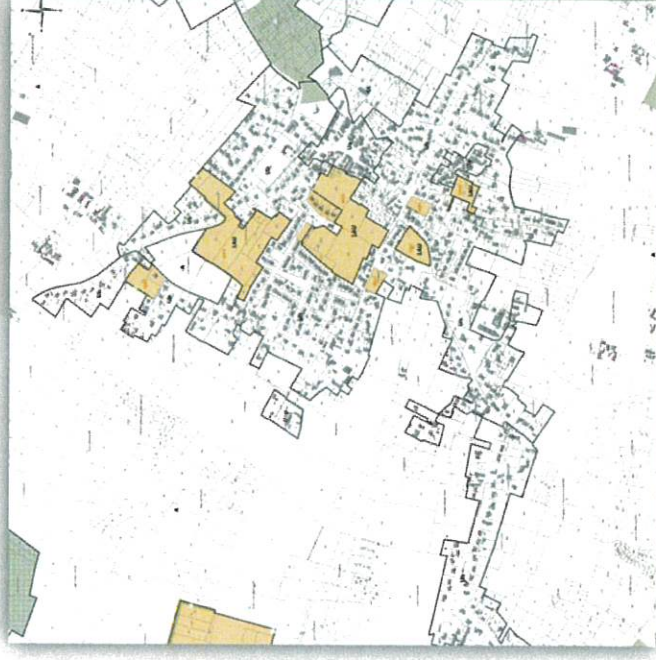


Modification simplifiée 1 du Plan Local d'urbanisme de la commune de AVAILLES EN CHATELLERAULT



Dossier d'approbation

Mars 2020

urbago ●
Atelier d'urbanisme

2 bis rue Raymond Meignan
49630 CORNE/LOIRE AUTHION
02.52.35.04.92 urbago@sf.fr

SOMMAIRE

- Preamble / exposé des motifs
- Notice de présentation

page 3

page 5

■ Définition de la modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée du règlement écrit s'effectue sur la base d'un PLU approuvé et permet :

- Modification du règlement, des orientations d'aménagement et de programmation ou du programme d'orientations et d'actions n'ayant pas pour effet :
 - la majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
 - la diminution des possibilités de construire
 - la réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser –
- Rectification d'une erreur matérielle
- En cas de majoration des possibilités de construire :
 - augmentation jusqu'à 20 % des règles de densité pour l'agrandissement ou la construction d'habitation
 - augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour le logement social
 - augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour les logements à haute performance énergétique

■ Déroulement de la procédure

La procédure de modification simplifiée a été prescrite par délibération du Conseil Municipal de Availles en Châtellerauld en date du 12 décembre 2019. Il est précisé que le dossier a ensuite été envoyé aux personnes publiques associées pour avis par courriel en date du 19 décembre 2019. Puis, il a été mis à disposition de la population avec registre du 14 février au 13 mars 2020.

■ Objet de la modification simplifiée

La commune de AVAILLES EN CHATELLERAULT est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 17 Décembre 2018. L'application récente de ce dernier sur le territoire a permis de souligner une erreur matérielle au sein du règlement écrit de ce dernier. En effet, afin d'éviter toute nouvelle construction en second rideau, notamment dans des zones d'extension urbaine, les élus ont souhaité définir une règle d'implantation des nouvelles constructions. Néanmoins cette règle pose problème quant à la définition de « construction nouvelle » qui prend en compte l'ensemble des constructions sur une unité foncière, y compris les annexes, mais aussi quant à la distance imposée qui n'apporte pas de cohérence à l'urbanisation du bourg.

En ce sens les élus souhaitent modifier à la marge le règlement écrit des zones urbaines du PLU en précisant que les dispositions réglementaires d'implantations des nouvelles constructions en zones UA et UB concerne les constructions principales uniquement (annexes exclues).

Les modifications apportées sont les suivantes:

- Précision des règles d'implantation en zones UA et UB pour les nouvelles constructions principales consécutivement à une erreur matérielle.

Conformément aux dispositions des articles L.153-31 et 36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification ne remet pas en cause l'économie générale du document.

Elle n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison, des risques de nuisance, de la qualité des sites des paysages ou des milieux naturels et elle ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Conformément à l'article R122-17, cette modification n'est pas soumise à évaluation environnementale ni à un examen au cas par cas. La démonstration de l'absence d'incidence sur l'environnement est détaillée dans cette présente notice.

■ Notice de présentation

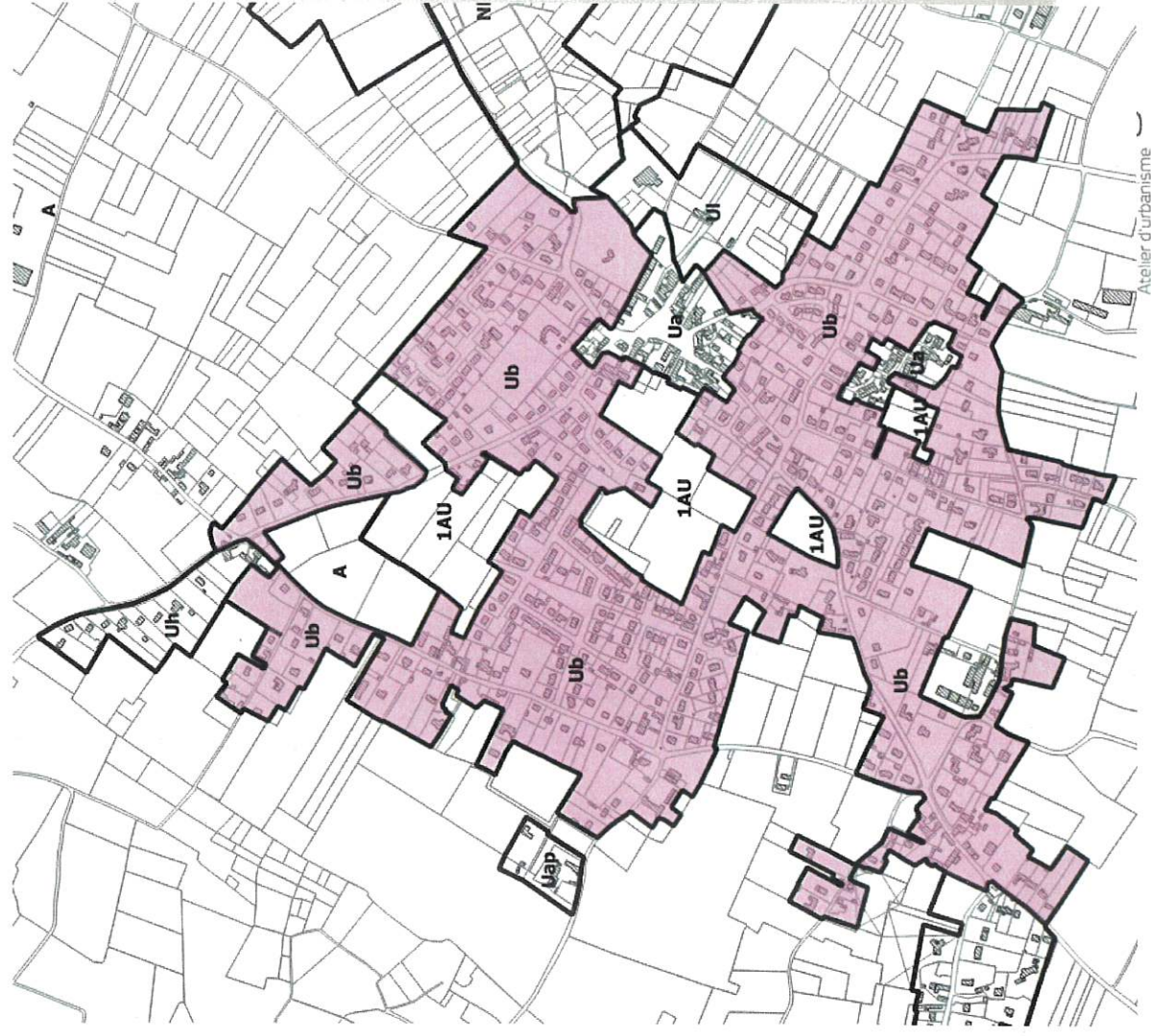
1/ Situation de la modification simplifiée

