements discrets et des formes générales simples et rectangulaires en symétrie avec la façade.
    - une inscription en parallèle à la pente du toit ;
    - des panneaux regroupés sans effet d'escalier ni de pastillage dans le pan de toiture.

9. Règles pour la mise en place de pompes à chaleur ou climatiseurs

L'installation d'une pompe à chaleur ou d'une climatisation nécessite la pose d'un bloc extérieur, ce qui amène à la plus grande vigilance pour assurer son intégration.

De manière générale, la pose des appareils de climatisation, pompes à chaleur et extracteurs en saillie sur façade, sur balcon ou en appui de fenêtre est à éviter. Sera privilégiée l'intégration de ces appareils dans le volume des combles, dans les courettes techniques ou des locaux adaptés.

Si aucune solution technique, autre que la façade sur rue n'est possible il conviendra de prévoir de le dissimuler/camoufler. Les matériaux utilisés pour masquer et permettre d'intégrer les éléments techniques doivent être en accord avec le style et la couleur de la façade. Préférer les matériaux nobles comme l'acier, le bois peint ou les enduits à la chaux pour les ouvrages en maçonnerie.

En cas d'impossibilité technique, il est parfois possible d'opter pour la mise place de climatiseurs sans unité extérieure. L'unité intérieure fixe est reliée à l'extérieur par une simple prise et rejet d'air minimisant l'impact sur les façades.

La pose de ce type d'installation en façade (en saillie ou en hauteur) est interdite sur les « constructions remarquables » détourées par un trait plein noir au document graphique.

V. Mettre en valeur le patrimoine bâti par ses abords

1. Règles destinées à préserver le patrimoine végétal

Le plan réglementaire localise les éléments de patrimoine végétal à conserver et les clôtures intéressantes. Le végétal constitue l'écrin de mise en valeur du patrimoine bâti et parfois même un patrimoine à part entière (notamment pour les arbres), ce sont :

LES ARBRES ET LES ALIGNEMENTS REMARQUABLES

Les arbres et les alignements protégés doivent être préservés, soigneusement entretenus et si nécessaire reconstitués par des plantations de même type ou de type équivalent (essence, couvert végétal) et en cohérence avec le paysage environnant.

Les arbres et les alignements repérés au Plan des OAP Patrimoine bâti ne peuvent être supprimés ou modifiés que pour des raisons sanitaires ou dans le cadre d'un projet d'aménagement qualitatif portant sur un ensemble paysager cohérent (parcelle, domaine).

LES JARDINS FAMILIAUX, POTAGERS ET VERGERS

Ces jardins assurent le pittoresque des lieux en renouant avec la tradition d'usage des fonds de vallée et des coteaux aménagés en terrasses. Il convient de préserver ces emplacements.

LES ESPACES VERTS, PARCS ET JARDINS DE QUALITÉ

Les jardins de qualité repérés au Plan des OAP Patrimoine Bâti constituent très souvent l'écrin d'un édifice (généralement remarquable). Les interventions sur ces espaces doivent être menées sur la base d'une réflexion globale à l'échelle de l'ensemble architectural et paysager. Tout projet sur la parcelle ou le domaine doit être l'occasion de mettre en valeur à la fois le jardin en lui-même (essences remarquables, sujets exceptionnels, vues) et l'architecture qu'il accompagne.

Annexe 1

Le déboisement et la construction de nouveaux bâtiments principaux (hors extensions et annexes) peuvent être interdits s'ils ne sont pas compatibles avec l'esprit du lieu et mettent en péril la qualité de l'ensemble et la présentation du bâti.
Lorsqu'il s'agit d'édifices accueillant du public et nécessitant du stationnement en surface, il est exigé de bien intégrer la voiture par une composition spatiale et paysagère, un traitement particulier des espaces de roulement et stationnement ou/et des plantations par exemple.
Dans le cas des jardins de qualité, mais aussi des espaces verts publics, l'imperméabilisation du sol doit être mesurée et répondre à un projet d'ensemble assurant à la fois la desserte et la conservation de l'attrait paysager et patrimonial de ces lieux. Le choix des matériaux, qui peuvent être contemporains, est à faire en cohérence avec la qualité et les spécificités de l'existant.

1. Règles concernant la conservation et l'évolution des clôtures d'intérêt patrimonial

LES CLOTURES

Élément indissociable de l'environnement bâti, à la fois du jardin et de la construction qu'elles entourent, les clôtures doivent être maintenues dans leur qualité ou, le cas échéant, améliorées. Les porches, les piles d'entrée et tout dispositif de marquage des accès doivent être conservés et entretenus.

