

3-RÈGLEMENT

A / **Règlement écrit**

Le Vice-Président délégué à
l'Aménagement du Territoire
P.RAMBAULT

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU THOUARSAIS
Deux-Sèvres

Paysages de l'après-pétrole Collectif

aura agence d'urbanisme de la région angevine

agence de l'eau Loire-Bretagne

CLUB PLUi plan local d'urbanisme intercommunal

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

THOUARSAIS COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES COMMUNES À TOUTES LES ZONES 1
Article 1 : Champ d'application du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) : 1
Article 2 : Composition du règlement : 1
Article 3 : Division du territoire en zones : 2
Article 4 : Dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage : 7
Article 5 : Portée respective du règlement et des autres législations relatives à l'occupation et a l'utilisation des sols : 13
Article 6 : Les dispositions générales concernant l'application du règlement aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments : 14
Article 7 : Route classée à grande circulation : 14
Article 8 : Classement sonore des infrastructures de transport terrestre : 15
Article 9 : Permis de démolir : 15
Article 10 : Édification des clôtures : 15
Article 11 : Dispositions relatives à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procedés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz a effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants (article L111-16 du code de l'urbanisme) : 16
Article 12 : Dispositions relatives à la réalisation d'aires de stationnement : 16
Article 13 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules et des vélos dans les zones u et au : 17
Article 14 : Autorisations spéciales : 19
Article 15 : Risque retrait-gonflement des sols argileux : 20
Article 16 : Sismicité : 20
Article 17 : Risque rupture du barrage du Puy Terrier (Cebron) : 20
LEXIQUE 21
Dispositions applicables à la zone UA 26
Dispositions applicables à la zone UB 36
Dispositions applicables à la zone UC 46
Dispositions applicables à la zone UE 54
Dispositions applicables à la zone UI 62
Dispositions applicables à la zone 1AU 71
Dispositions applicables aux zones 2AU 79
Dispositions applicables à la zone agricole 81
Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière 98

DISPOSITIONS GÉNÉRALES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) :

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Communauté de Communes du Thouarsais.

Conformément à l'ordonnance et au décret de recodification du Code de l'Urbanisme du 1er janvier 2016 et suite à la délibération du Conseil Communautaire en date du 06 septembre 2016, les dispositions en vigueur à compter du 1er janvier 2016 et précisées par les articles R151-1 à R 151-55 du Code de l'Urbanisme sont applicables au présent PLUi.

ARTICLE 2 : COMPOSITION DU RÈGLEMENT :

Le règlement se compose du présent document écrit et des documents graphiques qui lui sont associés. Les usages et affectations des sols, constructions et activités doivent être conformes aux dispositions du règlement écrit et du règlement graphique.

LE RÈGLEMENT ÉCRIT :

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

Il établit les dispositions particulières applicables à l'ensemble du territoire intercommunal en vue de la protection du patrimoine naturel, paysager et bâti du Thouarsais.

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

Il est doté des dispositions générales et d'un lexique explicitant la manière dont doivent être compris certains termes utilisés dans le présent document.

Il reporte aux annexes du PLUi :

- Identification des bâtiments pouvant changer de destination dans la zone agricole et la zone naturelle et forestière.
- Identification des éléments du petit patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Liste des essences locales de plantations.
- Liste des emplacements réservés.
- Cahier des recommandations architecturales.
- Servitudes d'Utilité Publique.
- Autres informations

Il est rappelé que les servitudes d'utilités publiques restent applicables et s'imposent au Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

STRUCTURE DU RÈGLEMENT :

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

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

- *Article 1 : Destinations et sous-destinations*
- *Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*
- *Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale*

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- *Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions*
- *Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*
- *Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions*
- *Article 7 : Stationnement*

Section III - Équipements, réseaux

- *Article 8 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées*
- *Article 9 - Conditions de desserte par les réseaux publics*

LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE :

Le règlement graphique délimite des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Il fait également apparaître d'autres éléments limitants ou précisant les usages et affectations des sols, constructions et activités en partie définis dans l'article 4 ci-après.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

Le territoire couvert par le PLUi est divisé en :

- Zones urbaines (U)
- Zones à urbaniser (AU)
- Zones agricoles (A)
- Zones naturelles et forestières (N)

Chacune de ces zones comprend des secteurs et sous-secteurs aux caractéristiques propres. Le tableau ci-après identifie l'ensemble des secteurs et sous-secteurs.

Intitulé de la zone		Superficie en Ha	Part du territoire intercommunal	Caractéristiques
ZONE URBAINE	**UA**	911.65	1.46%	Secteur à vocation mixte (cumul des fonctions d'habitat, de commerces, de services, d'équipements collectifs et d'activités peu génératrices de nuisances) correspondant à l'urbanisation ancienne caractérisée par un bâti patrimonial régi par des formes strictes d'implantation. Lorsque les façades des constructions ne forment pas un front bâti continu (implantation en discontinuité), la continuité visuelle de la rue est assurée par des murs.
	UA*	6.67	0.01%	Sous-secteur le long de l'axe structurant formé par l'avenue V. Hugo et V. Leclerc interdisant le changement de destination de l'habitat pour un usage : - d'artisanat ou de commerce de détail ; - de restauration ; - de commerce de gros ; - d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; - de bureau. Seuls la réfection, l'aménagement et l'extension limitée des constructions dont la destination est énoncée ci-avant sont permis.
	UB	1323.21	2.12%	La zone UB correspond aux espaces agglomérés récents du centre-ville de Thouars, des bourgs des autres communes et des villages. Elle se caractérise par rapport à la zone UA par une urbanisation relativement récente, de densité plus faible et par une discontinuité nette du bâti. Elle correspond à une urbanisation à dominante pavillonnaire, mais accueille aussi sur la ville de Thouars quelques immeubles collectifs. Le tissu y est plus lâche (implantation généralement en recul par rapport à la voie et en retrait par rapport aux limites séparatives). Cette zone est à vocation mixte avec le cumul des fonctions d'habitat, de services, d'équipements collectifs et autres activités peu génératrices de nuisances. La présence de commerces y est très ponctuelle. Le souhait étant de favoriser le commerce dans les centres, toute nouvelle implantation commerciale est interdite en zone UB, sauf dans le cas des périmètres de centralité où l'implantation de commerces de proximité est encouragée.
	UC	42.24	0.07%	Secteur correspondant aux espaces commerciaux périphériques de Thouars, Ste Verge et Saint-Varent.
	UE	79.63	0.13%	Secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics d'intérêt intercommunal ou supra-intercommunal, constitué de constructions, usages et affectations des sols, constructions et activités affectés à des équipements publics, activités sportives et de loisirs, sanitaires, culturelles et sociales, ou à des équipements spécifiques d'intérêt général. Il correspond sur le territoire à plusieurs sites spécifiques : lycée, équipements sportifs, maison de retraite, hôpital…
	UI	361.67	0.58%	Secteur correspondant aux sites d'activités existants sur le territoire de la Communauté de Communes du Thouarsais pour la majorité correspondant aux périmètres de zones d'activités économiques (ZAE) existantes et à des sites hors ZAE mais situés au sein du tissu urbanisé.
	Ulch	8.03	0.01%	Sous-secteur correspondant à la zone de Talencia 2 aujourd'hui dédiée à des constructions à destinations variées.
	Ulenr	54.20	0.09%	Sous-secteur correspondant aux sites des centrales photovoltaïques au sol existantes.
	UI*	29.03	0.05%	Secteur correspondant à des activités présentant des sites d'une superficie importante sur le territoire mais isolées en dehors d'une ZAE ou isolées en dehors des parties agglomérées. Ces sites ont vocation à évoluer cependant seules sont autorisées les évolutions des activités déjà existantes (extension, nouvelles constructions, diversification en lien avec l'activité) ou la reprise des bâtiments existants par une activité autorisée sur la zone. L'implantation d'une nouvelle entreprise sans lien avec l'existante est interdite. Sont concernés par ce sous-secteur : - Le site de Rouge-Gorge (Taizé-Maulais) - Le site de Matex (Taizé-Maulais) - Le site de Soldive (Brie) - Le site de Grellier (Pierrefitte) - Le site de Terrena (Saint-Cyr-La-Lande) - Le site d'Argel (Argenton-L'Église) - La scierie (Orbé - Saint-Léger-de-Montbrun) - Terrena (Vrères - Saint-Léger-de-Montbrun) - Garagiste (Pyravaut - Saint-Léger-de-Montbrun) - Anett (Sainte-Radegonde) - Morpheüs (Thouars) - France Litière (Val-en-Vignes-Cersay) Ce sous-secteur comprend également un terrain à Marnes.

ZONE A URBANISER	**1AUh**	45.12	0.07%	Secteur urbanisable à court terme à vocation dominante d'habitat couvert par une orientation d'aménagement et de programmation.
	1AUh*	1.23	0.00%	Sous-secteur urbanisable à court terme correspondant aux communes ayant une production faible de logements neufs en extension, où il est autorisé des constructions hors opération d'ensemble, sous réserve d'une surface parcellaire maximum de 1000m² et sous réserve du respect des principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation. Sont concernées par ce sous-secteur : - Brie, - Saint-Pierre-à-Champs, - Saint-Martin-de-Macon, - Touternay.
	1AUi	39.98	0.06%	Secteur urbanisable à court terme à vocation dominante d'activités couvert par une orientation d'aménagement et de programmation.
	1AUic	1.46	0.00%	Sous-secteur 1AUic, concerné par une opération d'aménagement et de programmation à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales. Seul l'éventuel transfert de GMS existantes dans un environnement proche, contraintes dans le tissu urbain actuel, peut être admis afin de permettre leur développement. Cette possibilité ne sera offerte que sous conditions de garantir un rôle de proximité avec les équilibres commerciaux existants.
	1AUlc	4.43	0.01%	Secteur urbanisable à court terme à vocation de tourisme et d'hébergements touristiques (campings, villages vacances, gîtes...). Ce secteur a été identifié afin de répondre aux besoins d'évolution du camping aujourd'hui municipal peu accessible et ne répondant pas forcement aux besoins actuels.
	1AUe	7.02	0.01%	Secteur à vocation d'équipement d'intérêt collectif et service public. On retrouve ce secteur uniquement sur la polarité majeure. L'un des secteurs à pour vocation l'implantation d'équipements répondant au besoin de la population durant la vie du PLUi. Ce secteur est situé à proximité immédiate d'un équipement phare récent de la CCT : le centre aquatique des bassins du Thouet. Le souhait est de renforcé ce pôle d'équipements intercommunaux autour de la piscine avec l'idée d'un nouveau camping (cf zone 1AUlc) et d'un équipement structurant comme une salle de spectacle. Un autre secteur prévoit la délocalisation de la gendarmerie au nord de l'agglomération à proximité du lycée Jean moulin.
	2AUh	14.88	0.02%	Secteur, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLUi, à vocation principale d'habitat
	2AUi	3.68	0.01%	Secteur, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLUi, à vocation principale d'activité (industrie, entrepôt, bureau...)
	2AUe	0.78	0.00%	Secteur, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLUi, à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

ZONE AGRICOLE	**A**	31031.74	50.05%	Secteur correspondant aux parties du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le secteur A inclut les sièges et bâtiments d'exploitations (bâtiments d'activités et logement de fonction) liés à une activité agricole ainsi que des écarts et hameaux.
	Ap	7932.78	12.73%	Caractérise les secteurs voués à l'agriculture mais protégés du fait de la présence de sensibilités environnementales et paysagères particulières (exemple : périmètre Natura 2000, périmètre de protection des captages). Ce secteur comprend également des espaces « tampons » en lisières des enveloppes urbaines permettant de préserver le fonctionnement d'exploitation agricole et limitant les risques de nuisances et de conflits avec les riverains. La constructibilité est fortement limitée sur ce secteur.
	Av	1681.54	2.70%	Caractérise les secteurs classés en AOC viticole qui constituent un terroir de qualité unique pour le développement de la viticulture sur le territoire. Ce secteur vise à les protéger (AOC Anjou, AOC Anjou village et AOC Saumur).
	Aeol	2006.78	3.22%	Secteur présentant un potentiel pour le développement de l'éolien. Secteur où les parcs éoliens sont autorisés.
	Ah	20.32	0.03%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sein des zones agricoles. Il regroupe les hameaux avec possibilité d'évolution encadrée du bâti. Le thouarsais présente un nombre important de hameaux. Un équilibre a dû être trouvé entre les zones constructibles des bourgs et villages répondant à l'objectif de recentrage de l'urbanisation au plus près des équipements, services voire commerces, et la protection de la zone A générique qui ne permet qu'une évolution très limitée des habitations existantes. Afin de permettre à certains hameaux de « vivre » à travers un développement restreint et une réappropriation du bâti existant des STECAL sont créés. Dès lors le règlement est assoupli au niveau des constructions possibles. Le choix des hameaux retenus repose à la fois sur l'existence d'une structure de hameau et sur l'absence d'enjeux agricoles et paysagers forts au sein même du hameau. Liste des hameaux concernés : o Saint-Martin-de-Sanzay : La Clavière o Louzy : Monceau o Sainte-Gemme : Le Plessis o Saint-Martin-de-Macon : Mayé o Val-en-vignes : Les Ménardières
	Ak	0.99	0.00%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage.
	Ab	1.04	0.00%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant à des sites existants ou projetés de sédentarisation des gens du voyage ou un site d'implantation de forains. Trois sites sont identifiés dans ce zonage : o Le site de sédentarisation existant à Saint-Varent, o Le site où est installé la famille exploitant le parc de la Vallée à Val en Vignes (Massais), o Un site projeté de sédentarisation sur la commune de Thouars.
	Ac	499.7	0.80%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant aux sites de carrières existants sur le territoire. Le zonage des sites de carrières a été déterminé au regard de leur autorisation d'exploitation (arrêté préfectoral) ainsi qu'au regard des propriétés foncières et l'occupation réelle du sol par l'activité ou des activités connexes. Ces secteurs sont délimités sur le fondement du R151-34 du Code de l'urbanisme. Ces secteurs ne peuvent être comptabilisés comme impact sur les espaces agricoles, naturels et forestiers. En effet, ces derniers sont conditionnés à des remises en état à la fin de l'activité.
	Ae	3.98	0.01%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant aux structures spécifiques destinées à l'accueil des équipements publics nécessaires au fonctionnement de la collectivité - et des établissements à caractère social, et les équipements d'accompagnement, qui lui sont associés (ateliers techniques, cuisine, aires de stationnement...).
	Ay	29.98	0.05%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant à des sites d'activités existants ou projetés (silos, entreprises de transformation, artisans…) pour lesquels il convient de permettre un développement ou un minimum d'évolution, tout en restant compatible avec la vocation agricole de la zone. Les activités isolées identifiées dans cette catégorie sont très hétéroclites allant du petit artisan jusqu'à la grande coopérative agricole. Le zonage a été effectué en fonction : o des projets ; o des éléments communiqués aux élus ; o de la propriété foncière.

ZONE NATURELLE	N	5179.5	8.31%	Caractérise les réservoirs de biodiversité complémentaires et certains corridors de la trame verte et bleue. Ce secteur correspond également aux espaces naturels plus ordinaires à préserver qui peuvent être qualifiés d'espaces agricoles ou urbains et comprend également les écarts et hameaux isolés au sein des espaces naturels. Ce secteur comprend également des espaces « tampons » en lisière des enveloppes urbaines permettant de préserver le fonctionnement d'exploitation agricole et limitant les risques de nuisances et de conflits avec les riverains.
	Np	10716.00	17.19%	Caractérise les réservoirs de biodiversité remarquables de la trame verte et bleue : - réservoir de biodiversité remarquable « cœur de bocage » - réservoir de biodiversité remarquable des pelouses sèches - réservoir de biodiversité remarquable des forêts et des landes - réservoir de biodiversité remarquable de la trame bleue : zones humides et cours d'eau.
	Nl	98.51	0.16%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sein de la zone naturelle. Il est destiné aux constructions et installations à vocation de loisirs, à vocation sportive et de détente implantées dans un environnement restant à dominante naturelle.
	Nlc	42.31	0.07%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sein de la zone naturelle. Il est réservé aux différentes formes d'hébergement touristique (campings, villages vacances, gîtes…)et aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à leur fonctionnement. Sont identifiés en Nlc les sites suivants : - Argenton-l'Église : le camping - Coulonges-Thouarsais : le camping - Luché-Thouarsais : La base de loisir des Adillons - Missé : Le centre d'hébergement et gîte de groupe du châtelier - Oiron : une aire projetée d'accueil de camping-car - Saint-Léger-de-Montbrun: un site projeté pour l'accueil d'une activité touristique - Saint-Martin-de-Sanzay : le site touristique de la Ballastière - Thouars : l'aire de camping-car - Thouars : le camping - Val-en-Vignes - Masssais : Hôtel-restaurant le Bois Joli
	Nj	37.18	0.06%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sein de la zone naturelle. Il caractérise l'ensemble des jardins familiaux ou non à préserver et valoriser.
	Nd	32.17	0.05%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sein de la zone naturelle. Il identifie les grandes propriétés et leur parc, afin de permettre la valorisation du potentiel bâti dans une logique de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti. Les propriétés ainsi identifiées sont : - Château de Oiron (Oiron) - Château du Bois de Sanzay (St-Martin-de-Sanzay) - Château de la Coste (St-Martin-de-Sanzay) - La commanderie (St-Martin-de-Sanzay) - Le Petit Mans (St-Martin-de-Sanzay) - Abbaye de Ferrière (Bouillé-Loretz) - Les Grands Peaux (Val-en-Vignes – Cersay) - La Boissotière (Val-en-Vignes) - La Garenne (Val-en-vigne) - Château de la Forêt (Sainte-Verge) - Maison du Parc Challon (Mauzé-Thouarsais) - Chambon (Mauzé-Thouarsais) - Le Pressoir (Mauzé-thouarsais) - Château de Thiors (Luzay) - Bournizeau (Pierrefitte) - Château de la Roche (Argenton-l'Église) - Fleury (Thouars) - Retournay (Marnes)
	Npv	78.01	0.13%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées pouvant accueillir des centrales photovoltaïques. Elles n'ont pas vocation à occuper des terres arables qui doivent, du point de vue du développement durable, être réservées à la production de nourriture dans une perspective de relocalisation de l'agriculture et de réduction de l'empreinte écologique des systèmes alimentaires. Ces secteurs peuvent en revanche permettre de valoriser de manière écologique, sans aucun impact polluant direct et avec un impact visuel extrêmement limité, les nombreux terrains ouverts impropres à l'agriculture et non exploités pour un autre usage : terres arides ou polluées, friches industrielles, terrains militaires en reconversion, carreaux de mines, etc. Ce secteur ne recoupe que des terrains d'un hectare minimum. Il s'agit de valoriser ces espaces pour contribuer à la production d'énergie renouvelables du territoire.
	Nr	7.02	0.01%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant aux sites existants (déchèterie de Taizé-Maulais et déchèterie de Coulonges-Thouarsais) et potentiel (Sainte-Gemme) nécessaires aux activités de stockage et de retraitement des déchets (déchèterie).

ARTICLE 4 : DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES LIÉES A DES REPRÉSENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE :

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS :

Afin de permettre la mise en œuvre de projets d'aménagement et de développement durables, des emplacements réservés peuvent être définis pour lesquels les dispositions de l'article L152-2 du Code de l'Urbanisme s'appliquent. *« Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants.*
Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants».

Le règlement-documents graphiques fait apparaître l'emplacement réservé. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés en annexe.
Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L152-2 du Code de l'Urbanisme.

LES SECTEURS CONCERNÉS PAR UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) :

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où une OAP a été définie, tout projet doit être compatible avec cette dernière.

SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES (SPR) ET PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES CLASSÉS ET INSCRITS :

Conformément à la loi ° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, et en application de l'article L621-42 du Code du Patrimoine, les AVAP deviennent des « Sites Patrimoniaux Remarquables » (SPR). Toutefois, le règlement des SPR reste applicable jusqu'à ce que s'y substitue un « plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine ».

Et désormais, en application des articles L621-30 à L621-32 du Code du Patrimoine :

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

La ville de Thouars et le bourg de Oiron et de Leugny sont aujourd'hui couverts par un site patrimonial remarquable et présentent de ce fait un intérêt patrimonial plus marqué. Le site

patrimonial remarquable est une servitude d'utilité publique s'imposant aux autorisations d'urbanisme. Ces servitudes sont reportées sur le règlement-documents graphiques.

AUTRES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

Les servitudes d'utilité publique sont reprises au sein du règlement – documents graphiques et annexées au présent document. Des prescriptions spécifiques s'imposent au sein des périmètres d'application de ces servitudes.

ESPACES BOISÉS CLASSÉS :

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement, au titre des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements.

Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du Code Forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévus à l'article L 421-4 du Code de l'Urbanisme).

ÉLEMENTS IDENTIFIÉS EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME :

En application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme *« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».*

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, ou architectural.

Les éléments identifiés, au règlement – documents graphiques, comme devant être protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent, au maximum, être préservés.