La modification simplifiée concerne l'ensemble des zones UA et UB du centre bourg.

La zone UB correspond essentiellement aux quartiers pavillonnaires et aux extensions linéaires en périphérie du centre bourg.

Au sein de ce secteur, dans le cadre du PLU, les élus ont souhaité définir des règles d'implantation du bâti vis-à-vis des voies et emprises publiques afin d'éviter les constructions en second rideau.

Or, une erreur matérielle s'est glissée dans la rédaction proposée. Ces dispositions ne doivent être adressées qu'aux constructions principales, les annexes ne devant pas être soumises à cette règle. Cependant, le règlement écrit de la zone UB du PLU omet cette précision et applique donc cette règle à toute nouvelle construction y compris les annexes.



■ Notice de présentation

1/ Situation de la *modification simplifiée*

Il est à noter qu'en dehors de la zone UB, cette même erreur matérielle s'est manifestée au sein du règlement écrit dans la zone UA concernant les conditions d'implantation.

En effet les constructions concernées par les prescriptions d'implantation ne sont pas identifiées. Dès lors, cela signifie que toutes les constructions sont soumises aux mêmes règles d'implantation. Cela peut engendrer des difficultés lors de la construction d'annexes par exemple qui devront obligatoirement répondre aux mêmes règles d'implantation.

Ces règles d'implantation sont destinées à la construction principale uniquement. Il sera donc nécessaire, dans le cadre de cette modification simplifiée, de le préciser au sein du règlement écrit.



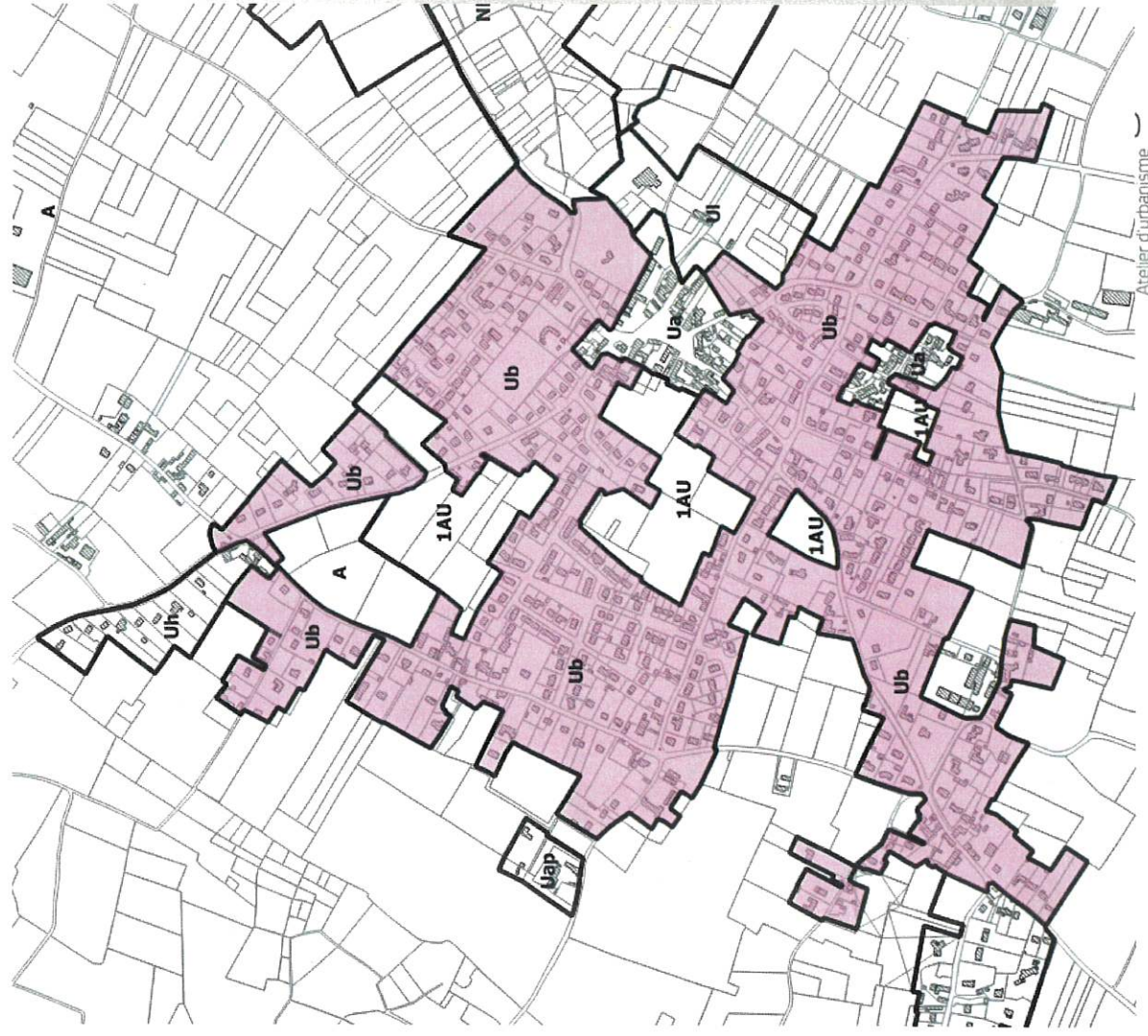
■ Notice de présentation

2/ Les éléments du PADD

Le PADD confirme un développement urbain mixte en zone UB. Néanmoins, il rappelle que cette urbanisation devra être réalisée en cohérence avec l'existant et devra permettre une urbanisation de qualité. C'est pourquoi les élus ne souhaitent pas laisser l'opportunité d'un développement en second rideau n'aboutissant pas à une urbanisation organisée et de qualité.