Les interventions sur les clôtures d'intérêt patrimonial doivent s'attacher à conserver la qualité esthétique de l'élément de fermeture mais aussi la mémoire historique de cette

délimitation et de sa valeur symbolique, en particulier pour les enclos religieux et les grandes propriétés urbaines et rurales.
Les murs anciens, les murets et les grilles participent de l'identité paysagère des faubourgs, des bourgs et des hameaux. Ils doivent être préservés, entretenus et restaurés selon les techniques traditionnelles et avec des matériaux appropriés.
Toutes les interventions seront appréciées au cas par cas selon la qualité de la clôture et leur impact sur celle-ci.

- La démolition totale est interdite.
- La démolition partielle peut être envisagée si elle ne compromet pas la lisibilité de la continuité de la clôture par ses dimensions et/ou sa localisation. La démolition partielle doit être réalisée en tenant compte des éléments maçonnés et des éléments signalant les accès (piles, porches et portails notamment). Dans le cas d'une grille rythmée par des piles, il est nécessaire de s'inscrire dans la trame existante en évitant de décaler les piles.
- La création d'un nouvel accès est envisageable si celui-ci reste dans des dimensions raisonnées. L'intervention doit être réalisée sans rupture de matériaux, de préférence en s'appuyant sur une ouverture existante par une démolition partielle et/ou un déplacement des piles d'entrée. Il est nécessaire de conserver le marquage des anciennes entrées, en particulier s'il participe de la mise en scène d'une séquence d'entrée ou d'une cour d'honneur par un dispositif de hiérarchisation des accès.
- La surélévation d'un mur peut être autorisée si elle reste cohérente avec le paysage urbain et elle ne dépasse pas une hauteur de 170 cm. La surélévation doit être réalisée dans les mêmes matériaux que le mur d'origine, sans effets de surépaisseur et, le cas échéant, avec la remise en place de la couvertine existante.
- En cas de ruine ou de dégradations importantes, la reconstruction totale ou partielle doit être envisagée dans le respect des vestiges et des éléments conservés.
- Dans tous les cas, une attention particulière est à porter sur les parements créés de façon à les intégrer soigneusement à l'existant par le recours à des matériaux compatibles et adaptés.

ANNEXE 2 : NORMES DE STATIONNEMENT

Normes applicables aux véhicules motorisés (Modification M1-R5 MS1-R5)