Des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces bois, parcs et jardins (abattage de quelques sujets, extension de constructions existantes ou annexes) peuvent être autorisés dans le cadre d'intervention limitée conformément aux dispositions de l'article 2 des zones dans lesquelles ils sont repérés.

Cette autorisation sera assortie de mesures compensatoires (à déterminer au moment du projet), telles que l'obligation de replantation d'arbres concourants au maintien de l'identité du bois, parc ou jardin.

La suppression totale de ces éléments n'est possible que dans les cas suivants :

- Pour des raisons de sécurité, ou pour la mise en œuvre d'une opération présentant un caractère d'intérêt général.

- La suppression pourra être subordonnée au déplacement de l'élément remarquable en un lieu compatible avec sa vocation et son histoire.

Concernant les murs et murets identifiés, des percements ponctuels pourront être envisagés pour la création d'accès piétons ou routiers, notamment dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement couverte par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

L'implantation des constructions ne doit pas remettre en cause les cônes de vue identifiés, au règlement – documents graphiques, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sur les plans de zonage du PLUi.

ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME :

En application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme : *« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».*

Les espaces boisés et mares identifiés, au règlement – documents graphiques, comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Tous travaux susceptibles de modifier les éléments à conserver doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les haies identifiées sur le document graphique du règlement au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Les travaux d'entretien courant de la haie, qui n'ont ni pour objet ni pour effet de la détruire ou d'y porter atteinte, ne sont pas soumis à déclaration préalable. La demande de déclaration préalable peut être refusée ou assortie des prescriptions spéciales si, compte tenu de leur importance et de leur localisation, les travaux sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable au paysage et à la fonctionnalité écologique de la haie ou des haies concernée(s). Cette appréciation tient compte également de l'état sanitaire des arbres et des enjeux liés à l'activité agricole. L'arrachage d'une haie entraîne l'obligation de replanter une haie présentant les mêmes fonctionnalités écologiques et de même linéaire que celle arrachée. En cas d'impossibilité de replanter la haie sur la même unité foncière, une autre implantation pourra être envisagée.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés :

- Dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès 10m maximum en zone agricole et naturelle, extension de constructions etc.) ;
- Dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier ;

Les autorisations seront assorties de mesures compensatoires (à déterminer au moment du projet) telles que l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent.

Les arbres isolés identifiés, au règlement – documents graphiques, comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus

et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère. Tout sujet abattu en raison de son état sanitaire ou pour des raisons de sécurité devra être replanté.

MARGE DE RETRAIT AVEC LES TERRAINS VITICOLES :

Au-delà du classement en zone agricole, avec la création de secteurs spécifiques pour tenir compte des spécificités du territoire, le PLUi de la Communauté de Communes du Thouarsais a utilisé des outils règlementaires spécifiques pour prendre en compte les enjeux agricoles tel que l'identification, des zones de contact entre des secteurs constructibles ou urbanisables, et des terroirs viticoles faisant l'objet d'une protection au titre des appellations d'origine Contrôlée (AOC) ou par rapport à des terrains plantés de vignes hors AOC, afin d'imposer le respect d'une marge de retrait de 10 mètres pour les constructions principales nouvelles et les piscines (les extensions d'habitations existantes étant possibles si elles n'aggravent pas la situation antérieure).

LES LIAISONS DOUCES EXISTANTES À CONSERVER AU TITRE DES ARTICLES L151-38 ET R151-48 DU CODE DE L'URBANISME :

Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme sont repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Celles-ci correspondent au réseau des continuités inscrites au PDIPR et/ou ayant été identifiées comme telles dans le cadre de l'aménagement foncier de la commune.

Chaque commune a également travaillé, identifié et recensé les chemins ruraux et boucles pédestres ou cyclables en complément des chemins recensés dans le PDIPR.

Ce recensement permet :

- D'identifier et de préserver des chemins ruraux à protéger, notamment ceux qui sont menacés par une activité agricole intensive qui peuvent parfois leur nuire.
- D'identifier des sentiers à conserver, qui peuvent avoir un rôle sociologique fort sur la commune : balade du dimanche, cadre agréable, même si leur rôle n'est pas recensé dans le cadre de pratique sportive.
- D'assurer la continuité en matière de randonnée par l'identification de chemins clés et d'organiser leurs connexions entre eux.
- De créer des chemins et sentiers de randonnées qui ne sont pas inscrits au PDIPR ou qui ne correspondent pas aux critères des PDIPR (une part importante peut se trouver sur de l'enrobé/stabilisé).

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

SITES ARCHÉOLOGIQUES :

Conformément à l'article R523-1 du Code du Patrimoine : *« les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement».*

- Pour les permis de construire, les permis d'aménager et les permis de démolir réalisés dans les zones archéologiques définies par arrêté du Préfet de Région et présentées dans la carte archéologique nationale ;
- Pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone ;

- Pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R523-9 du Code du Patrimoine.

Le Préfet de Région peut être également saisi pour :

- La réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les opérations de lotissement régies par les articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R523-5 du Code du Patrimoine ;
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L122-1 du Code de l'Environnement ;
- Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L621-9 du Code du Patrimoine ;
- Les opérations mentionnées aux articles R523-7 et R523-8 du Code du Patrimoine.

Les personnes qui projettent de réaliser des constructions peuvent par ailleurs, conformément aux articles L522-4 et R523-12 du Code du Patrimoine, saisir l'État afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L531-14 du Code du Patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

ZONES HUMIDES :

Les zones humides ont été inventoriées sur l'ensemble du territoire communautaire et identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Elles sont identifiées sur le règlement graphique par une trame particulière.

Cet inventaire n'a toutefois pas la prétention d'être exhaustif. Il est de la responsabilité de tout porteur de projet de respecter la législation sur l'eau prévue par le Code de l'Environnement et, en cas de doute sur l'existence ou non d'une zone humide, de mener les études préalables nécessaires.

Toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides doit mettre en œuvre la démarche « ÉVITER-RÉDUIRE-COMPENSER ».

Pour information : en application des articles L.214-1 à L.214-36 du Code de l'Environnement, les travaux réalisés en zone humide sont soumis à déclaration ou autorisation et sont contrôlés par le service de la Police de l'eau (déclaration à partir d'une surface de 0,1 ha / autorisation au-delà de 1 ha). À cette occasion, le service de la Police de l'eau fait application des dispositions relatives à la préservation des zones humides figurant dans le SDAGE.

ZONES INONDABLES :

Nonobstant les dispositions du présent règlement, l'instruction des demandes doit être faite en référence au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée du Thouet approuvé le 13 novembre 2008.

Les zones inondables, découlant des atlas des zones inondables sont également reprises au règlement – documents graphiques :

- AZI du l'Argenton,
- AZI de la Dive
- AZI du Thouaret

Le PPRI et les Atlas des Zones Inondables sont annexés au présent règlement.

BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 2ÈME DU CODE DE L'URBANISME :

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

Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- L'intérêt historique et architectural des constructions
- L'intégrité du volume bâti pour permettre le changement de destination des locaux : sont exclus les ruines dont ne subsistent que des pans de murs ou les constructions dont les volumes de couverture sont trop altérés par rapport à la construction initiale.
- La qualité technique des constructions : sont exclus, les bâtiments qui présentent des pathologies de construction qui rendent impossible leur réhabilitation (fissuration et désolidarisation des murs), …
- Proximité avec l'exploitation agricole encore en activité (identifiés ceux à plus de 100m afin d'éviter les conflits d'usage)
- Possibilité d'un accès propre
- Emprise au sol >50m²
- Desserte par les réseaux eaux, électricité au droit du terrain et proximité d'un système de défense incendie
- Potentiel de terrain pour la réalisation d'un assainissement individuel

ZONES TAMPONS DE 10 M À COMPTER DE LA LISIÈRE DU BOIS :

Afin de limiter l'exposition des personnes et des biens au risque une bande de 10 mètres limitant la constructibilité a été institué au règlement-documents graphiques, pour tous les boisements de plus de 10ha.

A l'intérieur de cette bande de 10 mètres à compter de la lisière du boisement. Seuls sont autorisés les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes :

- Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve d'être compatibles avec l'environnement et le risque incendie.
- Les ouvrages, constructions, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt général (station de pompage, AEP, réseaux, voiries, assainissement, transformateurs…).
- Les ouvrages, constructions, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux nécessaires au fonctionnement d'une centrale photovoltaïque
- Les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif nécessaires aux cimetières ;
- La restauration d'éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sous réserve qu'elle respecte les caractéristiques architecturales, traditionnelles de ces édifices et qu'elle participe à une mise en valeur du petit patrimoine ;

- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis à la suite d'un sinistre depuis moins de 10 ans, excepté si la destruction est causée par un incendie du boisement.
- Les extensions à la construction principale à usage d'habitation ou de logement de fonction dans la limite 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi ;
- Les annexes à la construction principale à usage d'habitation ou de logement de fonction dans la limite de 30m² d'emprise au sol (50m² pour les piscines) et sous réserve d'une implantation à moins de 20 mètres de la construction principale ;
- Le changement de destination des bâtiments identifiés selon les règles de la zone ;
- Les cheminements piétonniers et cyclables, les sentes équestres, les aires de stationnement.
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les constructions nécessaires pour
    - L'observation de la faune (abris, tour d'observation…)
    - La gestion du milieu
    - L'accueil du public (aire de pique-nique, ponton, station de réparation de vélo…)
    - L'hygiène et la sécurité tels que sanitaires et postes de secours, etc.
      L'emprise au sol des constructions ne devant pas dépasser 20m².

- Les constructions, installations, extensions et annexes nécessaires au développement et à la mise aux normes des exploitations agricoles existantes à l'exclusion de celles destinées au logement ou à l'hébergement des personnes, et sous réserve qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres d'une construction faisant partie de l'exploitation agricole.

ZONE NON AEDIFICANDI

Zone dans laquelle aucune construction n'est autorisée.

ARTICLE 5 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'UTILISATION DES SOLS :

Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme restent applicables nonobstant les dispositions du PLUi :

Conformément aux dispositions de l'Article R.111-1 *« le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu. »*

ADAPTATIONS MINEURES :

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L152-3 du Code de l'Urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente.

LA RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE DES BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DÉMOLIS LIÉE À UN SINISTRE DEPUIS MOINS DE 10 ANS :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli par un sinistre depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors que ce dernier a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur.

LA RECONSTRUCTION DE BÂTIMENTS DÉTRUITS OU ENDOMMAGÉS À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE DEPUIS MOINS D'UN AN :

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L152-4 du Code de l'Urbanisme.

RESTAURATION OU RECONSTRUCTION D'IMMEUBLES PROTÉGÉS AU TITRE DE LA LÉGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES (ARTICLE L.152-4 DU CODE DE L'URBANISME) :

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

CAS DE REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE OU DE DÉCLARATION DE TRAVAUX POUR LES CONSTRUCTIONS IRRÉGULIÈRES ACHEVÉES DEPUIS PLUS DE 10 ANS (ARTICLE L.421-9 DU CODE DE L'URBANISME) :

« Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé(e) sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- *Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;*
- *Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;*
- *Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des articles L. 331-1 et suivants du Code de l'Environnement ou dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du même code ;*
- *Lorsque la construction est située sur le domaine public ;*
- *Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;*
- *Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L. 562-1 du Code de l'Environnement ».*

ARTICLE 6 : LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'APPLICATION DU RÈGLEMENT AUX CAS DES LOTISSEMENTS OU DE LA CONSTRUCTION SUR UN MÊME TERRAIN DE PLUSIEURS BÂTIMENTS :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations du PLUi par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives sont appliquées lot par lot.

ARTICLE 7 : ROUTE CLASSÉE À GRANDE CIRCULATION :

Conformément à l'article L111-7 du Code de l'Urbanisme et aux dispositions figurant aux plans de zonage, les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 75 mètres de l'axe de la RD 938.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

La marge est également réduite dans les secteurs ayant fait l'objet d'une étude loi Barnier au titre de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 8 : CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES :

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit, il a été effectué un classement des infrastructures de transport terrestre de la commune. Cela donne lieu à la création de secteurs de nuisances affectés par le bruit (définis par arrêté préfectoral), reportés au règlement – documents graphiques. Dans ces secteurs, les bâtiments à construire, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets préfectoraux annexés au présent dossier de PLUi.

Le territoire est concerné par l'application des arrêtés préfectoraux du 6 février 2015 relatifs au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit. Les constructions situées dans le périmètre des secteurs affectés par le bruit doivent bénéficier d'un isolement acoustique satisfaisant.

ARTICLE 9 : PERMIS DE DÉMOLIR :

Périmètres particuliers à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir (application des articles R421-28 et suivants du Code de l'Urbanisme) :

- Situés dans un secteur sauvegardé ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L313-1 à L313-15 du Code de l'Urbanisme ;
- Inscrits au titre des monuments historiques ;
- Situés dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques mentionnés à l'article L621-30 du code du patrimoine, adossés, au sens du même article, à un immeuble classé au titre des monuments historiques, ou situés dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans un site patrimonial remarquable ;
- Situés dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L341-1 et L341-2 du Code de l'Environnement ;
- Identifiés comme devant être protégés en étant situés à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme.

Ou pour des travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir (article R421-27 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 10 : ÉDIFICATION DES CLÔTURES :

L'Article R421-12 du Code de l'Urbanisme prévoit que :

« Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :
a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L.621-30 du code du patrimoine ;
b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'Environnement ;
c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;
d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »

Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12 ci-dessus, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont dispensées de toute formalité.

ARTICLE 11 : DISPOSITIONS RELATIVES À L'UTILISATION DE MATÉRIAUX RENOUVELABLES OU DE MATÉRIAUX OU PROCÉDÉS DE CONSTRUCTION PERMETTANT D'ÉVITER L'ÉMISSION DE GAZ À EFFET DE SERRE, À L'INSTALLATION DE DISPOSITIFS FAVORISANT LA RETENUE DES EAUX PLUVIALES OU LA PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE CORRESPONDANT AUX BESOINS DE LA CONSOMMATION DOMESTIQUE DES OCCUPANTS (ARTICLE L111-16 DU CODE DE L'URBANISME) :

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret ».

ARTICLE 12 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT :

Conformément à l'article L111-19 du Code de l'Urbanisme : *« nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au*

stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.
Pour les projets mentionnés à l'article L. 752-1 du code de commerce, est autorisée la construction de nouveaux bâtiments uniquement s'ils intègrent :
1° Sur tout ou partie de leurs toitures, et de façon non exclusive, soit des procédés de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat ;
2° Sur les aires de stationnement, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols ».

ARTICLE 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES ET DES VÉLOS DANS LES ZONES U ET AU :

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

MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

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

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

Pour les extensions de construction :

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

Pour les changements de destination :

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

Pour les travaux de réhabilitation :

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

En cas d'impossibilité technique :
En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement de véhicules nécessaires à l'opération sur le terrain, le pétitionnaire peut :

- Soit réaliser ces places sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 300 mètres du premier où est localisée la construction principale,
- Soit acquérir les places manquantes dans un parc privé dans un rayon de 300 mètres, à condition que ces places n'aient pas été réalisées pour répondre aux besoins d'une autre construction,
- Soit justifier du bénéfice d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit participer financièrement à la réalisation de parcs et places de stationnement véhicules publics en application de l'article L151-33 du code l'urbanisme.

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

MODALITÉS DE RÉALISATION :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques existantes et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

Stationnement des véhicules :

Règles qualitatives :

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

Règles quantitatives :

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

Constructions à destination d'habitation :

Sous-destination logement :

- 1 places par logement créé sauf impossibilité technique.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement, groupes d'habitations, etc), le stationnement pourra être aménagé sur les espaces communs de l'opération.

Cette norme ne s'applique pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'état et pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées.

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme.

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

Constructions à destination de commerce et activités de service :

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et à destination des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

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

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- des besoins des salariés ;
- de leur situation géographique au regard de la desserte et des parcs publics de stationnement existant à proximité en vue d'une mutualisation possible.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

Stationnement deux-roues non motorisées :

Pour toutes opérations nouvelles d'équipements publics, des places de stationnement couvertes ou non et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Le nombre de places de stationnent à réaliser est déterminé en tenant compte :

- De leur nature ;
- Du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- Des besoins des salariés ;
- De leur situation géographique au regard de la desserte et des parcs publics de stationnement existant à proximité en vue d'une mutualisation possible.

ARTICLE 14 : AUTORISATIONS SPÉCIALES :

Sauf pour les éoliennes faisant parti d'un parc éolien et sauf dispositions particulières exprimées dans les différentes zones du règlement, sont autorisés dans toutes les zones délimitées dans le PLUi :

- Les ouvrages, constructions, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt général (station de pompage, AEP, réseaux, voiries, assainissement, transformateurs…)
- Les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif nécessaires aux cimetières sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité aux risques.
- La restauration d'éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sous réserve qu'elle respecte les caractéristiques architecturales, traditionnelles de ces édifices et qu'elle participe d'une mise en valeur du petit patrimoine ;

Sous réserve que leur implantation ne porte pas atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage et sous réserve des dispositions liées à des servitudes d'utilité publique (PPRI, SPR…).

L'ensemble de ces éléments n'est pas soumis aux règles des articles de la section 2 « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

ARTICLE 15 : RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX :

Le territoire est concerné par le risque retrait-gonflement des sols argileux. Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code Civil, article L.111-13 du Code de la Construction et de l'Habitation) afin d'en limiter les conséquences.

ARTICLE 16 : SISMICITÉ :

Le risque sismique est à prendre en compte (Zone 3 : zone de sismicité modérée). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

ARTICLE 17 : RISQUE RUPTURE DU BARRAGE DU PUY TERRIER (CEBRON) :

Le territoire est concerné par le risque de rupture du barrage du Puy Terrier plus particulièrement les communes de :

- Argenton l'Église ;
- Missé ;
- Saint-Généroux ;
- Saint-Jacques-de-Thouars ;
- Saint-Jean-de-Thouars ;
- Saint-Martin-de-Sanzay ;
- Sainte-Radegonde ;
- Sainte-Verge ;
- Taizé-Maulais ;
- Thouars.

LEXIQUE

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

ACCES : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fond voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond, selon les cas, au linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

ACROTÈRE : Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

AFOUILLEMENT DU SOL : L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel.

ALIGNEMENT : L'alignement est la limite commune entre la propriété privée et les voies et emprises publiques ou assimilées. Sont considérées comme assimilées les emprises privées ayant un usage public.

ANNEXES : Une annexe est une construction secondaire. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

AOC : Appellation d'Origine Contrôlée.

BARDAGE : Élément de bois, métallique ou autre rapporté sur la façade d'un bâtiment et la recouvrant.

BÂTIMENT : Un bâtiment est une construction close et couverte.

CHARTE D'ENSEIGNE : le règlement entend par charte d'enseigne le code architectural qu'impose un groupe à l'ensemble de ces magasins.

CLÔTURE : « barrière », construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété contiguë ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclore un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement.

CONSTRUCTION : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations, et générant un espace utilisable en sous-sol ou en surface.

CONSTRUCTION PRINCIPALE : La construction principale est celle à laquelle est rattaché l'usage principal. Exemple la maison est la construction principale, une annexe (abri de jardin, garage) est une construction secondaire.

CRIARDE : Teintes très vives

DESTINATIONS : Le Code de l'Urbanisme distingue 5 destinations des constructions et 20 sous-destinations. Lorsqu'une règle est définie pour une destination de construction, elle s'applique sans distinction à toutes ses sous-destinations, sauf mention contraire dans le règlement.

HABITATION : Cette destination inclut tous les logements et hébergements. Elle exclut les logements visés dans la définition d'hôtel et des autres hébergements touristiques. Elle comprend 2 sous-destinations :

- **Logement** : recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages. La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- **Hébergement** : recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Commerce et activités de service :

Cette destination comprend toutes les installations et constructions où sont exercées des activités de production, transformation, de vente de produits ou de mise à dispositions d'une capacité technique ou intellectuelle. Cette destination comprend six sous-destinations :

- **Artisanat et commerce de détail** : recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. Au sein de cette sous-destination une différentiation est fait de la manière suivante :
    - Artisanat et commerce de détail de type 1 : recouvrant notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries,…
    - Artisanat et commerce de détail de type 2 : recouvrant l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...

  L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.
- **Restauration** : recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- **Commerce de gros** : recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- **Hôtel** recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- **Autres hébergements touristiques** : recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- **Cinéma** : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Équipements d'intérêt collectif et services publics :

Cette destination comprend les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population. Cette destination comprend 6 sous-destinations :

- **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : recouvrent les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** : recouvrent les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- **Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale** : recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **Salles d'arts et de spectacles** : recouvrent les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **Équipements sportifs** : recouvrent les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **Autres équipements recevant du public** : recouvrent les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

Cette destination regroupe tous les locaux ne relevant pas des autres destinations citées précédemment. Cette destination comprend 4 sous-destinations :

- **Industrie** : recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (automobile, aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture, artisanat du bâtiment...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.
- **Entrepôt** : recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- **Bureau** : recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- **Centre de congrès et d'exposition** : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Exploitations agricoles et forestières :

Cette destination comprend toutes les installations et constructions qui permettent la maîtrise et l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs

étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que celles où sont exercées des activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (transformation, conditionnement, commercialisation des produits animaux et végétaux en prolongement de l'acte de production, par exemple la vinification, la production fromagère»).