- Permettre le développement de l'habitat dans un esprit de mixité dans les secteurs d'extension urbaine, qui se situent au cœur de l'enveloppe urbaine existante, et des dents creuses soumises à OAP, avec une mixité moyenne de 15 logements par ha, lorsque la configuration du site s'y prête

Assurer la cohérence de ces zones d'extension avec l'existant, et créer de réelles transitions urbaines de qualité



■ Notice de présentation

3/ Le règlement écrit / Les modifications apportées

Règlement écrit / Zone UB avant modification

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La cohérence de recul du bâti par rapport à l'existant devra être recherchée pour les nouvelles constructions, sauf pour des raisons d'optimisation énergétique mais aussi de contraintes techniques et naturelles

Les implantations des nouvelles constructions devront se faire en tout ou partie dans une bande de 3 à 5m vis-à-vis de la voirie.

Conformément à l'OAP n° 1, sur la rue de la Baraudière, un principe de recul des constructions principales dans l'alignement de celles existantes devra être respecté. Les annexes (or abris de jardin) et garages pourront déroger à cette règle.

Règlement écrit / Zone UB après modification

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La cohérence de recul du bâti par rapport à l'existant devra être recherchée pour les nouvelles constructions, sauf pour des raisons d'optimisation énergétique mais aussi de contraintes techniques et naturelles

Les implantations des nouvelles constructions principales devront se faire en tout ou partie dans une bande de 3 à 5m vis-à-vis de la voirie.

Conformément à l'OAP n° 1, sur la rue de la Baraudière, un principe de recul des constructions principales dans l'alignement de celles existantes devra être respecté. Les annexes (or abris de jardin) et garages pourront déroger à cette règle.



■ Notice de présentation

3/ Le règlement écrit / Les modifications apportées

Règlement écrit / Zone UA avant modification

Conditions d'implantation

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La cohérence de recul du bâti par rapport à l'existant devra être recherchée, en référence de l'alignement des constructions existantes, pour les nouvelles constructions, sauf pour des raisons d'optimisation énergétique mais aussi de contraintes techniques et naturelles

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'une des façades de la construction devra obligatoirement être édifiée en limite séparative. Les autres façades pourront être édifiées soit en limite séparative soit en retrait minimum de 3m.

Règlement écrit / Zone UA après modification

Conditions d'implantation

- Implantation des constructions principales par rapport aux voies et emprises publiques

La cohérence de recul du bâti par rapport à l'existant devra être recherchée, en référence de l'alignement des constructions existantes, pour les nouvelles constructions principales, sauf pour des raisons d'optimisation énergétique mais aussi de contraintes techniques et naturelles.

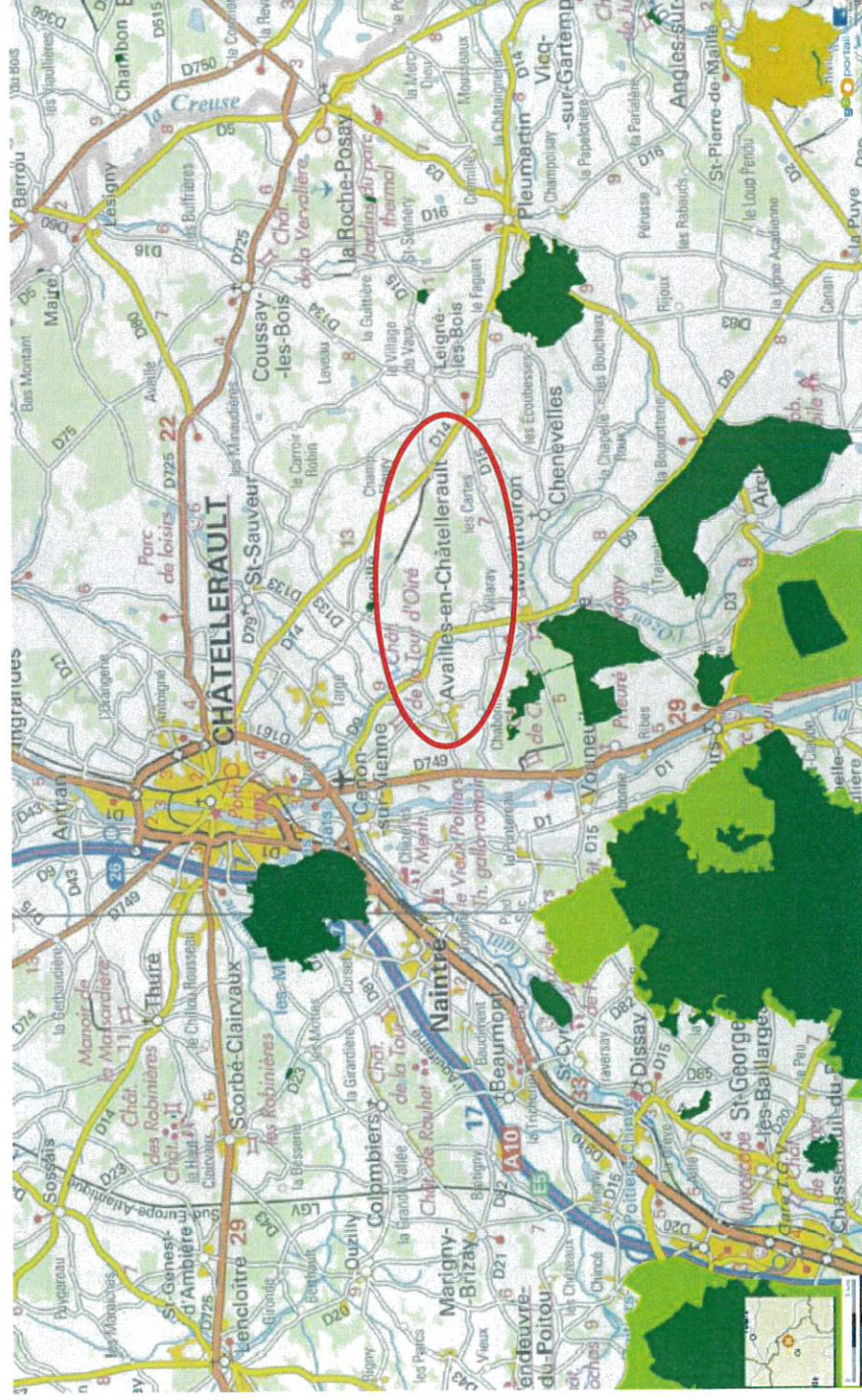
- Implantation des constructions principales par rapport aux limites séparatives