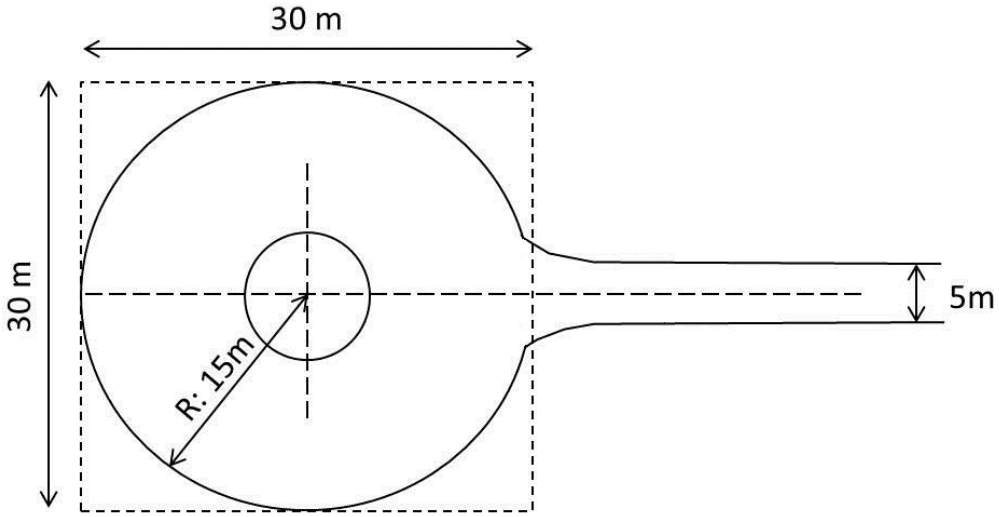
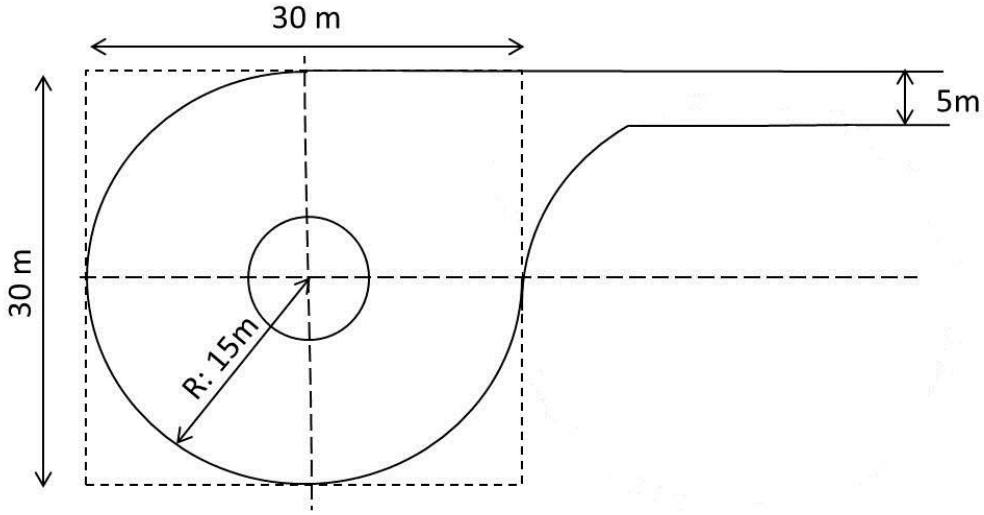
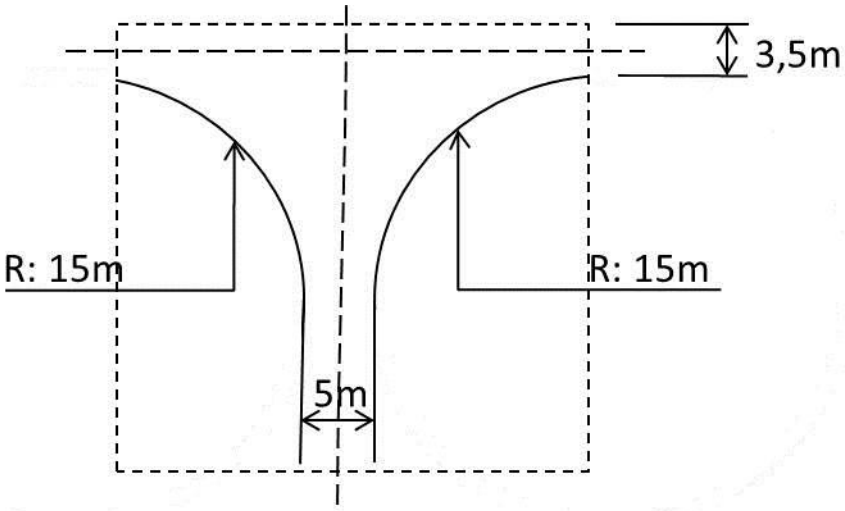
Type de construction	Nombre minimal de places de stationnement	Nombre maximal de places de stationnement
Logements collectifs et individuels groupés		
Jusqu'au T2	1 par logement	1 par logement
T3 et +	1,5 par logement	2 par logement
Logements individuels	1 (0)* par logement	(2 par logement)*
Logements locatifs sociaux		
Jusqu'au T2	1 (0)* par logement	1 par logement
T3 et +	1 (0)* par logement	2 par logement
Résidences personnes âgées	1 (0)* pour 3 logements	1 pour 2 logements
Résidences universitaires**	1 pour 3 logements	1 pour 2 logements
Bureaux**	1 pour 50 m² de surface de plancher	1 pour 16 m² de surface de plancher
Etablissements industriels et commerciaux**	1 pour 3 actifs	2 pour 3 actifs
Commerces**	1 pour 50 m² de surface de plancher	1 pour 16 m² de surface de plancher
Etablissements hospitaliers**	1 pour 2 lits	1 par lit
Hôtels**	1 pour 2 chambres	1 par chambre
Restaurants**	1 pour 20m² de surface de plancher	1 pour 10 m² de surface de plancher
Salles de spectacles et cinémas **	1 pour 5 spectateurs	1 pour 3 spectateurs
Etablissements d'enseignement :**		
Ecoles et collèges**	2/classe	
Lycées**	6/classe	
Post bac**	1/5 étudiants	
Etablissements sportifs et culturels :		
Jusqu'à 100 spectateurs**	1/4 spectateurs	
de 101 à 500 spectateurs**	1/8 spectateurs	
au-delà**	1/30 spectateurs	
Etablissements de culte :	1 pour 5 places assises ou équivalentes	

* Eléments applicables à l'intérieur du secteur sauvegardé de Poitiers et dans le sous-secteur U1rg

** Aucune norme n'est fixée à l'intérieur du secteur sauvegardé de Poitiers et dans le secteur U1rg. Les projets doivent y être adaptés au contexte.

Normes applicables aux bicyclettes (Modification M3-R5)

Type de construction	**Nombre minimal de places de stationnement**
Activités économiques dont bureaux et services** :	10% du nombre de places de stationnement réservées aux véhicules motorisés et au moins 12 m²
Logements collectifs et individuels groupés :	
Jusqu'au T2	1 par logement
T3 et +	2,5 par logement

** Aucune norme n'est fixée à l'intérieur du secteur sauvegardé de Poitiers. Les projets doivent y être adaptés au contexte.

ANNEXE 3 : CARACTERISTIQUES DIMENSIONNELLES DES DISPOSITIFS DE RETOURNEMENT (MODIFICATION M3-R5)