- **Exploitation agricole** : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- **Exploitation forestière** : recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

ÉGOUT DU TOIT : limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

EMPRISE AU SOL : projection verticale du volume de la construction, débords et surplombs inclus à l'exception des ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

EMPRISE PUBLIQUE : il s'agit de l'espace public qui ne peut pas être considéré comme une voie telle que places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires, sentes piétonnes, etc.

ESPACE LIBRE : les espaces libres sont l'ensemble des espaces non bâtis qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules.

EXHAUSSEMENT DE SOL : élévation du sol par remblai.

EXTENSION : l'extension d'une construction consiste à en accroître l'emprise au sol, le volume ou la hauteur. Il doit exister un lien physique de continuité (par exemple une porte) entre le bâtiment initial et l'extension. L'extension peut être réalisée en une ou plusieurs fois dans les limites fixées dans le présent règlement et à partir de la date d'approbation du présent PLUi.

FAÇADE : faces verticales ou quasi-verticales en élévation d'une construction, revêtement compris.

FAITAGE : ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.

HAUTEUR : la hauteur maximale d'une construction est mesurée à compter du terrain naturel, avant travaux, jusqu'à l'égout du toit, avant travaux. Si la construction ne possède pas d'égout la hauteur est mesurée au point le plus haut. Les éléments de modénatures, les cheminées et autres éléments techniques de la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Pour les nouvelles constructions et les constructions existantes, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable est autorisée au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la zone, à condition qu'elle n'excède pas de 2 mètres la hauteur maximale.

ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement.

LIMITE SEPARATIVE : toute limite d'une unité foncière qui n'est pas un alignement.

NUISANCE : Ensemble de facteurs d'origine technique (bruit, pollution, etc.) ou sociale (encombrement, promiscuité) qui nuisent à la qualité de la vie.

UNITE FONCIERE MITOYENNE : une unité foncière avec laquelle l'unité foncière du projet à une limite séparative en commun.

REHABILITATION : travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, dans le volume de la construction existante.

RETRAIT : Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

SURFACE DE PLANCHER : la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et trémies qui se rattachent aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN FINI : terrain après travaux, remblai ou déblai.

TERRAIN NATUREL : il s'agit du sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

UNITÉ FONCIERE : iIot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, sur lequel est édifiée la construction.

VOIES PUBLIQUES : il s'agit des voies, à statut public ou privé, dès lors qu'elles sont ouvertes à la circulation publique.

Dispositions applicables à la zone UA :

Rappels :

Des prescriptions spécifiques s'imposent au sein des périmètres d'application des servitudes d'utilité publique (cf. dispositions générales) notamment dans le cadre du PPRI du Thouet ou dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable de Thouars et le Site Patrimonial Remarquable de Oiron où des dispositions règlementaires s'imposent au Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE :

Article UA1 : Destinations et sous-destinations :

Les destinations et sous-destinations, sont définies en application du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations ou sous-destinations définies dans les dispositions générales du règlement.

Article UA2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

De manière générale, les usages et affectations du sol, constructions et activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage d'environnement, de paysage sont interdites.

UA2-1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITES :

Dans l'ensemble de la zone UA :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux prévus sous conditions ;
- Les terrains de camping/caravaning et parcs résidentiels de loisirs en application de l'article L443-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Le stationnement à ciel ouvert des caravanes, résidences mobiles de loisirs ou habitations légères de loisirs en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les garages collectifs de caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts, de toute nature, non liés à une activité, dont la destination ou la sous-destination est autorisée dans la zone, ou déjà présente dans la zone ;
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée ou déjà présente dans la zone ;
- Les carrières et extractions de matériaux ;
- Les usages et affectations des sols, constructions et activités à destination d'exploitations agricoles et forestières.
- les usages et affectations des sols, constructions et activités à destination d'industrie à l'exception de ceux prévus sous conditions ;
- les usages et affectations des sols, constructions et activités à destination d'entrepôt à l'exception de ceux prévus sous conditions ;

Dans le sous-secteur UA*:

- Le changement de destination à usage :
  - D'artisanat ou de commerce de détail ;
  - De restauration ;
  - De commerce de gros ;
  - D'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
  - De bureau.

Au sein des terrains identifiés au règlement document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme:

- Tous les usages, affectations des sols, constructions et activités, à l'exception de ceux autorisés sous conditions.

Pour les immeubles avec une façade sur rue identifiés au règlement – documents graphiques au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme :

- le changement de destination des locaux à destinations de commerce et activités de service situés en rez-de-chaussée en habitation ou en garage.

Sont déduites de la surface des rez-de-chaussée, les surfaces affectées aux parties communes nécessaires au fonctionnement des bâtiments (halls d'entrée, locaux techniques…)

UA2-2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS AUTORISÉS SOUS CONDITIONS :

Dans l'ensemble de la zone UA:

- Sous réserve des dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'usages et d'affectations du sol, de constructions et d'activités autorisés dans la zone.
- Les constructions destinées à un usage industriel et d'entrepôts sous réserve d'être compatibles avec la proximité d'habitations et de ne pas générer de nuisances.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à condition :
  - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
  - Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettant d'éviter ou tout au moins réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les opérations créant un ou plusieurs logements et portant sur une unité foncière (partie comprise dans la zone) de plus de 3000m², sous réserve de respecter les densités brutes minimales suivantes :
  - 15 logements / ha sur la polarité majeure (Louzy, Missé, Saint-Jacques-de-Thouars, Saint-Jean-de-Thouars, Sainte-Radegonde, Sainte-Verge, Thouars)
  - 12 logements / ha sur le pôle relais (Saint-Varent)
  - 10 logements/ ha sur les autres communes

- L'extension ou la modification des installations classées compatibles avec la vocation de la zone à condition :

- Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
- Que leur volume et/ou leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants.

Dans le sous-secteur UA* :

L'extension des constructions à destination :

- D'artisanat ou de commerce de détail ;
- De restauration ;
- De commerce de gros ;
- D'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- De bureau.

dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi

Au sein des terrains identifiés au règlement-documents graphiques au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

Sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à leur préservation :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées des constructions principales à destination d'habitations sous réserve que l'extension ne représente pas plus de:
  - 40% de l'emprise au sol des constructions existantes de moins de 90m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi.
  - 30% de l'emprise au sol des constructions existantes de 90m² d'emprise au sol et plus, dans la limite de 50m² d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLUi.
- La construction d'annexes à l'habitation, sur l'unité foncière, sous réserve :
  - Qu'elles soient implantées à une distance inférieure à 20 m de la construction principale ;
  - Que l'emprise au sol de l'annexe ne dépasse pas 30m² (sauf pour les piscines autorisées jusqu'à 50m²) ;
  - Que le nombre d'annexes n'excède pas 2 sur une même unité foncière, autorisées à compter de l'approbation du PLUi ;
- Pour les terrains nus, sont autorisées les constructions dont l'emprise au sol n'excédant pas 20m² par unité foncière.

Article UA-3 : mixité fonctionnelle et sociale :

Non réglementé.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Article UA-4 : Volumétrie et implantation des constructions :

1. **Emprise au sol :**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol

2. La hauteur :

La hauteur maximale est limitée :

- 12 mètres à l'égout du toit.

Dans le cas d'une construction existante d'une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour l'extension est celle de la construction existante.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans le cadre d'opération d'aménagement restructurant des ilots existants.

3. Implantation des constructions

Il est recommandé que l'implantation des constructions soit étudiée de manière à :

- Garantir un ensoleillement satisfaisant afin de favoriser les apports solaires gratuits ;
- Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables ;
- Favoriser une utilisation économe de l'unité foncière ;
- Assurer une intimité aux habitants tant au niveau de leur logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin) ;
- Répondre aux règles de sécurité ;
- Agencer les espaces techniques afin de les rendre peu visibles participant à la construction d'une image qualitative pour la zone.

Les limites avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies ou emprises publiques ou assimilées, la règle qui porte sur l'alignement s'applique sur la voie ou l'emprise où s'effectue l'accès à la parcelle (en cohérence avec l'implantation du bâti dans la rue).

Tous usages et affectations des sols, constructions ou activités nouveaux doivent respecter les indications graphiques figurant au règlement – documents graphiques.

Règle :

En l'absence de dispositions particulières :

Par rapport aux voies et emprises publiques et assimilées existantes, à élargir ou à créer :

Les nouvelles constructions doivent être implantées à l'alignement.

Une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité ;
- Lorsqu'il existe préalablement soit un bâtiment à l'alignement, soit un mur de clôture d'une hauteur minimale de 1,50 mètres qui assure la continuité visuelle de la rue ;
- Lorsqu'un mur de clôture est édifié d'une hauteur minimale de 1.50 mètres qui assure la continuité visuelle de la rue ;
- Dans le cadre de la réalisation d'une annexe.

Par rapport aux limites séparatives :

La construction est soit implantée, en tout point en limite séparative soit en retrait de la limite séparative.

Dans ce cas, elle doit être implantée, en tout point, avec un retrait minimal de :

- 2 mètres par rapport à cette limite.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupes d'habitations, etc.) présentant un plan global d'aménagement cohérent.
- En cas d'impossibilité technique avérée.
- En cas de forme urbaine existante non cohérente.
- Pour assurer la préservation des éléments identifiés au plan de zonage au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Pour des raisons de sécurité ;
- Pour la mise en place d'une isolation par l'extérieur sur une construction existante ;
- Pour la mise en place de capteurs solaires ou de brise soleil ;
- Pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur à celle-ci ;
- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m².

Article UA-5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions générales :

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

La réalisation de construction d'architecture atypique (yourte, maison tipi…) est admise à condition que le parti architectural s'inscrive dans le cadre d'un projet touristique.

Au sein du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Thouars et de Oiron, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect des dispositions du règlement du site Patrimonial Remarquable en question.

1. Aspect extérieur :

Structure du bâtiment :

Il est recommandé d'étudier la structure des constructions en faveur de l'installation de panneaux photovoltaïques.

Façades :

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps, parmi les matériaux les plus utilisés dans l'architecture Thouarsaise.

Les façades doivent être traitées :

- Soit en matériaux enduits,
- Soit en matériaux verriers,
- Soit en matériaux peints,
- Soit en pierres locales,
- Soit en parements,
- Soit en bardage,
- Soit végétalisées.

Des façades en bâche peuvent être autorisées pour des installations techniques, des serres et tunnels ou des installations temporaires justifiées.

Les matériaux de constructions destinés à être recouverts ne seront jamais laissés apparents.

Les peintures, parements et enduits doivent respecter une teinte de pierre locale.

Les bardages métalliques d'aspect ondulé sont interdits pour toutes les constructions. Les bardages doivent être de teinte neutre. Les teintes criardes sont interdites. Le bardage bois pourra conserver sa teinte naturelle.

Quels que soient les matériaux utilisés, les teintes « blanc pur et noir » sont interdites.

Les couleurs vives sont autorisées dans le cas du respect d'une charte d'enseigne ou pour des détails architecturaux sur une partie des façades.

Pour l'extension d'une construction ne respectant pas les dispositions énoncées, elle pourra reprendre les matériaux existants sur la construction qu'elle prolonge.

Ouvertures et menuiseries :

La couleur des menuiseries doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux environnants. Les teintes criardes sont interdites.

Toiture :

Sont interdits de manière générale les matériaux de couverture :

- D'aspect brillant (sauf dans le cas de pose de panneaux translucides et utilisation d'énergies renouvelables) ;
- D'aspect tôle ondulée fibro-ciment brute ;

Pour les constructions principales à usage d'habitation sont également interdits les matériaux de couverture :

- D'aspect papier goudronné.

Les pentes des toitures doivent tenir compte des caractéristiques des matériaux utilisés.

2. Clôtures :

<u>Dispositions générales :</u>

Les clôtures réalisées en matériaux de constructions destinés à être recouverts (parpaing, plaque de béton brut…) doivent recevoir, une peinture, un parement (bardage, habillage en pierre...), un enduit ou doivent être végétalisées. Les matériaux précaires ou de récupération sont interdits (tôles ondulées, palettes, gazon synthétique...)

Les coffrets seront intégrés à la clôture.

La préservation des murs anciens en pierre devra être recherchée au maximum.

Dans le cas de clôtures végétales, elles seront réalisées par le biais de mélange d'essences locales. Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites (cf annexe C).

Clôtures sur voies et emprises publiques et assimilées existantes, à élargir ou à créer :

Les clôtures dans leur globalité donnant sur le domaine public ne peuvent excéder 1,80m.

Une hauteur supérieure est autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger une clôture existante sur l'unité foncière du projet ou sur une unité foncière mitoyenne dont la hauteur dépasse 1,80m.

Clôtures en limites séparatives :

La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne peut excéder 2 mètres.

Une hauteur supérieure est autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger une clôture existante sur l'unité foncière du projet ou sur une unité foncière mitoyenne dont la hauteur dépasse 2 mètres.

Pour toutes les clôtures, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé...) ;
- Dans le cadre d'obligations découlant des dispositions règlementaires particulières à certaines catégories d'activité ;
- Pour des raisons de sécurité ;
- Pour assurer la préservation des éléments identifiés au plan de zonage au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.

3. Performances environnementales des constructions :

Outre le respect à minima de la règlementation thermique en vigueur, pour toute nouvelle construction à destination d'habitation et de bureau, il est recommandé de viser une couverture de 50% de son énergie finale par des énergies renouvelables.

Pour toute opération de réhabilitation, il est recommandé une attention particulière pour conduire la rénovation thermique du bâtiment dans une approche globale en s'appuyant sur les solutions techniques telles que la plateforme de la rénovation énergétique de la Communauté de Communes qui développe un certain nombre d'outils tel que le cadastre solaire.

Dans le cas des Sites Patrimoniaux Remarquables, des solutions techniques peuvent être adaptées en fonction des exigences architecturales liées à la préservation du patrimoine.

Pour les constructions tertiaires existantes de plus de 1000m² de surface de plancher

Concernant la performance énergétique des bâtiments existant, il est recommandé de réduire de 40% par rapport à la situation avant travaux.

Les panneaux solaires et photovoltaïques et système solaire :

Lorsque des panneaux sont apposés en toiture, ils seront regroupés.

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

Autres dispositifs :

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de construction nouvelle. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces libres tels que définis ci-après.

La réalisation d'installations en faveur de la récupération des eaux de toiture est encouragée, notamment lors de toute opération de construction nouvelle. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces libres tels que définis ci-après.

Article UA-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions :

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Les haies naturelles constituées d'essences locales seront préservées au maximum.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté. Il sera imposé la plantation d'un arbre pour cinq places.

Les équipements techniques (transformateur, citernes de combustibles non enterrées…) devront être masqués ou dissimulés par des éléments paysagers ou intégrés dans une construction.

Les plantations doivent respecter les essences locales (cf. annexe C).

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites.

1. **Adaptation au sol :**

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant avec le terrain naturel.

2. **Eléments de paysage à protéger :**

Cf dispositions générales : Article 4.

3. **Aménagement des espaces extérieurs.**

Les espaces libres seront de préférence non imperméabilisés et de préférence plantés.

Article UA-7 : Stationnement :

Cf dispositions générales : Article 13.

SECTION III - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX :

Article UA-8 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées :

1. **Desserte :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance des usages et affectations des sols, constructions et activités envisagées et adaptées à l'approche de matériel de lutte contre l'incendie.

2. Accès :

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc. soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3. Voies nouvelles :

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

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

Les voies nouvelles en impasse de plus de 60m linéaire doivent être aménagées, dans leur partie terminale, de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères…).

4. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets :

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

Article UA-9 - Conditions de desserte par les réseaux publics :

1. Électricité :

Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés. Les réseaux d'alimentation électrique doivent être mis en souterrain dans les lotissements.

2. Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

3. Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

Les unités foncières supportant une résidence même démontable constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs doivent s'assurer du respect des règles d'hygiène et de sécurité.

4. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) s'il existe et s'il est suffisant, avec l'accord du gestionnaire. Dans ce cas, un dispositif sera mis en place pour limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare.

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

Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques :

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, lorsqu'elle le nécessite, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, dans les projets, la réalisation de fourreaux enterrés suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique) est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager...).

Dispositions applicables à la zone UB

Rappels :

Des prescriptions spécifiques s'imposent au sein des périmètres d'application des servitudes d'utilité publique (cf. dispositions générales) notamment dans le cadre du PPRI du Thouet ou dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable de Thouars et le Site Patrimonial Remarquable de Oiron où des dispositions règlementaires s'imposent au Plan Local d'Urbanisme intercommunal

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ :

Article UB-1 : Destinations et sous-destinations :

Les destinations et sous-destinations, sont définies en application du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations ou sous-destinations définies dans les dispositions générales du règlement.

Article UB-2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

De manière générale, les usages et affectations du sol, constructions et activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinages, d'environnement, de paysage sont interdits.

UB2-1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITES :

Dans l'ensemble de la zone UB :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux prévus sous conditions ;
- Les terrains de camping/caravaning et parcs résidentiels de loisirs en application de l'article L.443-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Le stationnement à ciel ouvert des caravanes, résidences mobiles de loisirs ou habitations légères de loisirs en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les garages collectifs de caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts, de toute nature, non liés à une activité, dont la destination ou la sous-destination est autorisée dans la zone, ou déjà présente dans la zone. ;
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération sauf s'il est directement lié et nécessaire à une destination autorisée ou déjà présente dans la zone ;
- Les carrières et extractions de matériaux ;
- Les usages et affectations des sols, constructions et activités à destination d'exploitations agricoles ou forestières.
- Les usages et affectations des sols, constructions et activités à destination d'industrie à l'exception de ceux prévus sous conditions ;
- Les usages et affectations des sols, constructions et activités à destination d'entrepôt à l'exception de ceux prévus sous conditions ;

Dans l'ensemble de la zone UB sauf dans les périmètres de centralité :

- Les usages et affectations des sols, constructions et activités à destination :
    - D'artisanat et de commerce de détail de type 1,

- De restauration,
- De commerce de gros,

À l'exception de ceux prévus sous conditions ;

<u>Au sein des terrains identifiés au règlement-documents graphiques au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme</u>:

- Tous les usages, affectations des sols, constructions et activité, à l'exception de ceux autorisés sous conditions.

<u>UB2-2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS AUTORISÉS SOUS CONDITIONS :</u>

<u>Dans l'ensemble de la zone UB :</u>

- Sous réserve des dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'usages et d'affectations du sol, de constructions et d'activités autorisés dans la zone.
- Les constructions destinées à un usage industriel et d'entrepôts sous réserve d'être compatibles avec la proximité d'habitations et de ne pas générer de nuisances.
- Les opérations créant un ou plusieurs logements et portant sur une unité foncière (partie comprise dans la zone) de plus de 3000m², sous réserve de respecter les densités brutes minimales suivantes :
  - 15 logements / ha sur la polarité majeure (Louzy, Missé, Saint-Jacques-de-Thouars, Saint-Jean-de-Thouars, Sainte-Radegonde, Sainte-Verge, Thouars)
  - 12 logements / ha sur le pôle relais (Saint-Varent)
  - 10 logements/ ha sur les autres communes
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à condition :
  - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
  - Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'extension ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone à condition :
  - Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
  - Que leur volume ou leur aspect soit compatible avec les milieux environnants.
- Concernant les constructions à destination

  - d'artisanat ou de commerce de détail de type 1,
  - de restauration,
  - de commerce de gros.
    - **<u>Dans les périmètres de centralité :</u>** Sont autorisées leur implantation et extension.
    - **<u>Dans l'ensemble de la zone UB sauf dans les périmètres de centralité :</u>** L'extension des constructions existantes dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi

Au sein des terrains identifiés au règlement-document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

Sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à leur préservation :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général
- L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées des constructions principales à destination d'habitations sous réserve que l'extension ne représente pas plus de :
  - 40% de l'emprise au sol des constructions existantes de moins de 90m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi.
  - 30% de l'emprise au sol des constructions existantes de 90m² d'emprise au sol et plus, dans la limite de 50m² d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLUi.
- La construction d'annexes à l'habitation, sur l'unité foncière, sous réserve :
  - Qu'elles soient implantées à une distance inférieure à 20 m de la construction principale ;
  - Que l'emprise au sol de l'annexe ne dépasse pas 30m²(sauf pour les piscines autorisées jusqu'à 50m²) ;
  - Que le nombre d'annexes n'excède pas 2 sur une même unité foncière, autorisées à compter de l'approbation du PLUi ;
- Pour les terrains nus, sont autorisées les constructions dont l'emprise au sol n'excédant pas 20m² par unité foncière.