L'une des façades de la construction principale devra obligatoirement être édifiée en limite séparative. Les autres façades pourront être édifiées soit en limite séparative soit en retrait minimum de 3m.

■ Notice de présentation

4/ Démonstration de l'absence d'incidence environnementale

La commune ne recense pas de zone réglementaire sur son territoire, mais plusieurs espaces protégés sont présents aux frontières de la commune.



➤ Pas de zone
NATURA 2000 sur le
territoire communal

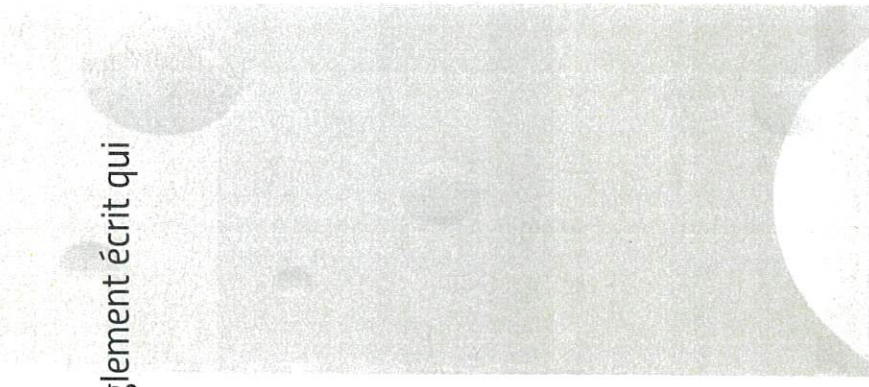
Localisation des zones réglementées protégées les plus proches de la commune (Sources : Géoportail – consulté en

- Notice de présentation

- 5/ **Démonstration de l'absence d'incidence environnementale**

Cette présente modification simplifiée du PLU n'ouvre pas de nouveaux droits à la construction. Elle n'a pour objectif que la réécriture d'une règle concernant l'implantation des nouvelles constructions principales au sein des zones UA et UB du règlement écrit.

Il ne s'agit donc que d'une modification mineure, la rectification d'une erreur matérielle au sein du règlement écrit qui n'est donc pas plus en mesure que le règlement écrit actuel, de porter atteinte à l'environnement



- Notice de présentation

- 5/ Compatibilité de la modification avec les documents supra-communaux

- La modification effectuée dans le cadre de cette procédure reste mineure et ne modifie en rien le projet de développement de la commune approuvé en Décembre 2018 ni son application. Elle ne fait que répondre à la correction d'une erreur matérielle. La démonstration de la compatibilité avec les documents supra-communaux a été opérée dans le cadre du PLU arrêté en Décembre 2018.
- En ce sens cette modification reste compatible avec :
 - Le Schéma de Cohérence Territoriale Seuil du POITOU
 - Le Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne
 - le Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux de la Vienne
 - le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Nouvelle Aquitaine



PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit

Commune de AVAILLES EN CHATELLERAULT Département de la Vienne

4.1- Règlement

PLU prescrit par délibération du Conseil Municipal du	10 Juin 2009
PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du	29 Janvier 2018
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du	

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	5
PREAMBULE.....	7
DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	16
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	16
2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagère.....	17
3. Equipement et réseaux.....	23
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	26
CHAPI TRE 1	28
REGLES APPLICABLES À LA ZONE Ua.....	28
CHAPI TRE 2	33
REGLES APPLICABLES À LA ZONE Ub.....	33
CHAPI TRE 3	38
REGLES APPLICABLES À LA ZONE Uh.....	38
CHAPI TRE 4	42
REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ue.....	42
C H A P I T R E 5	45
REGLES APPLICABLES A LA ZONE UI.....	45
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	48
C H A P I T R E 6	50
REGLES APPLICABLES À LA ZONE 1AU.....	50
C H A P I T R E 7	56
REGLES APPLICABLES À LA ZONE 2AUe.....	59
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	62
CHAPI TRE 8	64
REGLES APPLICABLES À LA ZONE A.....	64
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	70
CHAPI TRE 9	72
REGLES APPLICABLES À LA ZONE N.....	72

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

PREAMBULE

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de AVAILLES EN CHATELLERAULT.

ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles de ce plan local d'urbanisme (P.L.U.) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol visées aux articles R.111-1/ L.101-1 et suivants du code de l'urbanisme.

S'ajoutent également aux prescriptions édictées par le présent PLU :

- Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire qui sont reportées en annexes du Plu conformément aux dispositions des articles R.151-51 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les servitudes dont la liste est annexée aux articles R.151-52 et 53 du code de l'urbanisme dont certaines s'appliquent au territoire communal, à savoir notamment les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles législatifs du Code de l'Urbanisme, et notamment les articles :

- L.111-6 et L.421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique
- L.102-13 relatif aux périmètres de travaux publics
- L.421-5 relatif à la réalisation des réseaux
- L.111-6 à L.111-8 relatif aux routes à grande circulation et voies express.

Lotissements déjà approuvés

Pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers, le règlement applicable est celui du lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone qui s'applique.

Un seul lotissement est concerné sur la commune :

- Le Clos du Tiers Colas

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES – EMBLEMES RÉSERVÉS

3.1 - LE TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU EST DIVISÉ EN :

- zones urbaines dites < zones U > dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- zones à urbaniser, dites < zones AU >, secteurs à caractère naturel mais destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- zone agricole dite < zones A > destinée à l'exploitation agricole du sol.
- zones naturelles et forestières protégées dites < zones N >.

➔ Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

Ua Zone centrale ancienne à vocation mixte

Secteur Uap doté d'un caractère patrimonial affirmé sur le site du Perron

Ub Zone d'extension de l'urbanisation affectée principalement à l'habitat

Ue, Zone à vocation d'accueil des activités économiques, artisanales et tertiaires, Zone d'Activités des Varennes

Uh Zone d'extension urbaine linéaire, où la constructibilité de nouvelles habitations est restreinte

Ui Zone à vocation d'accueil des équipements et activités culturels, sportifs, scolaires et de loisirs.

➔ Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :

1AU Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à court et moyen terme à vocation urbaine mixte

2AUe Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à vocation économique, à long terme suite à une procédure de modification du PLU

➔ La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV du présent règlement est :

A Zone de protection des potentiels agronomiques, biologiques, ou économiques des terres, affectée essentiellement à l'activité agricole.

➔ La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V du présent règlement est :

N Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers, et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique, de leur caractère d'espaces naturels, et/ou de l'existence d'une exploitation forestière. Elle comprend les secteurs :

Ni correspondant au projet de la zone de loisirs verte des < Petites Rivières >

Ni correspondant aux zones naturelles inondables de la Vienne et de l'Ozon dans laquelle s'applique la réglementation du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Vienne pour la partie Vienne

3.2 - FIGURENT ÉGALEMENT SUR LE PLAN DE ZONAGE :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.
- Les bâtiments agricoles identifiés au titre de l'article L.123-1-5 du code l'urbanisme, qui « en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».
- Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 et 2 du code de l'urbanisme.
- Les éléments remarquables du paysage, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme et disposant d'un contenu réglementaire précisé ci-dessous en référence aux éléments repérés dans le zonage.
- Un secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lequel les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées au titre de l'article R.151-34 2° du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : LEXIQUE

Les définitions listées ci-dessous concernent uniquement l'application du présent règlement :

En italique les définitions ne faisant pas partie du lexique national

- **Abris de jardin** : correspond à une petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations
- **Annexe** : une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. 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.
- **Bâtiment** : un bâtiment est une construction couverte et close
- **Clôture** : *une clôture est ce qui sert à obstruer le passage, à enclore un espace. Les dispositions définies dans ce présent règlement ne concernent que les clôtures de façade sur rue. Les clôtures en limites séparatives sont réglementées par le Code Civil*
- **Coefficient d'imperméabilisation** : *il comprend les surfaces imperméables des toitures, des terrasses, des parkings et des circulations imperméabilisées, par rapport à la surface globale d'une opération (lot ou ilot).*

- **Construction** : une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface
 - **Construction existante** : une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut être considérée comme une construction existante.
 - **Destination** : seules seront prises en considération les destinations correspondant à des droits réels ou à l'usage. En cas de locaux ou de surfaces relevant de destinations différentes au sens du présent article, il sera tenu compte de la destination dominante de chaque construction.
- Le code de l'urbanisme distingue :

Destination	Sous destination	Description
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	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	constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». 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 activité de service	Artisanat et commerce de détail	constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration	constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale
	Commerce de gros	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	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.
	Hébergement hôtelier et touristique	constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	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.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	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	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.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	équipements d'intérêts collectifs destinées 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	équipements collectifs destinées 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 secondaire ou tertiaire	Industrie	constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances
	Entrepôt	constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires
	Centre de congrès et d'exposition	constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant

- **Emprise au sol** : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
- **Extension** : l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.
- **Façade** : les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature
- **Gabarit** : le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol
- *Habitation : Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Les gîtes et les chambres d'hôtes sont considérés comme des constructions à usage d'habitation.*
- **Hauteur** : la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.
- *Hébergement hôtelier : Cette désignation comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. L'hébergement hôtelier concerne tout établissement commercial d'hébergement classé (hôtel, résidence hôtelière et résidence de tourisme) faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Il est constitué d'un groupe homogène de chambres ou d'appartements disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Il est doté d'un minimum d'équipements et de services communs. Il est géré dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.*

Quel que soit son classement au regard de la réglementation des hôtels de tourisme, la résidence hôtelière ou de tourisme est distinguée de l'hôtel par la présence au sein des unités d'hébergement (chambres, appartements meublés, unités collectives ou pavillonnaires) de cuisines ou de « kitchenettes ».

Les résidences « services » ou « étudiantes », destinées aux étudiants, salariés, chercheurs..., ne sont pas rattachées à l'hébergement hôtelier car non concernées par une clientèle touristique.

- *Bureaux (services - activités tertiaires) : Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques, où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, information, recherche et développement, ainsi que des activités essentiellement de services (services informatiques, banques, agences immobilières, mutuelles, assurances...). Sont compris dans cette catégorie les bureaux abritant l'exercice de professions libérales (avocats, notaires, professions de santé, médecins, vétérinaires, géomètres, assureurs...).*
- *Commerce : Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits, de prestations techniques ou de restauration de services. Ils sont accessibles à la clientèle, ainsi que leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface totale. Cette destination inclut les restaurants.*
- *Artisanat : Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.
Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface totale.*
- *Industrie : Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.*
- *Entrepôt : Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale, lorsque leur taille représente plus d'un tiers de la surface bâtie totale sur l'unité foncière, et de façon plus générale, tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans les dits locaux.*
- *Bâtiments agricoles : l'exploitation agricole s'entend comme des activités correspondant à la maîtrise et à 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 les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (transformation, vente, hébergement, gîtes...).*
- *Constructions d'intérêt collectif : Les constructions d'intérêt collectif sont des constructions ou installations publiques ou privées répondant à un besoin d'intérêt général ou abritant l'exécution d'une mission de service public, notamment dans les domaines hospitalier,*

sanitaire, social, gérontologique, éducatif et services annexes, culturel, sportif, défense et sécurité, ainsi que les services administratifs divers.

Constituent notamment des équipements collectifs :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;*
- les crèches et haltes garderies ;*
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire ou supérieur ;*
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;*
- les établissements d'action sociale ;*
- les résidences sociales, dont les foyers d'hébergement des travailleurs ;*
- les établissements culturels et les salles de spectacles spécialement aménagées*
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;*
- les lieux de culte déclarés comme tels et donc soumis aux obligations qui découlent de leur caractère de lieu accueillant du public ;*
- les parcs d'exposition ;*
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, poste, fluides, énergie, télécommunications, eaux) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs) ;*
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activités, pépinières, incubateurs).*

- Emplacement réservé pour création de voies et ouvrages publics : en application de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme, sont reportés sur le plan de zonage, des emplacements réservés pour la création de voies et d'ouvrages publics. Il s'agit d'un principe de localisation. Le tracé ou l'emprise exacte ne sont pas définis précisément.*

Les aménagements, travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cette servitude ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé. La servitude est levée après réalisation de l'équipement projeté. Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 123-17 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

Les terrains concernés par une servitude sont précisés au plan de zonage par un graphisme particulier et un numéro.