Article UB-3 : Mixité fonctionnelle et sociale :

Non réglementé.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :

Article UB-4 : Implantation et volumétrie des constructions :

1. Emprise au sol :

La règle ne s'applique qu'aux unités foncières supérieures à 600 m².
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.
Des emprises au sol différentes pourront être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupes d'habitations, etc.) présentant un plan global d'aménagement cohérent.
- En cas d'impossibilité technique avérée.
- En cas de forme urbaine existante non cohérente.
- Pour assurer la préservation des éléments identifiés au plan de zonage au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Pour des raisons de sécurité ;
- Pour la mise en place d'une isolation par l'extérieur sur une construction existante ;
- Pour la mise en place de capteurs solaires ou de brise soleil ;

2. La hauteur :

La hauteur maximale est limitée :

- 9 mètres à l'égout du toit.
- 12 mètres à l'égout du toit pour de l'habitat collectif.

Dans le cas d'une construction existante d'une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour l'extension est celle de la construction existante.

3. Implantation des constructions :

Il est recommandé que l'implantation des constructions soit étudiée de manière à :

- Garantir un ensoleillement satisfaisant afin de favoriser les apports solaires gratuits ;
- Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables ;
- Favoriser une utilisation économe de l'unité foncière ;
- Assurer une intimité aux habitants tant au niveau de leur logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin) ;
- Répondre aux règles de sécurité ;
- Agencer les espaces techniques afin de les rendre peu visibles participant à la construction d'une image qualitative pour la zone.
- Maintenir une qualité de traitement du paysage urbain depuis la rue en s'appuyant sur l'alignement de fait des constructions riveraines.

Les limites avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies ou emprises publiques ou assimilées, la règle qui porte sur l'alignement s'applique sur la voie ou l'emprise où s'effectue l'accès à la parcelle (en cohérence avec l'implantation du bâti dans la rue).

Tous usages et affectations des sols, constructions ou activités nouveaux doivent respecter les indications graphiques figurant au règlement – documents graphiques.

Règle :

En l'absence de dispositions particulières :

Par rapport aux voies et emprises publiques et assimilées existantes, à élargir ou à créer :

L'implantation est libre par rapport à l'alignement.

Par rapport aux limites séparatives :

La construction est soit implantée, en tout point en limite séparative soit en retrait de la limite séparative.

Dans ce cas, elle doit être implantée, en tout point, avec un retrait minimal de :

- 2 mètres par rapport à cette limite.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupes d'habitations, etc.) présentant un plan global d'aménagement cohérent.
- En cas d'impossibilité technique avérée.
- En cas de forme urbaine existante non cohérente.
- Pour assurer la préservation des éléments identifiés au plan de zonage au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Pour des raisons de sécurité ;

- Pour la mise en place d'une isolation par l'extérieur sur une construction existante ;
- Pour la mise en place de capteurs solaires ou de brise soleil ;
- Pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur à celle-ci ;
- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m².

Article UB-5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions générales :

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

La réalisation de construction d'architecture atypique (yourte, maison, tipi…) est admise à condition que le parti architectural s'inscrive dans le cadre d'un projet touristique.

1. Aspect extérieur :

Structure du bâtiment :

Il est recommandé d'étudier la structure des constructions en faveur de l'installation de panneaux photovoltaïques.

Façades :

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps, parmi les matériaux les plus utilisés dans l'architecture Thouarsaise.

Les façades doivent être traitées :

- Soit en matériaux enduits,
- Soit en matériaux verriers,
- Soit en matériaux peints,
- Soit en pierres locales,
- Soit en parements,
- Soit en bardage,
- Soit végétalisées.

Des façades en bâche peuvent être autorisées pour des installations techniques, des serres et tunnels ou des installations temporaires justifiées.

Les matériaux de constructions destinés à être recouverts ne seront jamais laissés apparents.

Les peintures, parements et enduits doivent respecter une teinte de pierre locale.

Les bardages métalliques d'aspect ondulé sont interdits pour toutes les constructions. Les bardages doivent être de teinte neutre. Les teintes criardes sont interdites. Le bardage bois pourra conserver sa teinte naturelle.

Quels que soient les matériaux utilisés, les teintes « blanc pur et noir » sont interdites.

Les couleurs vives sont autorisées dans le cas du respect d'une charte d'enseigne ou pour des détails architecturaux sur une partie des façades.

Pour l'extension d'une construction ne respectant pas les dispositions énoncées, elle pourra reprendre les matériaux existants sur la construction qu'elle prolonge.

Ouvertures et menuiseries :

La couleur des menuiseries doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux environnants. Les teintes criardes sont interdites.

Toiture :

Sont interdits de manière générale les matériaux de couverture :

- D'aspect brillant (sauf dans le cas de pose de panneaux translucides et utilisation d'énergies renouvelables) ;
- D'aspect tôle ondulée fibro-ciment brute.

Pour les constructions principales à usage d'habitation sont également interdits les matériaux de couverture :

- D'aspect papier goudronné.

Les pentes des toitures doivent tenir compte des caractéristiques des matériaux utilisés.

2. Clôtures :

Dispositions générales :

Les clôtures réalisées en matériaux de constructions destinés à être recouverts (parpaing, plaque de béton brut…) doivent recevoir, une peinture, un parement (bardage, habillage en pierre...), un enduit ou doivent être végétalisées. Les matériaux précaires ou de récupération sont interdits (tôles ondulées, palettes, gazon synthétique...).

Les coffrets seront intégrés à la clôture.

La préservation des murs anciens en pierre devra être recherchée au maximum.

Dans le cas de clôtures végétales, elles seront réalisées par le biais de mélange d'essences locales. Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites (cf annexe C).

Clôtures sur voies et emprises publiques et assimilées existantes, à élargir ou à créer :

Les clôtures dans leur globalité donnant sur le domaine public ne peuvent excéder 1,80m.

Une hauteur supérieure est autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger une clôture existante sur l'unité foncière du projet ou sur une unité foncière mitoyenne dont la hauteur dépasse 1,80m.

Clôtures en limites séparatives :

La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne peut excéder 2 mètres.

Une hauteur supérieure est autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger une clôture existante sur l'unité foncière du projet ou sur une unité foncière mitoyenne dont la hauteur dépasse 2 mètres.

Pour toutes les clôtures, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

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

- Dans le cadre d'obligations découlant des dispositions règlementaires particulières à certaines catégories d'activité ;
- Pour des raisons de sécurité ;
- Pour assurer la préservation des éléments identifiés au plan de zonage au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.

3. Performances environnementales des constructions :

Outre le respect à minima de la règlementation thermique en vigueur, pour toute nouvelle construction à destination d'habitation et de bureau, il est recommandé de viser une couverture de 50% de son énergie finale par des énergies renouvelables.

Pour toute opération de réhabilitation, il est recommandé une attention particulière pour conduire la rénovation thermique du bâtiment dans une approche globale en s'appuyant sur les solutions techniques telles que la plateforme de la rénovation énergétique de la Communauté de Communes qui développe un certain nombre d'outils tel que le cadastre solaire.

Dans le cas des Sites Patrimoniaux Remarquables, des solutions techniques peuvent être adaptées en fonction des exigences architecturales liées à la préservation du patrimoine.

Pour les constructions tertiaires existantes de plus de 1000m² de surface de plancher

Concernant la performance énergétique des bâtiments existant, il est recommandé de réduire de 40% par rapport à la situation avant travaux.

Les panneaux solaires et photovoltaïques et système solaire :

Lorsque des panneaux sont apposés en toiture, ils seront regroupés.

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

Autres dispositifs :

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de construction nouvelle. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces libres tels que définis ci-après.

La réalisation d'installations en faveur de la récupération des eaux de toiture est encouragée, notamment lors de toute opération de construction nouvelle. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces libres tels que définis ci-après.

Article UB-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions :

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Les haies naturelles constituées d'essences locales seront préservées au maximum.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté. Il sera imposé la plantation d'un arbre pour cinq places.

Les équipements techniques (transformateur, citernes de combustibles non enterrées…) devront être masqués ou dissimulés par des éléments paysagers ou intégrés dans une construction.

Les plantations doivent respecter les essences locales (cf. annexe C).

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites.

1. Adaptation au sol :

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant avec le terrain naturel.

2. Eléments de paysage à protéger :

Cf dispositions générales : Article 4.

3. Aménagement des espaces extérieurs :

Pour tout projet, portant sur une unité foncière supérieure à 600m², n'ayant pas fait l'objet d'aménagements antérieurs à l'approbation du PLUi, 40% minimum de la parcelle doivent être conservés en espaces libres non imperméabilisés. Ces espaces non imperméabilisés seront de préférence plantés.

Des règles différentes pourront être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupes d'habitations, etc.) présentant un plan global d'aménagement cohérent.
- En cas d'impossibilité technique avérée.
- En cas de forme urbaine existante non cohérente.
- Pour assurer la préservation des éléments identifiés au plan de zonage au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Pour des raisons de sécurité ;
- Pour la mise en place d'une isolation par l'extérieur sur une construction existante ;
- Pour la mise en place de capteurs solaires ou de brise soleil ;

Article UB-7 : Stationnement :

Cf dispositions générales : Article 13.

SECTION III - ÉQUIPEMENTS, RESEAUX :

Article UB- 8 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées :

1. Desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance des usages et affectations des sols, constructions et activités envisagés et adaptés à l'approche de matériel de lutte contre l'incendie.

2. Accès :

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc. soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3. **Voies nouvelles :**

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

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

Les voies nouvelles en impasse de plus de 60m linéaire doivent être aménagées, dans leur partie terminale, de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères…).

4. **Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets :**

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

Article UB-9 - Conditions de desserte par les réseaux publics :

1. **Électricité :**

Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés. Les réseaux d'alimentation électrique doivent être mis en souterrain dans les lotissements.

2. **Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

3. **Assainissement des eaux usées.**

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

Les unités foncières supportant une résidence même démontable constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs doivent s'assurer du respect des règles d'hygiène et de sécurité.

4. **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) s'il existe et s'il est suffisant, avec l'accord du gestionnaire. Dans ce cas, un dispositif sera mis en place pour limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare.

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

Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques :

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, lorsqu'elle le nécessite, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, dans les projets, la réalisation de fourreaux enterrés suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique) est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager...).

Dispositions applicables à la zone UC

Rappels :

Des prescriptions spécifiques s'imposent au sein des périmètres d'application des servitudes d'utilité publique (cf. dispositions générales) notamment dans le cadre du PPRI du Thouet ou dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable de Thouars et le Site Patrimonial Remarquable de Oiron où des dispositions règlementaires s'imposent au Plan Local d'Urbanisme intercommunal

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ :

Article UC-1 : Destinations et sous-destination :

Les destinations et sous-destinations, sont définies en application du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations ou sous-destinations définies dans les dispositions générales du règlement.

Article UC-2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

De manière générale, les usages et affectations du sol, constructions et activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdits.

Les usages et affectations du sol, constructions et activités autorisés ne doivent pas être compatibles avec une implantation en centre-bourg et devront le démonter.

UC1-1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITS :

Tous les usages et affectations des sols, constructions et activités qui ne sont pas autorisés sous conditions.

UC2-2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS AUTORISÉS SOUS CONDITIONS :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'usages et d'affectations du sol, de constructions et d'activités autorisés dans la zone.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.
- Les usages et affectations des sols, constructions et activités des destinations et sous-destinations suivants :
    - Artisanat et commerce de détail uniquement dans les cas suivants :
        - Création d'une nouvelle construction avec obligation d'une surface de vente supérieure à 300m² et une surface de plancher supérieure à 400m². L'implantation d'artisanat et commerce de détail dans des

bâtiments disponibles déjà existants est exonérée de ces conditions de surface.
        - Création d'une nouvelle construction à destinations d'artisanat et de commerce de détail à usage de bâtiment logistique (type drive) pour une activité déjà en place.
        - Extension des constructions existantes à destinations d'artisanat et commerce de détail avec une limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.
    - Restauration ;
    - Commerce de gros ;
    - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
    - Entrepôt ;
    - Bureau ;
- Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité dont la destination ou sous-destination est autorisée ou déjà présente dans la zone ;
- Les dépôts de véhicules liés à une activité dont la destination ou sous-destination est autorisée ou déjà présente dans la zone.

Article UC-3 : Mixité fonctionnelle et sociale :

Non réglementé.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :

Article UC-4 : Volumétrie et implantation des constructions :

1. Emprise au sol :

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

2. La hauteur :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres à l'égout du toit, sauf pour les ouvrages techniques.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure, la hauteur de cette extension pourra être identique à celle de la construction existante.

3. Implantation des constructions :

Dispositions générales :

Il est recommandé que l'implantation des constructions soit étudiée de manière à :

- Garantir un ensoleillement satisfaisant afin de favoriser les apports solaires gratuits.
- Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables ;
- Favoriser une utilisation économe de l'unité foncière ;
- Répondre aux règles de sécurité ;
- Agencer les espaces techniques afin de les rendre peu visibles participant à la construction d'une image qualitative pour la zone.

Les limites avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies ou emprises publiques ou assimilées, la règle qui porte sur l'alignement s'applique sur la voie ou l'emprise où s'effectue l'accès à la parcelle (en cohérence avec l'implantation du bâti dans la rue).

Tous usages et affectations des sols, constructions ou activités nouveaux doivent respecter les indications graphiques figurant au règlement – documents graphiques.

Règle :

En l'absence de dispositions particulières :

Par rapport aux voies et emprises publiques et assimilées existantes, à élargir ou à créer :

- Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ;
- Les aires de stockage doivent être positionnées de manière à être masquées depuis l'espace public. Si ceci n'est pas réalisable, des éléments paysagers ou construits doivent permettre de les cacher. Les plantations utilisées devront être composées de mélange d'essences locales (cf annexe C).

Par rapport aux limites séparatives :

La construction est soit implantée, en tout point en limite séparative soit en retrait de la limite séparative.

Lorsque l'implantation est en retrait d'une limite séparative, elle doit respecter, en tout point, avec un retrait minimal de :

- 2 mètres par rapport à cette limite.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- En cas d'impossibilité technique avérée.
- En cas de forme urbaine existante non cohérente.
- Pour assurer la préservation des éléments identifiés au plan de zonage au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Pour des raisons de sécurité ;
- Pour la mise en place d'une isolation par l'extérieur sur une construction existante ;
- Pour la mise en place de capteurs solaires ou de brise soleil ;
- Pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur à celle-ci ;
- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m².

Article UC-5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions générales :

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains,

ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

1. **Aspect extérieur :**

Structure du bâtiment :

Il est recommandé d'étudier la structure des constructions en faveur de l'installation de panneaux photovoltaïques.

Façades :

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps, parmi les matériaux les plus utilisés dans l'architecture Thouarsaise.

Les façades doivent être traitées :

- Soit en matériaux enduits,
- Soit en matériaux verriers,
- Soit en matériaux peints,
- Soit en pierres locales,
- Soit en parements,
- Soit en bardage,
- Soit végétalisées.

Des façades en bâche peuvent être autorisées pour des installations techniques, des serres et tunnels ou des installations temporaires justifiées.

Les matériaux de constructions destinés à être recouverts ne seront jamais laissés apparents.

Les peintures, parements et enduits doivent respecter une teinte de pierre locale.

Les bardages métalliques d'aspect ondulé sont interdits pour toutes les constructions. Les bardages doivent être de teinte neutre. Les teintes criardes sont interdites. Le bardage bois pourra conserver sa teinte naturelle.

Quels que soient les matériaux utilisés, les teintes « blanc pur et noir » sont interdites.

Les couleurs vives sont autorisées dans le cas du respect d'une charte d'enseigne ou pour des détails architecturaux sur une partie des façades.

Pour l'extension d'une construction ne respectant pas les dispositions énoncées, elle pourra reprendre les matériaux existants sur la construction qu'elle prolonge.

Ouvertures et menuiseries :

La couleur des menuiseries doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux environnants. Les teintes criardes sont interdites.

Toiture :

Sont interdits de manière générale les matériaux de couverture :

- D'aspect brillant (sauf dans le cas de pose de panneaux translucides et utilisation d'énergies renouvelables) ;
- D'aspect tôle ondulée fibro-ciment brute.

Les pentes des toitures doivent tenir compte des caractéristiques des matériaux utilisés.

2. Clôtures :

Dispositions générales :

Les clôtures réalisées en matériaux de constructions destinés à être recouverts (parpaing, plaque de béton brut…) doivent recevoir, une peinture, un parement (bardage, habillage en pierre...) un enduit ou doivent être végétalisées. Les matériaux précaires ou de récupération sont interdits (tôles ondulées, palettes, gazon synthétique...)

Les coffrets seront intégrés à la clôture.

La préservation des murs anciens en pierre devra être recherchée au maximum.

Dans le cas de clôtures végétales, elles seront réalisées par le biais de mélange d'essences locales. Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites (cf annexe C).

Clôtures sur voies et emprises publiques et assimilées existantes, à élargir ou à créer et clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 3 mètres, la partie maçonnée ne pourra excéder 2 mètres sauf :

- Obligations découlant des dispositions règlementaires particulières à certaines catégories d'activités ;
- Pour des raisons de sécurité.

Une hauteur supérieure est autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger une clôture existante sur l'unité foncière du projet ou sur une unité foncière mitoyenne dont la hauteur dépasse 3 mètres.

Pour toutes les clôtures, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé ...) ;
- Dans le cadre d'obligations découlant des dispositions règlementaires particulières à certaines catégories d'activité ;
- Pour des raisons de sécurité ;
- Pour assurer la préservation des éléments identifiés au plan de zonage au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.

3. Performances environnementales des constructions :

Outre le respect à minima de la règlementation thermique en vigueur, pour toute nouvelle construction à destination d'habitation et de bureau, il est recommandé de viser une couverture de 50% de son énergie finale par des énergies renouvelables.

Pour toute opération de réhabilitation, il est recommandé une attention particulière pour conduire la rénovation thermique du bâtiment dans une approche globale en s'appuyant sur les solutions techniques telles que la plateforme de la rénovation énergétique de la Communauté de Communes qui développe un certain nombre d'outils tel que le cadastre solaire.

Dans le cas des Sites Patrimoniaux Remarquables, des solutions techniques peuvent être adaptées en fonction des exigences architecturales liées à la préservation du patrimoine.

Pour les constructions tertiaires existantes de plus de 1000m² de surface de plancher

Concernant la performance énergétique des bâtiments existant, il est recommandé de réduire de 40% par rapport à la situation avant travaux.

Les panneaux solaires et photovoltaïques et système solaire :

Lorsque des panneaux sont apposés en toiture, ils seront regroupés.

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

Autres dispositifs :

La réalisation d'installations en faveur de la récupération des eaux de toiture est encouragée, notamment lors de toute opération de construction nouvelle. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces libres tels que définis ci-après.

Article UC-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions :

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Les haies naturelles constituées d'essences locales seront préservées au maximum.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté. Il sera imposé la plantation d'un arbre pour cinq places.

Les équipements techniques (transformateur, citernes de combustibles non enterrées…) devront être masqués ou dissimulés par des éléments paysagers ou intégrés dans une construction.

Les plantations doivent respecter les essences locales (cf annexe C).

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites.

1. **Adaptation au sol :**

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant avec le terrain naturel.

2. **Eléments de paysage à protéger :**

Cf dispositions générales : Article 4.

3. **Aménagement des espaces extérieurs.**

Pour tout projet, portant sur une unité foncière supérieure à 600m², n'ayant pas fait l'objet d'aménagements antérieurs à l'approbation du PLUi, 20% minimum de la parcelle doivent être conservés en espaces libres non imperméabilisés. Ces espaces non imperméabilisés seront de préférence plantés.

Article UC-7 : Stationnement :

Cf dispositions générales : Article 13.

SECTION III - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX :

Article UC-8 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées :

1. Desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance des usages et affectations des sols, constructions et activités envisagés et adaptés à l'approche de matériel de lutte contre l'incendie.

2. Accès :

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc., soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3. Voies nouvelles :

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

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

Les voies nouvelles en impasse de plus de 60m linéaire doivent être aménagées, dans leur partie terminale, de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères…).

4. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets :

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

Article UC-9 - Conditions de desserte par les réseaux publics :

1. Électricité :

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

2. Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

3. Assainissement des eaux usées.

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

Les unités foncières, supportant une résidence même démontable constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, doivent s'assurer du respect des règles d'hygiène et de sécurité.

4. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) s'il existe et s'il est suffisant, avec l'accord du gestionnaire. Dans ce cas, un dispositif sera mis en place pour limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare.

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

Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques :

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, lorsqu'elle le nécessite, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, dans les projets, la réalisation de fourreaux enterrés suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique) est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager...).

Dispositions applicables à la zone UE

Rappels :

Des prescriptions spécifiques s'imposent au sein des périmètres d'application des servitudes d'utilité publique (cf. dispositions générales) notamment dans le cadre du PPRI du Thouet ou dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable de Thouars et le Site Patrimonial Remarquable de Oiron où des dispositions règlementaires s'imposent au Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ :

Article UE-1 : Destinations et sous-destinations :

Les destinations et sous-destinations, sont définies en application du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations ou sous-destinations définies dans les dispositions générales du règlement.

Article UE-2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

De manière générale, les usages et affectations des sols, constructions et activités du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, sont interdits.

UE2-1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITS :

Tous les usages et affectations des sols, constructions et activités qui ne sont pas autorisés sous conditions.

UE2-2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS AUTORISÉS SOUS CONDITIONS :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'usages et d'affectations du sol, de constructions et d'activités, autorisés dans la zone.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.
- Les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que les aires de stockage nécessaires à ces équipements.
- Les usages et affectations des sols, constructions et activités du sol à usage de centre de congrès et d'exposition.
- Les usages et affectations des sols, constructions et activités du sol à usage de cinéma.
- Les constructions destinées à de l'habitation associées et nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions destinées à de la restauration
- Les constructions destinées à des bureaux associés au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les parcs de stationnement de véhicules liés aux usages et affectations des sols, constructions et activités, autorisés dans la zone.

Article UE-3 : Mixité fonctionnelle et sociale :

Non réglementé.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :

Article UE-4 : Volumétrie et implantation des constructions :

1. **Emprise au sol :**

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

2. **La hauteur :**

Il n'est pas fixé de règle de hauteur.

3. **Implantation des constructions :**

Dispositions générales :

Il est recommandé que l'implantation des constructions soit étudiée de manière à :

- Garantir un ensoleillement satisfaisant afin de favoriser les apports solaires gratuits ;
- Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables ;
- Favoriser une utilisation économe de l'unité foncière ;
- Répondre aux règles de sécurité ;
- Agencer les espaces techniques afin de les rendre peu visibles participant à la construction d'une image qualitative pour la zone.

Les limites avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies ou emprises publiques ou assimilées, la règle qui porte sur l'alignement s'applique sur la voie ou l'emprise où s'effectue l'accès à la parcelle (en cohérence avec l'implantation du bâti dans la rue).

Tous usages et affectations des sols, constructions ou activités, nouveaux doivent respecter les indications graphiques figurant au règlement – documents graphiques.

Règle :

En l'absence de dispositions particulières :

Par rapport aux voies et emprises publiques et assimilées existantes, à élargir ou à créer :

- Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ;
- Les espaces techniques (de stockage) doivent être positionnés de manière à être masqués depuis l'espace public si ceci n'est pas réalisable des éléments paysagers ou construits doivent permettre de les cacher. Les plantations utilisées devront être composées de mélange d'essences locales (cf annexe C).

Par rapport aux limites séparatives :

La construction est soit implantée, en tout point, en limite séparative soit en retrait de la limite séparative.

Dans ce cas, elle doit être implantée, en tout point, avec un retrait minimal de :

- 2 mètres par rapport à cette limite.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- En cas d'impossibilité technique avérée.
- En cas de forme urbaine existante non cohérente.
- Pour assurer la préservation des éléments identifiés au plan de zonage au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Pour des raisons de sécurité ;
- Pour la mise en place d'une isolation par l'extérieur sur une construction existante ;
- Pour la mise en place de capteurs solaires ou de brise soleil ;
- Pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur à celle-ci ;
- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m².

Article UE-5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales :

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

La réalisation de construction d'architecture atypique est admise à condition que le parti architectural s'inscrive dans le cadre d'un projet touristique.

1. Aspect extérieur

Structure du bâtiment :

Il est recommandé d'étudier la structure des constructions en faveur de l'installation de panneaux photovoltaïques.

Façades :

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps, parmi les matériaux les plus utilisés dans l'architecture Thouarsaise.

Les façades doivent être traitées :

- Soit en matériaux enduits,
- Soit en matériaux verriers,
- Soit en matériaux peints,
- Soit en pierres locales,
- Soit en parements,
- Soit en bardage,
- Soit végétalisées.

Des façades en bâche peuvent être autorisées pour des installations techniques, des serres et tunnels ou des installations temporaires justifiées.

Les matériaux de constructions destinés à être recouverts ne seront jamais laissés apparents.

Les peintures, parements et enduits doivent respecter une teinte de pierre locale.

Les bardages métalliques d'aspect ondulé sont interdits pour toutes les constructions. Les bardages doivent être de teinte neutre. Le bardage bois pourra conserver sa teinte naturelle.

Quels que soient les matériaux utilisés, les teintes « blanc pur et noir » sont interdites.

Pour l'extension d'une construction ne respectant pas les dispositions énoncées, elle pourra reprendre les matériaux existants sur la construction qu'elle prolonge.

Toiture :

Sont interdits de manière générale les matériaux de couverture :

- D'aspect brillant (sauf dans le cas de pose de panneaux translucides et utilisation d'énergies renouvelables) ;
- D'aspect tôle ondulée fibro-ciment brute.

Les pentes des toitures doivent tenir compte des caractéristiques des matériaux utilisés.

2. Clôtures :

Dispositions générales :

Les clôtures réalisées en matériaux de constructions destinés à être recouverts (parpaing, plaque de béton brut…) doivent recevoir, une peinture, un parement (bardage, habillage en pierre...) un enduit ou doivent être végétalisées. Les matériaux précaires ou de récupération sont interdits (tôles ondulées, palettes, gazon synthétique...)

Les coffrets seront intégrés à la clôture.

La préservation des murs anciens en pierre devra être recherchée au maximum.

Dans le cas de clôtures végétales, elles seront réalisées par le biais de mélange d'essences locales. Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites (cf annexe C).

Clôtures sur voies et emprises publiques et assimilées existantes, à élargir ou à créer et clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres sauf :

- Obligations découlant des dispositions règlementaires particulières à certaines catégories d'activités ;
- Pour des raisons de sécurité.

Une hauteur supérieure est autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger une clôture existante sur l'unité foncière du projet ou sur une unité foncière mitoyenne dont la hauteur dépasse 2 mètres.

Pour toutes les clôtures, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé ...) ;
- Dans le cadre d'obligations découlant des dispositions règlementaires particulières à certaines catégories d'activité ;
- Pour des raisons de sécurité ;

- Pour assurer la préservation des éléments identifiés au plan de zonage au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.

3. Performances environnementales des constructions :

Outre le respect à minima de la règlementation thermique en vigueur, pour toute nouvelle construction à destination d'habitation et de bureau il est recommandé de viser une couverture de 50% de son énergie finale par des énergies renouvelables.

Pour toute opération de réhabilitation, il est recommandé une attention particulière pour conduire la rénovation thermique du bâtiment dans une approche globale en s'appuyant sur les solutions techniques telles que la plateforme de la rénovation énergétique de la Communauté de Communes qui développe un certain nombre d'outils tel que le cadastre solaire.

Dans le cas des Sites Patrimoniaux Remarquables, des solutions techniques peuvent être adaptées en fonction des exigences architecturales liées à la préservation du patrimoine.

Pour les constructions tertiaires existantes de plus de 1000m² de surface de plancher :

Concernant la performance énergétique des bâtiments existant, il est recommandé de réduire de 40% par rapport à la situation avant travaux.

Les panneaux solaires et photovoltaïques et système solaire :

Lorsque des panneaux sont apposés en toiture, ils seront regroupés.

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

Autres dispositifs :

La réalisation d'installations en faveur de la récupération des eaux de toiture est encouragée, notamment lors de toute opération de construction nouvelle. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces libres tels que définis ci-après.

Article UE-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions :

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Les haies naturelles constituées d'essences locales seront préservées au maximum.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté. Il sera imposé la plantation d'un arbre pour cinq places.

Les équipements techniques (transformateur, citernes de combustibles non enterrées…) devront être masqués ou dissimulés par des éléments paysagers ou intégrés dans une construction.

Les plantations doivent respecter les essences locales (cf annexe C).

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites.

1. Adaptation au sol :

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant avec le terrain naturel.

2. Eléments de paysage à protéger :

Cf dispositions générales : Article 4.

3. Aménagement des espaces extérieurs :

Pour tout projet, portant sur une unité foncière supérieure à 600m², n'ayant pas fait l'objet d'aménagements antérieurs à l'approbation du PLUi, 20% minimum de la parcelle doivent être conservés en espaces libres non imperméabilisés. Ces espaces non imperméabilisés seront de préférence plantés.

Article UE-7 : Stationnement :

Cf dispositions générales : Article 13.

SECTION III - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX :

Article UE-8 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées :

1. Desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance des usages et affectations des sols, constructions et activités envisagés et adaptés à l'approche de matériel de lutte contre l'incendie.

2. Accès :

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc., soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3. Voies nouvelles :

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

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

Les voies nouvelles en impasse de plus de 60m linéaire doivent être aménagées, dans leur partie terminale, de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères…).

4. **Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets :**

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

Article UE-9 - Conditions de desserte par les réseaux publics :

1. **Électricité :**

Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés. Les réseaux d'alimentation électrique doivent être mis en souterrain dans les lotissements.

2. **Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

3. **Assainissement des eaux usées :**

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

Les unités foncières supportant une résidence même démontable constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs doivent s'assurer du respect des règles d'hygiène et de sécurité.

4. **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) s'il existe et s'il est suffisant, avec l'accord du gestionnaire. Dans ce cas, un dispositif sera mis en place pour limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare.

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

Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

5. **Infrastructures et réseaux de communications électroniques :**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, lorsqu'elle le nécessite, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, dans les projets, la réalisation de fourreaux enterrés suffisamment dimensionnés pour le passage

ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique) est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager...).

Dispositions applicables à la zone UI

Rappels :

Des prescriptions spécifiques s'imposent au sein des périmètres d'application des servitudes d'utilité publique (cf. dispositions générales) notamment dans le cadre du PPRI du Thouet ou dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable de Thouars et le Site Patrimonial Remarquable de Oiron où des dispositions règlementaires s'imposent au Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE :

Article UI-1 : Destinations et sous-destination :

Les destinations et sous-destinations, sont définies en application du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations ou sous-destinations définies dans les dispositions générales du règlement.

Article UI-2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

De manière générale, les usages et affectations du sol, constructions et activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage d'environnement, de paysage sont interdits.

UI2-1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITS :,

Tous les usages et affectations des sols, constructions et activités qui ne sont pas autorisés sous conditions.

UI2-2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS AUTORISÉS SOUS CONDITIONS:

Dans le secteur UI :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'usages et d'affectations du sol, de constructions et d'activités autorisés dans la zone.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.
- Les usages et affectations des sols, constructions et activités des destinations et sous-destinations suivantes :
    - Commerce de gros ;
    - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
    - Hôtel ;
    - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
    - Industrie ;
    - Entrepôt ;
    - Bureau.
- L'extension et les bâtiments annexes des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, à destination de :
    - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées.

    - D'artisanat et de commerce de détail dans la limite de 30% de l'emprise au sol de l'existant à la date d'approbation du PLUi.
- Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité dont la destination ou sous-destination est autorisée ou déjà présente dans la zone ;
- Les dépôts de véhicules liés à une activité dont la destination ou sous-destination est autorisée ou déjà présente dans la zone ;
- Les CUMA : coopératives d'utilisation de matériel agricole ;
- Uniquement sur les espaces correspondant à des friches industrielles bâties : les constructions liées et nécessaires à l'installation d'une centrale photovoltaïque.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires au gardiennage des activités implantées dans la zone et qu'elles s'inscrivent dans le volume du bâtiment à usage d'activité.

Dans le secteur UIch:

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'usages et d'affectations du sol, de constructions et d'activités autorisés dans la zone.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.
- Les usages et affectations des sols, constructions et activités des destinations et sous-destinations suivantes :
    - Commerce de gros ;
    - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
    - Hôtel ;
    - Autres hébergements touristiques ;
    - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
    - Industrie ;
    - Entrepôt ;
    - Bureau.
- Les usages et affectations des sols, constructions et activités de la destination ou sous-destination suivante :
    - Habitation
        - Nécessaire à l'hébergement de travailleurs ;
        - Strictement nécessaires au gardiennage des activités implantées dans la zone et qu'elles s'inscrivent dans le volume du bâtiment à usage d'activité.
    - Artisanat et commerce de détail uniquement dans les cas suivants :
        - Création d'une nouvelle construction avec obligation d'une surface de vente supérieure à 300m² et une surface de plancher supérieure à 400m².
        - Extension des constructions existantes à destination d'artisanat et commerce de détail avec une limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.
- Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité dont la destination ou sous-destination est autorisée ou déjà présente dans la zone ;
- Les dépôts de véhicules liés à une activité dont la destination ou sous-destination est autorisée ou déjà présente dans la zone ;

Dans le sous-secteur UIenr :

- Les usages et affectations du sol, constructions et activités, liés aux centrales photovoltaïques et les ouvrages techniques nécessaires à la gestion de ces installations.

Dans le secteur UI* :

- Les usages et affectations des sols, constructions et activités du sol, liés à une activité déjà présente sur l'unité foncière.
- Les usages et affectations des sols, constructions et activités du sol liés à une activité existante dans une enveloppe urbaine, et nécessitant sa délocalisation en périphérie du bourg.
- Le changement de destination des bâtiments existants pour une destination ou sous-destination suivante :
  - Commerce de gros ;
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
  - Industrie ;
  - Entrepôt ;
  - Bureau.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires au gardiennage des activités implantées dans la zone et qu'elles s'inscrivent dans le volume du bâtiment à usage d'activité.

Article UI-3 : Mixité fonctionnelle et sociale :

Non réglementé.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :

Article UI-4 : Volumétrie et implantation des constructions :

1. **Emprise au sol :**

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

2. **La hauteur :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres à l'égout du toit, sauf pour les ouvrages techniques (exemple : silos de stockage).

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure, la hauteur de cette extension pourra être identique à celle de la construction existante.

3. **Implantation des constructions :**

Dispositions générales :

Il est recommandé que l'implantation des constructions soit étudiée de manière à :

- Garantir un ensoleillement satisfaisant afin de favoriser les apports solaires gratuits ;
- Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables ;

- Favoriser une utilisation économe de l'unité foncière ;
- Répondre aux règles de sécurité ;
- Agencer les espaces techniques afin de les rendre peu visibles participant à la construction d'une image qualitative pour la zone.

Les limites avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies ou emprises publiques ou assimilées, la règle qui porte sur l'alignement s'applique sur la voie ou l'emprise où s'effectue l'accès à la parcelle (en cohérence avec l'implantation du bâti dans la rue).

Tous usages et affectations des sols, constructions ou activités, nouveaux doivent respecter les indications graphiques figurant au règlement – documents graphiques.

Règle :

En l'absence de dispositions particulières :

Par rapport aux voies et emprises publiques et assimilées existantes, à élargir ou à créer :

- Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ;
- Les espaces techniques (de stockage) doivent être positionnés de manière à être masqués depuis l'espace public. Si ceci n'est pas réalisable des éléments paysagers ou construits doivent permettre de les cacher. Les plantations utilisées devront être composées de mélange d'essences locales (cf annexe C).

Par rapport aux limites séparatives :

La construction est soit implantée, en tout point en limite séparative soit en retrait de la limite séparative.

Dans ce cas, elle doit être implantée, en tout point, avec un retrait minimal de :

- 2 mètres par rapport à cette limite.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- En cas d'impossibilité technique avérée.
- En cas de forme urbaine existante non cohérente.
- Pour assurer la préservation des éléments identifiés au plan de zonage au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Pour des raisons de sécurité ;
- Pour la mise en place d'une isolation par l'extérieur sur une construction existante ;
- Pour la mise en place de capteurs solaires ou de brise soleil ;
- Pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur à celle-ci ;
- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m².

Article UI-5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions générales :

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

1. **Aspect extérieur :**

Structure du bâtiment :

Il est recommandé d'étudier la structure des constructions en faveur de l'installation de panneaux photovoltaïques.

Façades :

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps, parmi les matériaux les plus utilisés dans l'architecture Thouarsaise.

Les façades doivent être traitées :

- Soit en matériaux enduits,
- Soit en matériaux verriers,
- Soit en matériaux peints,
- Soit en pierres locales,
- Soit en parements,
- Soit en bardage,
- Soit végétalisées.

Des façades en bâche peuvent être autorisées pour des installations techniques, des serres et tunnels ou des installations temporaires justifiées.

Les matériaux de constructions destinés à être recouverts ne seront jamais laissés apparents.

Les peintures, parements et enduits doivent respecter une teinte de pierre locale.

Les bardages métalliques d'aspect ondulé sont interdits pour toutes les constructions. Les bardages doivent être de teinte neutre. Les teintes criardes sont interdites. Le bardage bois pourra conserver sa teinte naturelle.

Quels que soient les matériaux utilisés, les teintes « blanc pur et noir » sont interdites.

Les couleurs vives sont autorisées dans le cas du respect d'une charte d'enseigne.

Pour l'extension d'une construction ne respectant pas les dispositions énoncées, elle pourra reprendre les matériaux existants sur la construction qu'elle prolonge.

Ouvertures et menuiseries :

La couleur des menuiseries doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux environnants. Les teintes criardes sont interdites.

Toiture :

Sont interdits de manière générale les matériaux de couverture :

- D'aspect brillant (sauf dans le cas de pose de panneaux translucides et utilisation d'énergies renouvelables) ;
- D'aspect tôle ondulée fibro-ciment brute.

Les pentes des toitures doivent tenir compte des caractéristiques des matériaux utilisés.

2. Clôtures :

Dispositions générales :

Les clôtures réalisées en matériaux de constructions destinés à être recouverts (parpaing, plaque de béton brut…) doivent recevoir, une peinture, un parement (bardage, habillage en pierre...) un enduit ou doivent être végétalisées. Les matériaux précaires ou de récupération sont interdits (tôles ondulées, palettes, gazon synthétique...)

Les coffrets seront intégrés à la clôture.

La préservation des murs anciens en pierre devra être recherchée au maximum.

Dans le cas de clôtures végétales, elles seront réalisées par le biais de mélange d'essences locales. Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites (cf. annexe C).

Clôtures sur voies et emprises publiques et assimilées existantes, à élargir ou à créer et clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures et fixée à 3 mètres, la partie maçonnée ne pourra excéder 2 mètres sauf :

- Obligations découlant des dispositions règlementaires particulières à certaines catégories d'activités ;
- Pour des raisons de sécurité.

Une hauteur supérieure est autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger une clôture existante sur l'unité foncière du projet ou sur une unité foncière mitoyenne dont la hauteur dépasse 3 mètres.

Pour toutes les clôtures, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé...) ;
- Dans le cadre d'obligations découlant des dispositions règlementaires particulières à certaines catégories d'activité ;
- Pour des raisons de sécurité ;
- Pour assurer la préservation des éléments identifiés au plan de zonage au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.

3. Performances environnementales des constructions :

Outre le respect à minima de la règlementation thermique en vigueur, pour toute nouvelle construction à destination d'habitation et de bureau il est recommandé de viser une couverture de 50% de son énergie finale par des énergies renouvelables.

Pour toute opération de réhabilitation, il est recommandé une attention particulière pour conduire la rénovation thermique du bâtiment dans une approche globale en s'appuyant sur les solutions

techniques telles que la plateforme de la rénovation énergétique de la Communauté de Communes qui développe un certain nombre d'outils tel que le cadastre solaire.

Dans le cas des Sites Patrimoniaux Remarquables, des solutions techniques peuvent être adaptées en fonction des exigences architecturales liées à la préservation du patrimoine.

Pour les constructions tertiaires existantes de plus de 1000m² de surface de plancher

Concernant la performance énergétique des bâtiments existant il est recommandé de réduire de 40% par rapport à la situation avant travaux.

Les panneaux solaires et photovoltaïques et système solaire :

Lorsque des panneaux sont apposés en toiture, ils seront regroupés.

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

Autres dispositifs :

La réalisation d'installations en faveur de la récupération des eaux de toiture est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces libres tels que définis ci-après.

Article UI-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions :

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Les haies naturelles constituées d'essences locales seront préservées au maximum.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté. Il sera imposé la plantation d'un arbre pour cinq places.

Les équipements techniques (transformateur, citernes de combustibles non enterrées…) devront être masqués ou dissimulés par des éléments paysagers ou intégrés dans une construction.

Les plantations doivent respecter les essences locales (cf. annexe C).

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites.

1. **Adaptation au sol :**

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant avec le terrain naturel.

2. **Eléments de paysage à protéger :**

Cf dispositions générales : Article 4.

3. **Aménagement des espaces extérieurs.**

Pour tout projet, portant sur une unité foncière supérieure à 600m², n'ayant pas fait l'objet d'aménagements antérieurs à l'approbation du PLUi, 20% minimum de la parcelle doivent être

conservés en espaces libres non imperméabilisés. Ces espaces non imperméabilisés seront de préférence plantés.

Article UI-7 : Stationnement :

Cf dispositions générales : Article 13.

SECTION III - ÉQUIPEMENTS, RESEAUX :

Article UI-8 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées :

1. **Desserte :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance des usages et affectations des sols, constructions et activités, envisagés et adaptés à l'approche de matériel de lutte contre l'incendie.

2. **Accès :**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc., soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3. **Voies nouvelles :**

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

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

Les voies nouvelles en impasse de plus de 60m linéaire doivent être aménagées, dans leur partie terminale, de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères…).

4. **Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets :**

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

Article UI-9 - Conditions de desserte par les réseaux publics :

1. Électricité :

Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés. Les réseaux d'alimentation électrique doivent être mis en souterrain dans les lotissements.

2. Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

3. Assainissement des eaux usées.

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

Les unités foncières supportant une résidence même démontable constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs doivent s'assurer du respect des règles d'hygiène et de sécurité.

4. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) s'il existe et s'il est suffisant, avec l'accord du gestionnaire. Dans ce cas, un dispositif sera mis en place pour limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare.

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

Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques :

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, lorsqu'elle le nécessite, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, dans les projets, la réalisation de fourreaux enterrés suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique) est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager...).

Dispositions applicables à la zone 1AU

Rappels :

Des prescriptions spécifiques s'imposent au sein des périmètres d'application des servitudes d'utilité publique (cf. dispositions générales) notamment dans le cadre du PPRI du Thouet ou dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable de Thouars et le Site Patrimonial Remarquable de Oiron où des dispositions règlementaires s'imposent au Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ :

Article 1AU-1 : Destinations et sous-destinations :

Les destinations et sous-destinations, sont définies en application du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations ou sous-destinations définies dans les dispositions générales du règlement.

Article 1AU-2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

De manière générale, les usages et affectations du sol, constructions et activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdits.

1AU-2-1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITS :

Dans l'ensemble des secteurs et sous-secteurs :

- Sont interdits tous les usages et affectations des sols, constructions et activités, sauf ceux autorisés sous conditions.

1AU-2-2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS AUTORISÉS SOUS CONDITIONS :

Dans l'ensemble des secteurs et sous-secteurs:

À condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admises dans l'ensemble de la zone 1AU :

- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

Dans le secteur 1AUh :

- Sous réserve du respect des dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages urbains ;
- Sous réserve de correspondre à une opération d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs phases sans remettre en cause l'aménagement global de la zone et les principes définis par l'orientation d'aménagement et de programmation.

Les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

- Les constructions à destination d'habitation ;
- Les constructions à usage de bureau, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions à usage d'établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation des usages et affectations des sols, constructions et activités, autorisés dans les secteurs.

Dans le secteur 1AUh* :

- Sous réserve du respect des dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages urbains ;
- Sous réserve d'un terrain d'une superficie maximale de 1000m² ;

Les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

- Les constructions à destination d'habitation ;
- Les constructions à usage de bureau, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation des usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés dans les secteurs.

Dans le secteur 1AUi :

- Sous réserve du respect des dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages urbains ;
- Sous réserve de correspondre à une opération d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs phases sans remettre en cause l'aménagement global de la zone et les principes définis par l'orientation d'aménagement et de programmation.

Les usages et affectations des sols, constructions et activités à destination de :

  - Commerce de gros ;
  - Industrie ;
  - Entrepôt ;
  - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
  - Bureau ;
  - Hôtel
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires au gardiennage des activités implantées dans la zone et qu'elles s'inscrivent dans le volume du bâtiment à usage d'activité ;
- Le changement de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans la zone ;
- Les parcs de stationnement de véhicules ;

- Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité dont la destination ou sous-destination est autorisée ;
- Les dépôts de véhicules liés à une activité dont la destination ou sous-destination est autorisée ;
- Les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation des usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés dans les secteurs.

Dans le sous-secteur 1AUic :

- Sous réserve du respect des dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages urbains ;
- Sous réserve de correspondre à une opération d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs phases sans remettre en cause l'aménagement global de la zone et les principes définis par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés dans le secteur 1AUi ainsi que :

- Les usages et affectations des sols, constructions et activités à destination d'artisanat et commerce de détail uniquement dans les cas suivants :
    - Liés à la délocalisation d'une activité existante contrainte dans le tissu urbain actuel.
    - Avec obligation d'une surface de vente supérieure à 300m² et une surface de plancher supérieure à 400m².
    - Dans ce cas, les transferts devront se faire dans un environnement proche et garantissant un rôle de proximité avec les équilibres commerciaux existants.

Dans le secteur 1AUlc:

- Sous réserve du respect des dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages urbains ;
- Sous réserve de correspondre à une opération d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs phases sans remettre en cause l'aménagement global de la zone et les principes définis par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

- Les usages et affectations des sols, constructions et activités à destination de terrains de camping-caravanage, résidences de loisirs, d'hôtels et d'autres hébergements touristiques ;
- Le stationnement des caravanes à l'intérieur des terrains de campings et des terrains résidentiels de loisirs ;
- Les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (maisons mobiles, H.L.L, bungalows...) ;

- Les usages et affectations des sols, constructions et activités à destination d'artisanat et commerce de détail sous réserve qu'ils soient directement liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans le secteur ;
- Les équipements de loisirs liés à ces activités ;
- Les constructions à usage d'habitation pour la surveillance, le gardiennage et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et le gardiennage des établissement ou des services généraux de la zone.
- Les ouvrages techniques et aménagements nécessaires à ces usages.

Dans le secteur 1AUe:

- Sous réserve du respect des dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièces n°3 du PLUi),
- Sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,
- Sous réserve de correspondre à une opération d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs phases sans remettre en cause l'aménagement global de la zone et les principes définis par l'orientation d'aménagement et de programmation.

Les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

- Les usages et affectations des sols, constructions et activités destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les occupations et utilisation du sol à usage de centre de congrès et d'exposition.
- Les constructions destinées à de l'habitation associées et nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions destinées à de la restauration
- Les constructions destinées à des bureaux associés au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les parcs de stationnement de véhicules liés à une construction ou installation autorisée dans la zone.

Article 1AU-3 : Mixité fonctionnelle et sociale :

Non réglementé.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :

Article 1AU-4 : Volumétrie et implantation des constructions :

1. **Emprise au sol :**

Non réglementé

2. **La hauteur :**

Dans les secteurs 1AUh et 1AUlc et sous-secteurs 1AUh* :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit. Dans le cas de constructions d'habitat collectif, la hauteur maximale est portée à 12 mètres à l'égout du toit.

Dans les secteurs 1AUi :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres à l'égout du toit, sauf pour les ouvrages techniques (exemple : silos de stockage).

Dans les secteurs 1AUe :

Il n'est pas fixé de règle de hauteur.

3. Implantation des constructions :

Dispositions générales :

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Il est recommandé que l'implantation des constructions soit étudiée de manière à :

- Garantir un ensoleillement satisfaisant afin de favoriser les apports solaires gratuits ;
- Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables ;
- Favoriser une utilisation économe de l'unité foncière ;
- Assurer une intimité aux habitants tant au niveau de leur logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin) ;
- Répondre aux règles de sécurité ;
- Agencer les espaces techniques afin de les rendre peu visibles participant à la construction d'une image qualitative pour la zone.

Les limites avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies ou emprises publiques ou assimilées, la règle qui porte sur l'alignement s'applique sur la voie ou l'emprise où s'effectue l'accès à la parcelle (en cohérence avec l'implantation du bâti dans la rue).

Tous usages et affectations des sols, constructions ou activités nouveaux doivent respecter les indications graphiques figurant au règlement – documents graphiques.

Règle :

En l'absence de dispositions particulières :

Par rapport aux voies et emprises publiques et assimilées existantes, à élargir ou à créer :

Pour l'ensemble de la zone 1AU :

L'implantation des constructions est libre, sauf lorsque les principes d'implantation sont définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Il est recommandé que l'implantation soit étudiée afin de s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant.

Les espaces techniques (de stockage) doivent être positionnés de manière à être masqués depuis l'espace public. Si ceci n'est pas réalisable des éléments paysagers ou construits doivent permettre de les cacher. Les plantations utilisées devront être composées de mélange d'essences locales (cf. annexe C).

Par rapport aux limites séparatives :

L'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives doit, lorsqu'ils existent, respecter les principes d'aménagement définis dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Si aucun principe d'implantation n'est fixé par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation la construction est soit implantée, en tout point, en limite séparative, soit en retrait de la limite séparative.

Dans ce cas, elle doit être implantée, en tout point, avec un retrait minimal de :

- 2 mètres par rapport à cette limite.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation des éléments identifiés au plan de zonage au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Pour des raisons de sécurité ;
- Pour la mise en place d'une isolation par l'extérieur sur une construction existante ;
- Pour la mise en place de capteurs solaires ou de brise soleil ;
- Pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur à celle-ci ;
- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m².

Article 1AU-5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dans l'ensemble des secteurs 1AUh et sous-secteurs 1AUh*, les dispositions de l'article 5 de la zone UB s'appliquent.

Dans l'ensemble des secteurs 1AUi, les dispositions de l'article 5 de la zone UI s'appliquent.

Dans l'ensemble du secteur 1AUlc, les dispositions de l'article 5 de la zone N s'appliquent.

Dans l'ensemble des secteurs 1AUe, les dispositions de l'article 5 de la zone UE s'appliquent.

Article 1AU-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions :

Dans l'ensemble des secteurs 1AUh et sous-secteurs 1AUh*, les dispositions de l'article 6 de la zone UB s'appliquent.

Dans l'ensemble des secteurs 1AUi, les dispositions de l'article 6 de la zone UI s'appliquent.

Dans l'ensemble du secteur 1AUlc, les dispositions de l'article 6 de la zone N s'appliquent.

Dans l'ensemble des secteurs 1AUe, les dispositions de l'article 6 de la zone UE s'appliquent.

Article 1AU-7 : Stationnement :

Cf dispositions générales : Article 13.

SECTION III - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX :

Article 1AU-8 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées :

1. Desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance des usages et affectations des sols, constructions et activités envisagés et adaptés à l'approche de matériel de lutte contre l'incendie.

2. Accès :

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc. soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3. Voies nouvelles :

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

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

Les voies nouvelles en impasse de plus de 60m linéaire doivent être aménagées, dans leur partie terminale, de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères…).

4. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets :

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

Article 1AU-9 - Conditions de desserte par les réseaux publics :

1. Électricité :

Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade

par câbles torsadés. Les réseaux d'alimentation électrique doivent être mis en souterrain dans les lotissements.

2. Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

3. Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

Les unités foncières supportant une résidence même démontable constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs doivent s'assurer du respect des règles d'hygiène et de sécurité.

4. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) s'il existe et s'il est suffisant, avec l'accord du gestionnaire. Dans ce cas, un dispositif sera mis en place pour limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare.

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

Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques :

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, lorsqu'elle le nécessite, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, dans les projets, la réalisation de fourreaux enterrés suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique) est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager...).

Dispositions applicables aux zones 2AU

Rappels :

Des prescriptions spécifiques s'imposent au sein des périmètres d'application des servitudes d'utilité publique (cf. dispositions générales) notamment dans le cadre du PPRI du Thouet ou dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable de Thouars et le Site Patrimonial Remarquable de Oiron où des dispositions règlementaires s'imposent au Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ :

Article 2AU-1 : Destinations et sous-destinations :

Les destinations et sous-destinations, sont définies en application du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations ou sous-destinations définies dans les dispositions générales du règlement.

Article 2AU-2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

2AU-2-1 : USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITS :

- Tous les usages et affectations des sols, constructions et activités, sauf ceux autorisés sous conditions.

2AU-2-2 : USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS AUTORISÉS SOUS CONDITIONS :

À condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

Article 2AU-3 : mixité fonctionnelle et sociale :

Non réglementé.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :

Article 2AU-4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Non réglementé.

Article 2AU-5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé.

Article 2AU-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Les haies naturelles constituées d'essences locales seront préservées au maximum.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté. Il sera imposé la plantation d'un arbre pour cinq places.

Les équipements techniques (transformateur, citernes de combustibles non enterrées…) devront être masqués ou dissimulés par des éléments paysagers ou intégrés dans une construction.

Les plantations doivent respecter les essences locales (cf annexe C).

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites.

1. **Eléments de paysage à protéger :**

Cf dispositions générales : Article 4.

Article 2AU-7 : Stationnement :

Cf dispositions générales : Article 13.

SECTION III - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX :

Article 2AU-8 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées :

Non réglementé.

Article 2AU-9 - Conditions de desserte par les réseaux publics :

Non réglementé.

Dispositions applicables à la zone agricole

Rappels :

Des prescriptions spécifiques s'imposent au sein des périmètres d'application des servitudes d'utilité publique (cf. dispositions générales) notamment dans le cadre du PPRI du Thouet ou dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable de Thouars et le Site Patrimonial Remarquable de Oiron où des dispositions règlementaires s'imposent au Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ :

Article A-1 : Destinations et sous-destinations :

Les destinations et sous-destinations, sont définies en application du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations ou sous-destinations définies dans les dispositions générales du règlement.

Article A-2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

De manière générale, les usages et affectations des sols, constructions et activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdits.

2A-2-1 : USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITS :

DANS TOUS LES SECTEURS ET SOUS-SECTEURS :

- Tous les usages et affectations des sols, constructions et activités, sauf ceux autorisés sous conditions.

DANS TOUS LES SECTEURS SAUF LE SECTEUR Aeol :

- Les éoliennes faisant partie d'un nouveau parc éolien.

2A-2-2 : USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS AUTORISÉS SOUS CONDITIONS DANS UNE BANDE DE 10 METRES A COMPTER DE LA BERGE DES COURS D'EAU :

DANS TOUS LES SECTEURS :

À condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et à l'activité agricole.

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les constructions nécessaires pour
  - L'observation de la faune (abris, tour d'observation…)
  - La gestion du milieu

  - L'accueil du public (aire de pique-nique, ponton, station de réparation de vélo…)
  - L'hygiène et la sécurité telles que sanitaires et postes de secours, etc.
- Les constructions d'abri nécessaire aux installations de pompage et d'irrigation.

  L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 10m².

2A-2-3 : USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS AUTORISÉS SOUS CONDITIONS :

À condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et à l'activité agricole.

DANS TOUS LES SECTEURS :

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou nécessaires aux usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés dans le secteur, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement ;
- Toutes constructions et installations nécessaires à l'exploitation des parcs éoliens existants ainsi que leur entretien.

DANS LE SECTEUR A NON CONCERNÉ PAR LE RISQUE INONDATION AU PLAN DE ZONAGE :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les constructions nécessaires pour :
  - L'observation de la faune (abris, tour d'observation…)
  - La gestion du milieu
  - L'accueil du public (aire de pique-nique, ponton, station de réparation de vélo…)
  - L'hygiène et la sécurité telles que sanitaires et postes de secours, etc.

  L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30m².
- Les abris légers pour animaux sous réserve du respect des critères cumulatifs suivants :
  - La ou les constructions soi(en)t dédiée(s) à l'abri des animaux et/ou stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;
  - L'emprise au sol de la ou les construction(s) ne dépasse(nt) pas 30m² par unité foncière.
- Les aires de stationnement nécessaires à la maîtrise de la fréquentation automobile, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées.
- Les aires de covoiturage publiques à proximité des voies structurantes et sur des espaces considérés comme des délaissés de voirie.
- Les usages et affectations des sols, constructions et activités liés et nécessaires aux coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) ;
- Les usages et affectations des sols, constructions et activités nécessaires à l'exploitation agricole à condition :
  - D'être implantés à 100 mètres maximum des bâtiments d'exploitation existants ; Une distance supérieure à 100 mètres, sans excéder 300 mètres, sera exceptionnellement autorisée, si une contrainte technique forte dûment justifiée (présence de zone humide, présence de cavité, nécessité sanitaire pour

les bâtiments de volailles…) rendait impossible l'implantation à l'intérieur du rayon des 100 mètres.
    - De faire l'objet d'une insertion paysagère en adéquation avec l'environnement dans lequel ils s'insèrent.
    - Des implantations différentes pourront être autorisées dans les cas suivants :
        - Utilisation ou production d'énergies renouvelables ;
        - Dans la cadre de la création d'un nouveau siège d'exploitation ;
        - Dans le cadre de la délocalisation d'une exploitation existante dans l'enveloppe urbaine.
- Une construction d'habitation (logement de fonction) lorsqu'elle est liée au siège ou au site d'une exploitation agricole (une seule par exploitation) à condition :
    - D'être lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, qui nécessite une présence humaine et un suivi rapproché ;
    - D'être à l'intérieur d'un rayon de 50 m par rapport au bâtiment le plus proche nécessitant une présence permanente sur place.
      Une distance supérieure à 50 mètres, sans excéder 300 mètres, sera exceptionnellement autorisée :
      - Si une contrainte technique forte dûment justifiée (présence de zone humide, présence de cavité, nécessité sanitaire pour les bâtiments de volailles…) rendait impossible l'implantation à l'intérieur du rayon des 50 mètres ;
      - Ou sous réserve que l'habitation soit située au sein ou en continuité d'un hameau.
- Les usages et affectations des sols, constructions et activités liés à la diversification de l'exploitation agricole au sens du Code Rural à condition :
    - D'être situés à proximité de l'exploitation agricole à une distance maximum de 100 mètres des constructions existantes sur l'exploitation agricole ou au sein d'un hameau.
- Le changement de destination de bâtiments identifiés au règlement – documents graphiques du PLUi vers les destinations suivantes :
    - Habitation ;
    - Autres hébergements touristiques ;
    - Artisanat et commerce de détail (en lien avec la diversification d'une activité agricole) ;
- L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées des constructions principales à destination d'habitation ou logement de fonction agricole sous réserve que l'extension ne représente pas plus :
    - 40% de l'emprise au sol des constructions existantes de moins de 90m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi.
    - 30% de l'emprise au sol des constructions existantes de 90m² d'emprise au sol et plus, dans la limite de 50m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi.
- La construction et l'extension d'annexes à l'habitation, sur l'unité foncière, sous réserve :
    - Qu'elles soient implantées à une distance inférieure à 20 m de la construction principale ;
    - Que l'emprise au sol de l'annexe globale ne dépasse pas 30m² (sauf pour les piscines autorisées jusqu'à 50m²) ;
    - Que le nombre d'annexes n'excède pas 2 sur une même unité foncière, autorisées à compter de l'approbation du PLUi ;
    - Que leur implantation n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.

- Les dispositifs individuels de production d'énergie lié à l'habitation ou au logement de fonction agricole, sur l'unité foncière, sous réserve :
    - Qu'ils soient implantés à une distance inférieure à 20m de la construction principale ;
    - Que l'emprise au sol ne dépasse pas 20m² ;

DANS LE SECTEUR A CONCERNÉ PAR LE RISQUE INONDATION AU PLAN DE ZONAGE :

- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis à la suite d'un sinistre depuis moins de 10 ans, excepté si la destruction est causée par une inondation.
- Le changement de destination de bâtiments identifiés au règlement – documents graphiques du PLUi, sous réserve de l'existence d'une zone refuge pour la protection des occupants (plancher et/ou étage hors d'eau pour la crue de référence) pour destinations suivantes :
    - Habitation ;
    - Autres hébergements touristiques ;
    - Artisanat et commerce de détail (en lien avec la diversification d'une activité agricole).
- L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées des constructions principales à destination d'habitations ou logements de fonction agricoles dans la limite de 20m² d'emprise au sol à compter de l'approbation du PLUi ;
- Les annexes à la construction principale à usage d'habitation ou de logement de fonction dans la limite de 20m² d'emprise au sol et dans la limite de deux par unité foncière à compter de l'approbation du PLUi et sous réserve d'une implantation à moins de 20 mètres de la construction principale ;
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les constructions nécessaires pour :
    - L'observation de la faune (abris, tour d'observation…)
    - La gestion du milieu
    - L'accueil du public (aire de pique-nique, ponton, station de réparation de vélo…)
    - L'hygiène et la sécurité telles que sanitaires et postes de secours, etc.

      À condition :

        - Que l'emprise au sol des constructions ne dépasse pas 20m².
        - D'être réalisés avec un équilibre remblai/déblai nul, et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

- Les constructions, installations, extensions et annexes nécessaires au développement et à la mise aux normes des exploitations agricoles existantes, à l'exclusion de celles destinées au logement ou à l'hébergement des personnes, et sous réserve qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres d'une construction faisant partie de l'exploitation agricole.

DANS LE SECTEUR Ap NON CONCERNÉ PAR LE RISQUE INONDATION :

Dans le secteur AP au sein d'un périmètre de captage éloigné hors zone Natura 2000 :

- Les usages et affectations des sols, constructions et activités nécessaires à l'exploitation agricole conformément à l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique les travaux d'alimentation en eau potable à condition :
    - De justifier l'utilisation ou la production d'énergies renouvelables,
    - De faire l'objet d'une insertion paysagère en adéquation avec l'environnement dans lequel ils s'insèrent.
    - Concernant l'implantation :
        - D'être implantés à 100 mètres maximum des bâtiments d'exploitation existants ; Une distance supérieure à 100 mètres, sans excéder 300 mètres, sera exceptionnellement autorisée, si une contrainte technique forte dûment justifiée (présence de zone humide, présence de cavité, nécessité sanitaire pour les bâtiments de volailles…) rendait impossible l'implantation à l'intérieur du rayon des 100 mètres.
        - Des implantations différentes pourront être autorisées dans les cas suivants :
            - Dans la cadre de la création d'un nouveau siège d'exploitation ;
            - Dans le cadre de la délocalisation d'une exploitation existante dans l'enveloppe urbaine.

Dans tous les autres secteur AP

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les constructions nécessaires pour
    - L'observation de la faune (abris, tour d'observation…)
    - La gestion du milieu
    - L'accueil du public (aire de pique-nique, ponton, station de réparation de vélo…)
    - L'hygiène et la sécurité telles que sanitaires et postes de secours, etc.