- Limites séparatives : les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent*

être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

- **Local accessoire** : le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.
- **Surface de plancher** : la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
 - 1 - des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur.
 - 2 - des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.
 - 3 - des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.
 - 4 - 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.
 - 5 - des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
 - 6 - des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets.
 - 7 - des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune.
 - 8 - d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.
- **Voies ou emprises publiques** : la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Interdiction de toute construction ou utilisation du sol susceptible de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et éléments toxiques...)

1.1.1 Espaces Boisés Classés (EBC), au titre des articles L.113-2 et L.421-4 du Code de l'Urbanisme

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Afin de permettre l'activité liée aux carrières, les puits d'aération qui lui sont liés sont aurotisés, sous réserve de ne pas supprimer un ou plusieurs arbres, ou bien de compenser par de nouvelles plantations de même essence.

Ces dispositions s'appliquent aux espaces boisés classés identifiés au document graphique.

1.1.2 Zones soumises au risque inondation

Dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par le PPRI de la Vienne), les types d'activités, destinations et sous destinations sont admis sous réserve qu'ils prennent en compte les dispositions réglementaires du PPRI, annexé au présent PLU.

1.1.3 Préservation du paysage et de l'environnement

Toutes les constructions ou occupations du sol admises dans les zones, ne doivent pas compromettre le paysage urbain dans lequel elles s'insèrent ainsi que pour les façades, et préserver les grands principes architecturaux et les principaux éléments de décors.

1.1.4 Zones de présomption de prescription archéologique

Des dispositions spécifiques s'appliquent aux terrains inclus dans le zonage archéologique, pour lesquels

des mesures de détection, de conservation et de sauvegarde par l'étude archéologique peuvent être prises (cf. arrêté préfectoral en annexes du dossier de PLU).

1.1.5 Zones de cavités souterraines

La Commune de Aailles en Chatellerault est concernée par un risque de cavités. Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent être adaptées à la nature du sol et ne doivent pas mettre en péril, par leur implantation, leur conception ou leurs dimensions, la stabilité du terrain ou des terrains avoisinants.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagère

L'aspect extérieur des constructions, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. L'esthétique et la tenue des matériaux utilisés doivent être garanties dans le temps

Des exceptions aux prescriptions suivantes peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

L'implantation des nouvelles constructions devra respecter le règlement sanitaire et notamment une distance de 100 m minimum vis-à-vis des bâtiments agricoles liés à élevage.

2.1.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

2.1.2 Emprise au sol

Les abris de jardin ne devront pas dépasser 9m² d'emprise au sol

Dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par le PPRi de la Vienne), l'emprise au sol autorisée est celle soumise aux dispositions réglementaires du PPRi, annexé au présent PLU.

2.1.3 Hauteurs des constructions

La hauteur du sol naturel avant travaux devra être préservée au mieux. Les constructions devront tenir compte des côtes initiales et de la surélévation du terrain afin de préserver le paysage de la commune.

Les abris de jardin ne devront pas dépasser 3m de hauteur maximale au faitage et les annexes 4m à l'égout du toit de hauteur maximale.

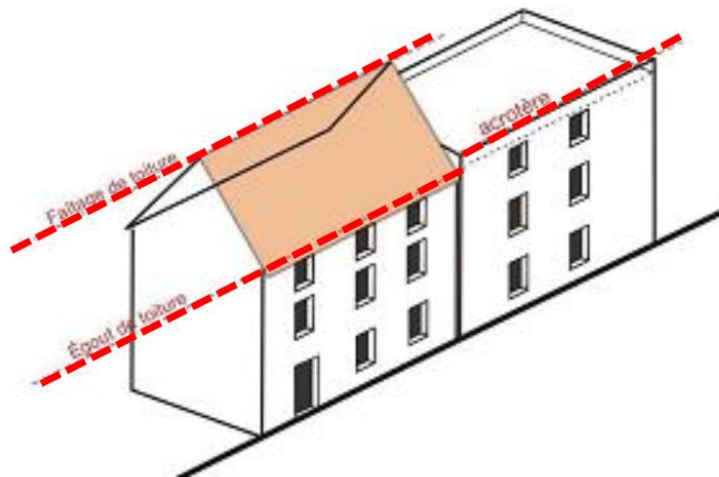


Illustration à titre d'exemple

2.1.4 Implantation des équipements liés à l'habitation

L'implantation des équipements liés à l'habitation ne devra pas engendrer de gênes (principalement sonores) pour le voisinage.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront répondre à minima à la Réglementation Thermique en vigueur lors de la construction.

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'installation des dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Les dispositifs permettant la valorisation et l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisées sous réserve de ne pas engendrer de nuisance importante pour le voisinage (nuisances sonore, visuelle, ombre portée...).

Les installations pour la production énergétique doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement naturel et urbain, et dans le respect de la Loi sur le Bruit.

2.2.2 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti repéré au document graphique sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Par ailleurs, les nouvelles constructions et extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer :

- L'orientation, l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments,
- La composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respecter l'ordonnancement pour les travées et niveaux...),
- Les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux, ...)

2.2.3 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contiguës à un élément de patrimoine protégé identifié au document graphique doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine.

Les règles concernant les caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures définies dans l'ensemble des zones pourront être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.

Pour les établissements collectifs ou destinés à accueillir une activité, des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent être autorisées. Les matériaux et les teintes choisis devront permettre l'intégration du bâtiment dans son environnement

Les fenêtres de toit devront être encastrées et intégrées à la toiture en cas de restauration d'un bâtiment existant.

Les toitures terrasses et/ou végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; ils devront être intégrés dans la mesure du possible.

Dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par le PPRI), les clôtures sont soumises aux dispositions réglementaires du PPRI de la Vienne, annexé au présent PLU.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liées à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doivent être peu visibles depuis le domaine public. La meilleure intégration sera recherchée avec du matériel adéquat.

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

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas d'une création architecturale contemporaine.

Pour toutes les constructions, l'usage des matériaux dont l'aspect s'apparente à la tôle ondulée est interdit, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

Les abris de jardin d'aspect tôle non peinte sont interdits.

La réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires devra se faire dans la recherche de la meilleure harmonie avec la toiture et la façade et de l'environnement général.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1 Réglementation au sein des espaces soumis aux articles L.151-19 et 23 du CU éléments paysagers naturels (arbres isolés et haies, etc)

- Toute modification doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tout aménagement, affouillement, exhaussement ou modification du site doit avoir pour objet sa valorisation, son entretien ou sa restauration.

- Les constructions neuves sont interdites, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt public.
- Les abattages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoin technique (réseaux, voirie, etc...) ; dans ce cas, un arbre de même essence doit être replanté pour retrouver la composition des masses végétales.

2.3.2 Réglementation au sein des espaces soumis aux articles L.151-19 et 23 du CU jardins, parcs, étangs et bois :

- Toute modification du jardin, parc ou du bois doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tout aménagement, affouillement, exhaussement ou modification du site doit avoir pour objet sa valorisation, son entretien ou sa restauration.
- Les constructions neuves sont interdites, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt public.
- Les extensions et/ou annexes, si elles sont autorisées dans la zone dans laquelle se trouve l'élément remarquable doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère, respecter la composition du parc, jardin ou clos et le patrimoine planté, impliquant le minimum de déboisement.
- Les murs doivent être préservés au mieux. Les percements doivent être limités au maximum et ne sont possibles qu'en cas d'aménagement des parcelles.
- Les abattages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoin technique (réseaux, voirie, etc...) ; dans ce cas, un arbre de même essence doit être replanté pour retrouver la composition des masses végétales.

2.3.3 Réglementation au sein des espaces soumis aux articles L.151-19 et 23 du CU bâtiments remarquables (châteaux, moulins, église, pigeonniers, demeures, etc.):

- Toute modification du bâtiment doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les modifications et extensions devront se faire dans le respect des caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment en termes de volumétrie, d'ouvertures, de couleurs de revêtement des toitures et des façades.
- Le percement de lucarnes est admis sous réserve d'une bonne intégration à la toiture existante.
- L'ouverture de châssis de toiture est interdite sur la façade principale.
- La surélévation des toitures est interdite.
- Les démolitions sont admises sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

2.3.4 Réglementation au sein des espaces soumis aux articles L.151-19 et 23 du CU édicules lavoirs, puits, porches, calvaires, etc. :

- Toute modification d'un édicule doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

- Tout aménagement ou travaux effectués sur l'élément remarquable doit avoir pour objet sa valorisation, son entretien ou sa restauration dans le respect de ses caractéristiques d'origine (matériaux, volumes, ouvertures).
- Les démolitions sont admises sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

2.4 Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées au mieux.

Dans les opérations groupées ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige pour 10 places de stationnement ou bien faire l'objet de mesures de paysagement.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale ou devront être réalisées au second plan, exceptées celles liées à l'exposition vente.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

2.5 Stationnement

A l'exception des activités commerciales, le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré hors des voies publiques, ou bien organisé le long des voiries ou en poche de stationnement. Le nombre de stationnement devra correspondre aux besoins identifiés.

Le nombre de stationnement devra être cohérent avec la réalité d'occupation du bâti ou du projet.

En cas de projet de construction à destination d'habitation de plus de 10 logements les besoins en matière de stationnement devront être gérés sur le fond privé.

Il est exigé pour les constructions à usage de logements, 2 places minimum de stationnement par logement. Ce stationnement pourra se faire à l'échelle de la parcelle mais aussi à l'échelle d'une opération incluant du stationnement collectif.

Au sein des opérations d'aménagement du stationnement sur domaine public doit être organisé afin de répondre aux usages externes. Une mutualisation entre les différentes fonctions urbaines présentes devra être recherchée afin de réduire la consommation d'espace induite.

3. Equipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite. Ils doivent être aménagés en fonction de la dangerosité et de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer en toute sécurité et faciliter la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères, ...

3.1.2 Conditions de bonne desserte par les services publics

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, ...

3.2 Desserte par les réseaux

3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

L'alimentation en eau par puits, forage ou source à usage unifamilial est admise. Elle devra répondre aux exigences de la réglementation en vigueur et sera soumise à la redevance d'assainissement.

3.2.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux

usées lorsqu'il existe et répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'utilisateur doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

Les dispositifs d'assainissement autonome dits « secs » sont autorisés sous réserve qu'ils ne doivent générer « aucune nuisance pour le voisinage », « ni rejet liquide en dehors de la parcelle », « ni pollution des eaux superficielles ou souterraines ».

3.2.3 Electricité et télécommunications

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain, lorsque c'est possible, aux réseaux d'électricité et de télécommunications.

3.3 Condition pour limiter l'imperméabilisation du sol et les débits en eaux pluviales

L'autorité compétente, gestionnaire du réseau, se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire ou de l'aménageur, qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisée à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales et retardant ou écrêtant le débit des eaux :

- limiter l'imperméabilisation des sols ;
- privilégier l'infiltration lorsqu'elle est possible ;

- favoriser le piégeage des eaux pluviales à la parcelle ;
- faire appel aux techniques alternatives au < tout tuyau > (noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées...) ;
- mettre en place les ouvrages de dépollution si nécessaire ;

Ces équipements, lorsqu'ils sont à ciel ouvert, devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle ou de façon groupée est imposée à toute installation nouvelle non desservie par un réseau public séparatif.

Pour toute nouvelle construction reliée au réseau collectif des eaux pluviales, le débit de fuite est limité à 3l/s/ha pour une pluie décennale (disposition 3D-2 du SDAGE Loire Bretagne)