      L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30m².

- Les abris légers pour animaux sous réserve du respect des critères cumulatifs suivants :
    - La ou les constructions soi(en)t dédiée(s) à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;
    - L'emprise au sol de la ou les construction(s) ne dépasse(nt) pas 30m² par unité foncière.
- Les aires de stationnement nécessaires à la maîtrise de la fréquentation automobile, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées.

DANS LE SECTEUR Ap CONCERNÉ PAR LE RISQUE INONDATION :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les constructions nécessaires pour :
    - L'observation de la faune (abris, tour d'observation…)
    - La gestion du milieu

- L'accueil du public (aire de pique-nique, ponton, station de réparation de vélo…)
- L'hygiène et la sécurité telles que sanitaires et postes de secours, etc.

  À condition :

  - Que l'emprise au sol des constructions ne dépasse pas 20m².
  - D'être réalisés avec un équilibre remblai/déblai nul, et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

DANS LE SECTEUR Aeol :

- Les éoliennes faisant partie d'un parc éolien ainsi que toutes constructions et installations nécessaires à l'exploitation des parcs éoliens ainsi que leur entretien.
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les constructions nécessaires pour :
  - L'observation de la faune (abris, tour d'observation…)
  - La gestion du milieu
  - L'accueil du public (aire de pique-nique, ponton, station de réparation de vélo…)
  - L'hygiène et la sécurité telles que sanitaires et postes de secours, etc.

    L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30m².
- Les abris légers pour animaux sous réserve du respect des critères cumulatifs suivants :
  - La ou les constructions soi(en)t dédiée(s) à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;
  - L'emprise au sol de la ou les construction(s) ne dépasse(nt) pas 30m² par unité foncière.
- Les aires de stationnement nécessaires à la maîtrise de la fréquentation automobile, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées.

DANS LE SECTEUR Ah :

- Les abris légers pour animaux sous réserve du respect des critères cumulatifs suivants :
  - La ou les constructions soi(en)t dédiée(s) à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;
  - L'emprise au sol de la ou les construction(s) ne dépasse(nt) pas 30m² par unité foncière.
- Les aires de stationnement nécessaires à la maîtrise de la fréquentation automobile, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées.
- Les usages et affectations des sols, constructions et activités liés à la diversification de l'exploitation agricole au sens du Code Rural ;
- Le changement de destination de bâtiments vers les destinations suivantes :
  - Habitation ;
  - Hôtels ;
  - autres hébergements touristiques ;
  - Artisanat et commerce de détail (en lien avec la diversification d'une activité agricole)

- L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées des constructions principales à destination d'habitations ou logements de fonction agricoles sous réserve que l'extension ne représente pas plus :
    - 40% de l'emprise au sol des constructions existantes de moins de 90m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi.
    - 30% de l'emprise au sol des constructions existantes de 90m² d'emprise au sol et plus, dans la limite de 50m² d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLUi.
- La construction d'annexes à l'habitation, sur l'unité foncière, sous réserve :
    - Qu'elles soient implantées à une distance inférieure à 20 m de la construction principale ;
    - Que l'emprise au sol de l'annexe ne dépasse pas 30m² (sauf pour les piscines autorisées jusqu'à 50m²) ;
    - Que le nombre d'annexes n'excède pas 2 sur une même unité foncière, autorisées à compter de l'approbation du PLUi ;
    - Que leur implantation n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
- Les dispositifs individuels de production d'énergie lié à l'habitation, sur l'unité foncière, sous réserve :
    - Qu'ils soient implantés à une distance inférieure à 20m de la construction principale ;
    - Que l'emprise au sol ne dépasse pas 20m² ;
- La création des nouvelles constructions à usage d'habitation à condition qu'il s'agisse du comblement de dents creuses, en densification du tissu existant, sans que la construction projetée ne génère de gêne pour les exploitations agricoles environnantes (respect des règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles).

DANS LE SECTEUR Av :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les constructions nécessaires pour :
    - L'observation de la faune (abris, tour d'observation…)
    - La gestion du milieu
    - L'accueil du public (aire de pique-nique, ponton, station de réparation de vélo…)
    - L'hygiène et la sécurité telles que sanitaires et postes de secours, etc.

    L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30m².

- Les abris légers pour animaux sous réserve du respect des critères cumulatifs suivants :
    - La ou les constructions soi(en)t dédiée(s) à l'abri des animaux et/ou stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;
    - L'emprise au sol de la ou les construction(s) ne dépasse(nt) pas 30m² par unité foncière.
- Les aires de stationnement nécessaires à la maîtrise de la fréquentation automobile, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées.
- Les usages et affectations des sols, constructions et activités nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve :

    - D'être implantés à 50 mètres maximum des bâtiments d'exploitation existants sur l'exploitation agricole.
    - De faire l'objet d'une insertion paysagère en adéquation avec l'environnement dans lequel ils s'insèrent.
- Les usages et affectations des sols, constructions et activités liés à la diversification de l'exploitation agricole au sens du Code Rural à condition :
    - D'être situés à 50 mètres maximum des constructions existantes sur l'exploitation agricole ou au sein d'un hameau.
- L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées des constructions principales à destination d'habitations ou logements de fonction agricoles sous réserve que l'extension ne représente pas plus :
    - 40% de l'emprise au sol des constructions existantes de moins de 90m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi.
    - 30% de l'emprise au sol des constructions existantes de 90m² d'emprise au sol et plus, dans la limite de 50m² d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLUi.
- La construction d'annexes à l'habitation ou logement de fonction agricole, sur l'unité foncière, sous réserve :
    - Qu'elles soient implantées à une distance inférieure à 20 m de la construction principale ;
    - Que l'emprise au sol de l'annexe ne dépasse pas 30m² (sauf pour les piscines autorisées jusqu'à 50m²) ;
    - Que le nombre d'annexes n'excède pas 2 sur une même unité foncière, autorisées à compter de l'approbation du PLUi ;
- Les dispositifs individuels de production d'énergie lié à l'habitation ou au logement de fonction agricole, sur l'unité foncière, sous réserve :
    - Qu'ils soient implantés à une distance inférieure à 20m de la construction principale ;
    - Que l'emprise au sol ne dépasse pas 20m².

DANS LE SECTEUR Ac :

- Les travaux, installations et constructions liés à l'exploitation du sous-sol, ou constituant le prolongement de l'exploitation (valorisation de produits minéraux inertes, fabrication de produits destinés aux chantiers de travaux publics et génie civil…) ;
- Les travaux, installations et constructions s'inscrivant dans le cadre d'un programme de réhabilitation à l'issue de l'exploitation de la carrière.

DANS LE SECTEUR Ab :

- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sous réserve de **ne pas excéder 30 résidences mobiles**.
- Une unité de vie assurant un lieu de vie complémentaire de l'habitat (sanitaire, cuisine) sous réserve **d'être limitée à 40 m² d'emprise au sol** au sein de chaque secteur identifié.

DANS LE SECTEUR Ak :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'une aire d'accueil des gens du voyage.
- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

DANS LE SECTEUR Ay :

Pour les constructions à destination de restauration, d'artisanat et commerce de détail, d'industrie, d'entrepôt, commerce de gros, sont autorisées :

- L'adaptation, la réfection ou la surélévation des constructions existantes ;
- Le changement de destination pour un usage précité ou à destination d'une exploitation agricole ou d'une CUMA ;
- L'aménagement d'aires de stationnement nécessaires au fonctionnement de l'activité ;
- Pour les unités foncières occupées :
    - L'augmentation de 50 % de l'emprise au sol des constructions existantes à destination de restauration, d'artisanat et commerce de détail, commerce de gros, d'industrie, d'entrepôt, à la date d'approbation du PLUi (augmentation par extension de bâtiment existant ou création de nouvelles constructions ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité).
- Les constructions, installations et ouvrages, liés et nécessaires aux coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA)
- Les constructions, installations et ouvrages, liés et nécessaires aux coopératives agricoles et agroalimentaires.
- Les annexes aux constructions existantes dans la limite de 100m² d'emprise au sol à compter de l'approbation du PLUi.

DANS LE SECTEUR Ae :

- Les aménagements, constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'un établissement à caractère social, et les équipements d'accompagnement, qui lui sont associés (ateliers techniques, cuisine, aires de stationnement...) ;
- Les aménagement, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'existence d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une l'opération autorisée dans la zone.

Article A-3 : Mixité fonctionnelle et sociale :

Non réglementé.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :

Article A-4 : Volumétrie et implantation des constructions

1. **Emprise au sol :**

Dans l'ensemble de la zone, les dispositions relatives à l'emprise au sol figurant à l'article 2 doivent être respectées.

Dans le secteur Ac : l'emprise au sol des nouvelles constructions et installations est limitée à 2% de l'unité foncière

Dans le secteur Ak : l'emprise au sol des constructions est limitée à 5% de l'unité foncière.

Dans le secteur Ah: La règle ne s'applique qu'aux unités foncières supérieures à 600 m². L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur Ae: La règle ne s'applique qu'aux unités foncières supérieures à 600 m². L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

2. La hauteur :

Les constructions principales à usage d'habitation, de logement de fonction agricole ou d'hôtel et autres hébergements touristiques:

La hauteur maximale est limitée 6 mètres à l'égout du toit. Dans le cas d'une construction existante d'une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour l'extension est celle de la construction existante.

Les constructions autorisées en zone Ab et Ak :

La hauteur maximale est limitée à 3 mètres à l'égout du toit. Dans le cas d'une construction existante d'une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour l'extension est celle de la construction existante.

Les autres constructions :

La hauteur maximale est fixée à 15 mètres à l'égout du toit sauf pour les ouvrages techniques (exemple : silos de stockage…). Dans le cas d'une construction existante d'une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour l'extension est celle de la construction existante.

Les annexes à l'habitation ou au logement de fonction et les abris légers pour animaux :

La hauteur maximale est limitée à 3 mètres à l'égout du toit. Dans le cas d'une annexe existante d'une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour l'extension est celle de l'annexe existante.

3. Implantation des constructions :

Dispositions générales :

Il est recommandé que l'implantation des constructions soit étudiée de manière à :

- Garantir un ensoleillement satisfaisant, afin de favoriser les apports solaires gratuits ;
- Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables ;
- Favoriser une utilisation économe de l'unité foncière ;
- Favoriser une intimité aux habitants tant au niveau de leur logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin) ;
- Répondre aux règles de sécurité ;
- Agencer les espaces techniques afin de les rendre peu visibles participant à la construction d'une image qualitative pour la zone.

Les limites avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies ou emprises publiques ou assimilées, la règle qui porte sur l'alignement s'applique sur la voie ou l'emprise où s'effectue l'accès à la parcelle (en cohérence avec l'implantation du bâti dans la rue).

Tous usages et affectations des sols, constructions ou activités, nouveaux doivent respecter les indications graphiques figurant au règlement – documents graphiques.

Règle :

En l'absence de dispositions particulières :

Par rapport aux voies et emprises publiques et assimilées existantes, à élargir ou à créer :

Dans l'ensemble de la zone agricole sauf le secteur Ah :

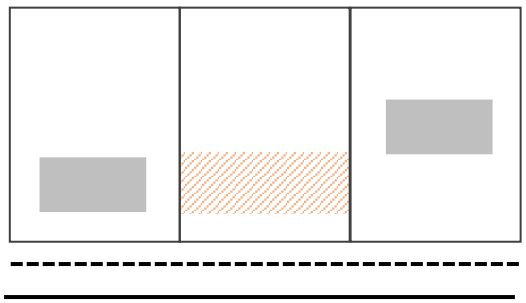
L'implantation des constructions nouvelles et extensions par rapport à l'alignement est libre.

Dans le secteur Ah :

Pour les **constructions principales**, l'implantation de la façade donnant sur l'alignement s'implantera :

- Soit en respect de l'une des façades, donnant sur l'alignement, des constructions principales présentes sur les unités foncières mitoyennes ;
- Soit dans la zone d'implantation créée entre les deux façades donnant sur l'alignement des constructions présentes sur les unités foncières mitoyennes (cf. illustration ci-après)

En cas d'unités foncières mitoyennes nues, l'implantation par rapport à l'alignement est libre.



Pour la construction principale : Zone d'implantation possible de la façade donnant sur l'alignement.

Les autres constructions doivent être implantées :

- À l'alignement ;
- Ou en observant un retrait d'1 mètre minimum par rapport à l'alignement.

Par rapport aux limites séparatives :

La construction est soit implantée, en tout point, en limite séparative, soit en retrait de la limite séparative.

Dans ce cas, elle doit être implantée, en tout point, avec un retrait minimal de :

- 2 mètres par rapport à cette limite.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- En cas d'impossibilité technique avérée.
- En cas de forme urbaine existante non cohérente.
- Pour assurer la préservation des éléments identifiés au plan de zonage au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Pour des raisons de sécurité ;
- Pour la mise en place d'une isolation par l'extérieur sur une construction existante ;

- Pour la mise en place de capteurs solaires ou de brise soleil ;
- Pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus, dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur à celle-ci ;
- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m².

Article A-5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

La réalisation de construction d'architecture atypique (yourte, maison, tipi…) est admise à condition que le parti architectural s'inscrive dans le cadre d'un projet touristique.

1. Aspect extérieur :

Structure du bâtiment :

Il est recommandé d'étudier la structure des constructions en faveur de l'installation de panneaux photovoltaïques.

Façades :

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps, parmi les matériaux les plus utilisés dans l'architecture Thouarsaise.

Les façades doivent être traitées :

- Soit en matériaux enduits,
- Soit en matériaux verriers,
- Soit en matériaux peints,
- Soit en pierres locales,
- Soit en parements,
- Soit en bardage,
- Soit végétalisées.

Des façades en bâche peuvent être autorisées pour des installations techniques, des serres et tunnels ou des installations temporaires justifiées.

Les matériaux de constructions destinés à être recouverts ne seront jamais laissés apparents.

Les peintures, parements et enduits doivent respecter une teinte de pierre locale.

Les bardages métalliques d'aspect ondulé sont interdits pour toutes les constructions. Les bardages doivent être de teinte neutre. Les teintes criardes sont interdites. Le bardage bois pourra conserver sa teinte naturelle.

Quels que soient les matériaux utilisés, les teintes « blanc pur et noir » sont interdites.

Pour l'extension d'une construction ne respectant pas les dispositions énoncées, elle pourra reprendre les matériaux existants sur la construction qu'elle prolonge.

Ouvertures et menuiseries :

La couleur des menuiseries doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux environnants. Les teintes criardes sont interdites.

Toiture :

Sont interdits de manière générale les matériaux de couverture :

- D'aspect brillant (sauf dans le cas de pose de panneaux translucides et utilisation d'énergies renouvelables) ;
- D'aspect tôle ondulée fibro-ciment brute.

Pour les constructions principales à usage d'habitation sont également interdits les matériaux de couverture :

- D'aspect papier goudronné.

Les pentes des toitures doivent tenir compte des caractéristiques des matériaux utilisés.

2. Clôtures :

Dispositions générales :

Les clôtures réalisées en matériaux de constructions destinés à être recouverts (parpaing, plaque de béton brut…) doivent recevoir une peinture, un parement (bardage, habillage en pierre...) ou un enduit. Les matériaux précaires ou de récupération sont interdits (tôles ondulées, palettes, gazon synthétique...)

Les coffrets seront intégrés à la clôture.

La préservation des murs anciens en pierre devra être recherchée au maximum.

Dans le cas de clôtures végétales, elles seront réalisées par le biais de mélange d'essences locales. Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites (cf annexe C).

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ne sont pas concernées par les dispositions suivantes.

Clôtures sur voies et emprises publiques et assimilées existantes, à élargir ou à créer :

Les clôtures dans leur globalité donnant sur le domaine public ne peuvent excéder 1,80m.

Une hauteur supérieure est autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger une clôture existante sur l'unité foncière du projet ou sur une unité foncière mitoyenne dont la hauteur dépasse 1,80m.

Clôtures en limites séparatives :

La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne peut excéder 2 mètres.

Une hauteur supérieure est autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger une clôture existante sur l'unité foncière du projet ou sur une unité foncière mitoyenne dont la hauteur dépasse 2 mètres.

Pour toutes les clôtures, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé...) ;
- Dans le cadre d'obligations découlant des dispositions règlementaires particulières à certaines catégories d'activité ;
- Pour des raisons de sécurité ;
- Pour assurer la préservation des éléments identifiés au plan de zonage au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.

3. Performances environnementales des constructions :

Outre le respect à minima de la règlementation thermique en vigueur, pour toute nouvelle construction à destination d'habitation et de bureau il est recommandé de viser une couverture de 50% de son énergie finale par des énergies renouvelables.

Pour toute opération de réhabilitation, il est recommandé une attention particulière pour conduire la rénovation thermique du bâtiment dans une approche globale en s'appuyant sur les solutions techniques telles que la plateforme de la rénovation énergétique de la Communauté de Communes qui développe un certain nombre d'outils tel que le cadastre solaire.

Dans le cas des Sites Patrimoniaux Remarquables, des solutions techniques peuvent être adaptées en fonction des exigences architecturales liées à la préservation du patrimoine.

Les panneaux solaires et photovoltaïques et système solaire :

Lorsque des panneaux sont apposés en toiture, ils seront regroupés.

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

Autres dispositifs :

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de construction nouvelle. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces libres tels que définis ci-après.

La réalisation d'installations en faveur de la récupération des eaux de toiture est encouragée, notamment lors de toute opération de construction nouvelle. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces libres tels que définis ci-après.

Article A-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions :

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Les haies naturelles constituées d'essences locales seront préservées au maximum.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté. Il sera imposé la plantation d'un arbre pour cinq places.

Les équipements techniques (transformateur, citernes de combustibles non enterrées…) devront être masqués ou dissimulés par des éléments paysagers ou intégrés dans une construction.

Les plantations doivent respecter les essences locales (cf. annexe n°3). Ceci ne s'applique pas aux bois et forêts.

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites.

1. **Adaptation au sol :**

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant avec le terrain naturel.

2. **Éléments de paysage à protéger :**

Cf dispositions générales : Article 4.

3. **Aménagement des espaces extérieurs :**

Pour tout projet, portant sur une unité foncière supérieure à 600m², n'ayant pas fait l'objet d'aménagements antérieurs à l'approbation du PLUi, 40% minimum de la parcelle doivent être conservés en espaces libres non imperméabilisés. Ces espaces non imperméabilisés seront de préférence plantés.

4. **Pour les bâtiments agricoles et bâtiments d'activités :**

Tout volume construit doit comporter un programme de plantation assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige, …). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.)

Article A-7 : Stationnement :

Cf dispositions générales : Article 13.

SECTION III - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX :

Article A-8 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées :

1. **Desserte :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance des usages et affectations des sols, constructions et activités envisagés et adaptés à l'approche de matériel de lutte contre l'incendie.

2. **Accès :**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc. soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3. **Voies nouvelles :**

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

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

Les voies nouvelles en impasse de plus de 60m linéaire doivent être aménagées, dans leur partie terminale, de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères…).

4. **Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets :**

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

Article A-9 - Conditions de desserte par les réseaux publics :

1. **Électricité :**

Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés. Les réseaux d'alimentation électrique doivent être mis en souterrain dans les lotissements.

2. **Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être autorisée par puits ou forages particuliers sous réserve du respect de la législation en vigueur.

3. **Assainissement des eaux usées.**

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

Les unités foncières supportant une résidence même démontable constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs doivent s'assurer du respect des règles d'hygiène et de sécurité.

4. **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé,

caniveau ou réseau enterré) s'il existe et s'il est suffisant, avec l'accord du gestionnaire. Dans ce cas, un dispositif sera mis en place pour limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare.

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

Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques :

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, lorsqu'elle le nécessite, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, dans les projets, la réalisation de fourreaux enterrés suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique) est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager...).

Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière

Rappels :

Des prescriptions spécifiques s'imposent au sein des périmètres d'application des servitudes d'utilité publique (cf. dispositions générales) notamment dans le cadre du PPRI du Thouet ou dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable de Thouars et le Site Patrimonial Remarquable de Oiron où des dispositions règlementaires s'imposent au Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ :

Article N-1 : Destinations et sous-destinations :

Les destinations et sous-destinations, sont définies en application du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations ou sous-destinations définies dans les dispositions générales du règlement.

Article N-2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

De manière générale, les usages et affectations des sols, constructions et activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage d'environnement, de paysage sont interdits.

2N-2-1 : USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITS :

DANS TOUS LES SECTEURS ET SOUS-SECTEURS :

- Tous les usages et affectations des sols, constructions et activités à l'exception de ceux prévus sous conditions.
- Les éoliennes faisant parti d'un parc éolien.

2N-2-2 : USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS AUTORISÉS SOUS CONDITIONS DANS UNE BANDE DE 10 METRES A COMPTER DE LA BERGE DES COURS D'EAU :

À condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et à l'activité agricole.

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les constructions nécessaires pour :
  - L'observation de la faune (abris, tour d'observation…)
  - La gestion du milieu
  - L'accueil du public (aire de pique-nique, ponton, station de réparation de vélo…)
  - L'hygiène et la sécurité telles que sanitaires et postes de secours, etc.

  L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 10m².

2N-2-3 : USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS AUTORISÉS SOUS CONDITIONS :

À condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

DANS TOUS LES SECTEURS :

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou nécessaires aux usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés dans le secteur, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement ;

DANS LE SECTEUR N NON CONCERNÉ PAR LE RISQUE INONDATION AU PLAN DE ZONAGE :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les constructions nécessaires pour :
  - L'observation de la faune (abris, tour d'observation…)
  - La gestion du milieu
  - L'accueil du public (aire de pique-nique, ponton, station de réparation de vélo…)
  - L'hygiène et la sécurité telles que sanitaires et postes de secours, etc.

  L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30m².

- Les abris légers pour animaux sous réserve du respect des critères cumulatifs suivants :
  - La ou les constructions soi(en)t dédiée(s) à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;
  - L'emprise au sol de la ou les construction(s) ne dépasse(nt) pas 30m² par unité foncière.
- Les aires de stationnement nécessaires à la maîtrise de la fréquentation automobile, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées.
- Les usages et affectations des sols, constructions et activités nécessaires à l'exploitation forestière.
- Le changement de destination de bâtiments identifiés au règlement – documents graphiques du PLUi pour destinations suivantes :
  - Habitation ;
  - Autres hébergements touristiques ;
  - Artisanat et commerce de détail (en lien avec la diversification d'une activité agricole).
- L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées des constructions principales à destination d'habitations sous réserve que l'extension ne représente pas plus :
  - 40% de l'emprise au sol des constructions existantes de moins de 90m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi.
  - 30% de l'emprise au sol des constructions existantes de 90m² d'emprise au sol et plus, dans la limite de 50m² d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLUi.
- La construction et l'extension d'annexes à l'habitation, sur l'unité foncière, sous réserve :
  - Qu'elles soient implantées à une distance inférieure à 20 m de la construction principale ;

  - Que l'emprise au sol de l'annexe globale ne dépasse pas 30m² (sauf pour les piscines autorisées jusqu'à 50m²) ;
  - Que le nombre d'annexes n'excède pas 2 sur une même unité foncière, autorisées à compter de l'approbation du PLUi ;
- Les dispositifs individuels de production d'énergie liés à l'habitation ou au logement de fonction agricole, sur l'unité foncière, sous réserve :
  - Qu'ils soient implantés à une distance inférieure à 20m de la construction principale ;
  - Que l'emprise au sol ne dépasse pas 20m² ;
- Les travaux destinés à l'aménagement et l'extension mesurée (50m² d'emprise au sol maximum à compter de l'approbation du PLUi) d'un troglodyte existant dans le cadre d'un projet de mise en valeur d'un troglodyte.

DANS LE SECEUR N CONCERNÉ PAR LE RISQUE INONDATION AU PLAN DE ZONAGE :

- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis à la suite d'un sinistre depuis moins de 10 ans, excepté si la destruction est causée par une inondation.
- Le changement de destination de bâtiments identifiés au règlement – documents graphiques du PLUi, sous réserve de l'existence d'une zone refuge pour la protection des occupants (plancher et/ou étage hors d'eau pour la crue de référence) pour destinations suivantes :
  - Habitation ;
  - Autres hébergements touristiques ;
  - Artisanat et commerce de détail (en lien avec la diversification d'une activité agricole).
- L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées à la construction principale à usage d'habitation ou de logement de fonction dans la limite de 20m² d'emprise au sol à compter de l'approbation du PLUi;
- Les annexes à la construction principale à usage d'habitation ou de logement de fonction dans la limite de 20m² d'emprise au sol et dans la limite de deux par unité foncière à compter de l'approbation du PLUi et sous réserve d'une implantation à moins de 20 mètres de la construction principale.
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les constructions nécessaires pour :
  - L'observation de la faune (abris, tour d'observation…)
  - La gestion du milieu
  - L'accueil du public (aire de pique-nique, ponton, station de réparation de vélo…)
  - L'hygiène et la sécurité telles que sanitaires et postes de secours, etc.

    À condition :
    - Que l'emprise au sol des constructions ne dépasse pas 20m².
    - D'être réalisés avec un équilibre remblai/déblai nul, et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

DANS LE SECTEUR Np NON CONCERNÉ PAS LE RISQUE INONDATION AU PLAN DE ZONAGE:

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les constructions nécessaires pour :
    - L'observation de la faune (abris, tour d'observation…)
    - La gestion du milieu
    - L'accueil du public (aire de pique-nique, ponton, station de réparation de vélo…)
    - L'hygiène et la sécurité telles que sanitaires et postes de secours, etc.

    L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30m².

- Les abris légers pour animaux sous réserve du respect des critères cumulatifs suivants :
    - La ou les constructions soi(en)t dédiée(s) à l'abri des animaux et/ou stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;
    - L'emprise au sol de la ou les construction(s) ne dépasse(nt) pas 30m² par unité foncière.
- Les aires de stationnement nécessaires à la maîtrise de la fréquentation automobile, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées.
- Les usages et affectations des sols, constructions et activités nécessaires à la gestion des réservoirs remarquables de la Trame Verte et Bleue.

DANS LE SECTEUR Np CONCERNÉ PAR LE RISQUE INONDATION AU PLAN DE ZONAGE :

- Les cheminements piétonniers et cyclables, les sentes équestres, les aires de stationnements à condition d'être réalisés avec un équilibre remblai/déblai nul, et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les constructions nécessaires pour :
    - L'observation de la faune (abris, tour d'observation…)
    - La gestion du milieu
    - L'accueil du public (aire de pique-nique, ponton, station de réparation de vélo…)
    - L'hygiène et la sécurité telles que sanitaires et postes de secours, etc.

    L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 20m².

DANS LE SECTEUR Nl NON CONCERNÉ PAS LE RISQUE INONDATION AU PLAN DE ZONAGE :

- Le changement de destination de bâtiments pour destinations suivantes :
    - Habitation ;
    - Hôtels ;
    - Autres hébergements touristiques ;
    - Artisanat et commerce de détail (en lien avec la diversification d'une activité agricole).
- L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées des constructions principales à destination d'habitations sous réserve que l'extension ne représente pas plus :
    - 40% de l'emprise au sol des constructions existantes de moins de 90m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi.

    - 30% de l'emprise au sol des constructions existantes de 90m² d'emprise au sol et plus, dans la limite de 50m² d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLUi.
- La construction d'annexes à l'habitation, sur l'unité foncière, sous réserve :
    - Qu'elles soient implantées à une distance inférieure à 20 m de la construction principale ;
    - Que l'emprise au sol de l'annexe ne dépasse pas 30m² (sauf pour les piscines autorisées jusqu'à 50m²) ;
    - Que le nombre d'annexes n'excède pas 2 sur une même unité foncière, autorisées à compter de l'approbation du PLUi ;
- Les usages et affectations des sols, constructions et activités à usage de loisirs, de sport de plein air ou nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- Les aires de stationnement nécessaires à la maîtrise de la fréquentation automobile, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées.
- Les usages et affectations des sols, constructions et activités liés à une activité équestre en place.

Dans le sous-secteur Nlc NON CONCERNÉ PAR LE RISQUE INONDATION AU PLAN DE ZONAGE :

Tout ce qui est autorisé en secteur Nl plus :

- Les usages et affectations des sols, constructions et activités à destination de terrains de camping-caravanage, résidences de loisirs, d'hôtels et d'autres hébergements touristiques.
    - Le stationnement des caravanes à l'intérieur des terrains de camping et des terrains résidentiels de loisirs.
    - Les constructions destinées à des hébergements à des fins touristiques ou des hébergements légers de loisirs (maisons mobiles, R.M.L, H.L.L, bungalows, cabanes dans les arbres, bulle, Tipis, Yourtes...)
    - Les usages et affectations des sols, constructions et activités à destination d'artisanat et commerce de détail sous réserve qu'ils soient directement liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans le secteur.
    - Les usages et affectations des sols, constructions et activités à destination de restauration ;
    - Les équipements de loisirs liés à ces activités.
    - Les constructions à usage d'habitation pour la surveillance, le gardiennage et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone.

DANS LES SECTEURS ET SOUS-SECTEURS Nl et Nlc CONCERNÉS PAR LE RISQUE INONDATION AU PLAN DE ZONAGE :

- Les usages et affectations des sols, constructions et activités à usage de loisirs, sport de plein air compatible avec le risque d'inondation, y compris les constructions directement liées telles que les locaux à usage technique, sanitaire et de loisirs à condition de présenter un seul local d'emprise maximale de 20m² et sous réserve du respect des prescriptions suivantes : aménagements réalisés avec un équilibre remblai/déblai nul et sans faire obstacle à l'écoulement de eaux ; installations, mobiliers urbains, jeux ancrés au sol pour ne pas être emportés par les crues et implantés de façon à ne pas nuire à l'écoulement des eaux ;

DANS LE SECTEUR Nd :

- Le changement de destination à vocation :
  - D'habitation ;
  - D'hôtels
  - D'autres hébergements touristiques ;
  - D'établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
  - De restauration ;
  - D'artisanat et commerce de détail ;

  Sous réserve de contribuer à la valorisation d'un patrimoine bâti de caractère et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

- Pour les constructions existantes, sont autorisées :
  - L'adaptation ou la réfection,
  - L'augmentation maximale de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants, dans la limite de 50m² d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLUi (augmentation par extension d'un bâtiment existant), dès lors que cette augmentation ne compromet pas la qualité architecturale et paysagère du site.
- La construction d'annexes à l'habitation, sur l'unité foncière, sous réserve :
  - Qu'elles soient implantées à une distance inférieure à 20 m de la construction principale ;
  - Que l'emprise au sol de l'annexe ne dépasse pas 30m² (sauf pour les piscines autorisées jusqu'à 50m²) ;
  - Que le nombre d'annexes n'excède pas 2 sur une même unité foncière, autorisées à compter de l'approbation du PLUi ;
- Les constructions et installations nouvelles démontables sans dalle béton dans le cadre du développement d'une activité économique ou touristique (réception de mariage, activités touristiques …) dont l'usage ne peut être assuré dans les bâtiments existants (ex : bloc sanitaire, piscine, kiosque, garage, barnum…) et sous réserve que leur implantation ne porte pas atteinte à la qualité du site et que leur emprise au sol ne dépasse pas 300m² par unité foncière à la date d'approbation du PLUi.

DANS LE SECTEUR Npv :

- Les centrales photovoltaïques et les ouvrages techniques nécessaires à la gestion de ces installations.
- L'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante.

DANS LE SECTEUR Nj :

- les abris de jardins, **d'une emprise au sol n'excédant pas 10m² par unité foncière** et sous condition d'être réalisés en matériaux pérennes.

DANS LE SECTEUR Nr :

- les constructions, installations, et aménagements nécessaires aux activités de stockage et de retraitement des déchets, sous réserve, pour les terrains identifiés en zone humide dans le cadre d'investigation de terrain réalisés au stade de l'évaluation environnementale du PLUi, de respecter les dispositions de la loi sur l'eau.

Article N-3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :

Article N-4 : Volumétrie et implantation des constructions :

1. **Emprise au sol :**

Dans l'ensemble de la zone, les dispositions relatives à l'emprise au sol figurant à l'article 2 doivent être respectées.

Dans le secteur Nl et le secteur Nlc : L'emprise au sol des constructions est limitée à 5% de l'unité foncière, sauf dans le cas suivant :

- Le Chatelier, centre d'hébergement touristique, où l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de l'unité foncière.
- L'airsoft où l'emprise au sol des constructions est limitée à 15% de l'unité foncière.

Dans le secteur Npv : L'emprise au sol des constructions est limitée à 1% de l'unité foncière.

2. **La hauteur :**

Dans le secteur Nj : La hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres à l'égout du toit.

Dans les secteurs Nl et Nlc : La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, sauf pour les ouvrages techniques. Dans le cas d'une construction existante d'une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour l'extension est celle de la construction existante.

Dans le secteur Npv : La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres.

Dans le reste des secteurs et sous-secteurs constitutifs de la zone naturelle et forestière :

Les constructions principales à usage d'habitation :

La hauteur maximale est limitée à 6 mètres à l'égout du toit. Dans le cas d'une construction existante d'une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour l'extension est celle de la construction existante.

Les autres constructions :

La hauteur maximale est fixée à 15 mètres à l'égout du toit, sauf pour les ouvrages techniques (exemple : silos de stockage). Dans le cas d'une construction existante d'une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour l'extension est celle de la construction existante.

Les annexes et les abris légers pour animaux :

La hauteur maximale est limitée à 3 mètres à l'égout du toit. Dans le cas d'une annexe existante d'une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour l'extension est celle de l'annexe existante.

3. **Implantation des constructions :**

Dispositions générales :

Il est recommandé que l'implantation des constructions soit étudiée de manière à :

- Garantir un ensoleillement satisfaisant, afin de favoriser les apports solaires gratuits ;
- Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables ;
- Favoriser une utilisation économe de l'unité foncière ;
- Favoriser une intimité aux habitants tant au niveau de leur logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin) ;
- Répondre aux règles de sécurité ;
- Agencer les espaces techniques afin de les rendre peu visibles participant à la construction d'une image qualitative pour la zone.

Les limites avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies ou emprises publiques ou assimilées, la règle qui porte sur l'alignement s'applique sur la voie ou l'emprise où s'effectue l'accès à la parcelle (en cohérence avec l'implantation du bâti dans la rue).

Tous usages et affectations des sols, constructions ou activités nouveaux doivent respecter les indications graphiques figurant au règlement – documents graphiques.

Règle :

En l'absence de dispositions particulières :

Par rapport aux voies et emprises publiques et assimilées existantes, à élargir ou à créer :

L'implantation des constructions nouvelles et extensions par rapport à l'alignement est libre.

Par rapport aux limites séparatives :

La construction est soit implantée, en tout point, en limite séparative, soit en retrait de la limite séparative.

Dans ce cas, elle doit être implantée, en tout point, avec un retrait minimal de :

- 2 mètres par rapport à cette limite.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- En cas d'impossibilité technique avérée.
- En cas de forme urbaine existante non cohérente.
- Pour assurer la préservation des éléments identifiés au plan de zonage au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Pour des raisons de sécurité ;
- Pour la mise en place d'une isolation par l'extérieur sur une construction existante ;
- Pour la mise en place de capteurs solaires ou de brise soleil ;
- Pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur à celle-ci ;
- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m².

Article N-5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

La réalisation de construction d'architecture atypique (yourte, maison tipi…) est admise à condition que le parti architectural s'inscrive dans le cadre d'un projet touristique.

1. **Aspect extérieur :**

Structure du bâtiment :

Il est recommandé d'étudier la structure des constructions en faveur de l'installation de panneaux photovoltaïques.

Façades :

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps, parmi les matériaux les plus utilisés dans l'architecture Thouarsaise.

Les façades doivent être traitées :
- Soit en matériaux enduits,
- Soit en matériaux verriers,
- Soit en matériaux peints,
- Soit en pierres locales,
- Soit en parements,
- Soit en bardage,
- Soit végétalisées.

Des façades en bâche peuvent être autorisées pour des installations techniques, des serres et tunnels ou des installations temporaires justifiées.

Les matériaux de constructions destinés à être recouverts ne seront jamais laissés apparents.

Les peintures, parements et enduits doivent respecter une teinte de pierre locale.

Les bardages métalliques d'aspect ondulé sont interdits pour toutes les constructions. Les bardages doivent être de teinte neutre. Les teintes criardes sont interdites. Le bardage bois pourra conserver sa teinte naturelle.

Quels que soient les matériaux utilisés, les teintes « blanc pur et noir » sont interdites.

Pour l'extension d'une construction ne respectant pas les dispositions énoncées, elle pourra reprendre les matériaux existant sur la construction qu'elle prolonge.

Ouvertures et menuiseries :

La couleur des menuiseries doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux environnants. Les teintes criardes sont interdites

Toiture :

Sont interdits de manière générale les matériaux de couverture :

- D'aspect brillant (sauf dans le cas de pose de panneaux translucides et utilisation d'énergies renouvelables) ;
- D'aspect tôle ondulée fibro-ciment brute.

Pour les constructions principales à usage d'habitation, sont également interdits les matériaux de couverture :

- D'aspect papier goudronné.

Les pentes des toitures doivent tenir compte des caractéristiques des matériaux utilisés.

2. Clôtures :

Dispositions générales :

Les clôtures réalisées en matériaux de constructions destinés à être recouverts (parpaing, plaque de béton brut…) doivent recevoir, une peinture, un parement (bardage, habillage en pierre...) ou un enduit. Les matériaux précaires ou de récupération sont interdits (tôles ondulées, palettes, gazon synthétique...).

Les coffrets seront intégrés à la clôture.

La préservation des murs anciens en pierre devra être recherchée au maximum.

Dans le cas de clôtures végétales, elles seront réalisées par le biais de mélange d'essences locales. Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites (cf annexe C).

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière ne sont pas concernées par les dispositions suivantes.

Clôtures sur voies et emprises publiques et assimilées existantes, à élargir ou à créer :

Les clôtures dans leur globalité donnant sur le domaine public ne peuvent excéder 1,80m.

Une hauteur supérieure est autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger une clôture existante sur l'unité foncière du projet ou sur une unité foncière mitoyenne dont la hauteur dépasse 1,80m.

Clôtures en limites séparatives :

La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne peut excéder 2 mètres.

Une hauteur supérieure est autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger une clôture existante sur l'unité foncière du projet ou sur une unité foncière mitoyenne dont la hauteur dépasse 2 mètres.

Pour toutes les clôtures, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé...) ;
- Dans le cadre d'obligations découlant des dispositions règlementaires particulières à certaines catégories d'activité ;
- Pour des raisons de sécurité ;
- Pour assurer la préservation des éléments identifiés au plan de zonage au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.

3. Performances environnementales des constructions :

Outre le respect à minima de la règlementation thermique en vigueur, pour toute nouvelle construction à destination d'habitation et de bureau, il est recommandé de viser une couverture de 50% de son énergie finale par des énergies renouvelables.

Pour toute opération de réhabilitation, il est recommandé une attention particulière pour conduire la rénovation thermique du bâtiment dans une approche globale en s'appuyant sur les solutions techniques telles que la plateforme de la rénovation énergétique de la Communauté de Communes qui développe un certain nombre d'outils tel que le cadastre solaire.

Dans le cas des Sites Patrimoniaux Remarquables, des solutions techniques peuvent être adaptées en fonction des exigences architecturales liées à la préservation du patrimoine.

Les panneaux solaires et photovoltaïques et système solaire :

Lorsque des panneaux sont apposés en toiture, ils seront regroupés.

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

Autres dispositifs :

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de construction nouvelle. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces libres tels que définis ci-après.

La réalisation d'installations en faveur de la récupération des eaux de toiture est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces libres tels que définis ci-après.

Article N-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions :

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Les haies naturelles constituées d'essences locales seront préservées au maximum.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté. Il sera imposé la plantation d'un arbre pour cinq places.

Les équipements techniques (transformateur, citernes de combustibles non enterrées…) devront être masqués ou dissimulés par des éléments paysagers ou intégrés dans une construction.

Les plantations doivent respecter les essences locales (cf. annexe n°C). Ceci ne s'applique pas aux bois et forêts.

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites.

1. **Adaptation au sol :**

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant avec le terrain naturel.

2. **Eléments de paysage à protéger :**

Cf dispositions générales : Article 4.

3. Aménagement des espaces extérieurs.

Pour tout projet, portant sur une unité foncière supérieure à 600m², n'ayant pas fait l'objet d'aménagements antérieurs à l'approbation du PLUi, 40% minimum de la parcelle doivent être conservés en espaces libres non imperméabilisés. Ces espaces non imperméabilisés seront de préférence plantés.

Article N-7 : Stationnement :

Cf dispositions générales : Article 13.

SECTION III - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX :

Article N-8 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées :

1. Desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance des usages et affectations des sols, constructions et activités envisagés et adaptés à l'approche de matériel de lutte contre l'incendie.

2. Accès :

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc. soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3. Voies nouvelles :

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

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

Les voies nouvelles en impasse de plus de 60m linéaire doivent être aménagées, dans leur partie terminale, de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères…).

4. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets :

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

Article N-9 - Conditions de desserte par les réseaux publics :

1. Électricité :

Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés. Les réseaux d'alimentation électrique doivent être mis en souterrain dans les lotissements.

2. Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être autorisée par puits ou forages particuliers sous réserve du respect de la législation en vigueur.

3. Assainissement des eaux usées.

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

Les unités foncières supportant une résidence même démontable constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs doivent s'assurer du respect des règles d'hygiène et de sécurité.

4. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) s'il existe et s'il est suffisant, avec l'accord du gestionnaire. Dans ce cas, un dispositif sera mis en place pour limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare.

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

Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques :

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, lorsqu'elle le nécessite, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, dans les projets, la réalisation de fourreaux enterrés suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique) est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager...).