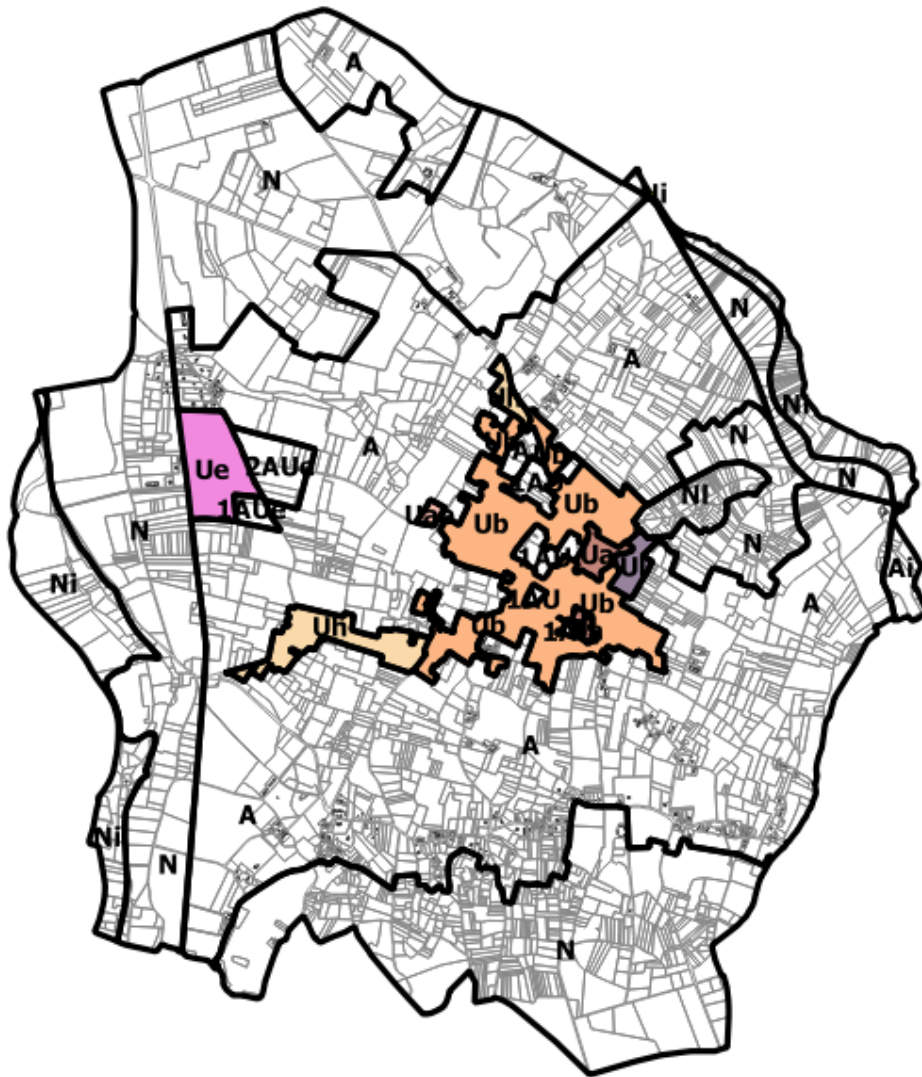
Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont et doivent privilégier l'utilisation de matériaux drainants.

Les eaux pluviales seront évacuées en milieu naturel dans des conditions conformes au Code Civil et aux exigences réglementaires.

Dans le cas d'une imperméabilisation supérieure à 50% la surface de l'unité foncière (y compris les constructions existantes), une solution compensatoire devra être mise en place par l'aménageur ou le constructeur afin de permettre l'infiltration et de limiter le débit

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines correspondent aux secteurs déjà urbanisés et où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.



CHAPITRE 1

REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ua

On distingue en premier lieu les zones urbaines d'habitat : Ua et Ub. Celles-ci se différencient par leur densité. Ua correspond à la partie souhaitée la plus dense d'un point de vue de la hauteur des constructions. Elle englobe le centre-bourg. L'équipe municipale souhaite étoffer le centre-bourg afin d'affirmer la centralité de celui-ci qui demeure attractif en raison de sa bonne connexion aux axes routiers, de la présence d'équipements publics et de commerces de proximité. Elle correspond aussi au secteur des Savignes qui se présente comme un second petit noyau ancien, en vertu de sa configuration avec des bâtis en alignement et de sa densité

Un sous-secteur Uap se distingue sur le site du Perron en raison de valeur patrimonial, puisqu'il s'affiche d'un ancien pigeonnier regroupant des bâtis d'intérêt, et sur lequel une activité de réception/traiteur/hôtel est développée.

❖ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destination des constructions et usages des sols

Sont interdites dans la zone Ua, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1/ les constructions et les extensions à destination des activités des secteurs secondaire ou tertiaire, exceptés les activités de bureau ;
- 2/ les constructions et les extensions à destination d'exploitation agricole et forestière ;

Sont admises sous conditions dans la zone Ua les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1/ Les Installations Classées nouvelles, soumises à déclaration, à condition qu'elles soient justifiées en milieu urbain et qu'elles soient compatibles avec le voisinage.
- 2/ Les aménagements et extensions des Installations Classées existantes soumises à autorisation au titre des décrets 77-1133 et 77-1134 du 21.09.1977, sous réserve qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances.
- 3/ l'aménagement, l'extension, la reconstruction partielle si nécessaire, ou le changement de destination

des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document, pour l'installation d'une activité de commerce et activité de service, sous réserves :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages

- de ne pas aggraver la situation en termes de stationnement et de circulation
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants

ou prévus,

- de ne pas générer de contraintes supplémentaires vis-à-vis de l'agriculture et vis-à-vis des habitations environnantes

4/ la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition qu'il ait été régulièrement édifié ;

5/ la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition qu'il présente un intérêt architectural et patrimonial et qu'elle respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment

Au sein du secteur Uap du site du Perron, seules les occupations et utilisations du sol liées à l'hébergement hôtelier et touristique, la restauration et les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées dès lors qu'elles ne compromettent pas le paysage urbain dans lequel ils s'insèrent ainsi que pour les façades, dès lors que les grands principes architecturaux et les principaux éléments de décors sont préservés ;

Mixité fonctionnelle et sociale

Afin de répondre aux préconisations de l'OAP n°3

En cas d'implantation de commerces et services, ils devront plus particulièrement être créés en zone Ua en façade de la place R.Descartes et rue de Chemery les Deux

❖ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Hauteur des constructions

Les nouvelles constructions, extensions et élévations devront respecter une hauteur maximum équivalente à un gabarit R+1+combles

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

Exception à la règle sur le secteur des Savignes

Les nouvelles constructions, extensions et élévations devront respecter une hauteur maximum équivalente à un gabarit R+1 ou R+ combles sur les rues :

- Impasse des Savignes
- Rue des Savignes

Conditions d'implantation

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La cohérence de recul du bâti par rapport à l'existant devra être recherchée, en référence de l'alignement des constructions existantes, pour les nouvelles constructions, sauf pour des raisons d'optimisation énergétique mais aussi de contraintes techniques et naturelles

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'une des façades de la construction devra obligatoirement être édifiée en limite séparative. Les autres façades pourront être édifiées soit en limite séparative soit en retrait minimum de 3m.

Architecture et aspect extérieur

- **Architecture générale des nouvelles constructions ou réfection**

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité et leur caractère : dimension des ouvertures, volumétrie, matériaux...

Afin de conserver le caractère du tissu urbain existant, les constructions nouvelles devront avoir une qualité architecturale proche de celle existante.

Les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et servitudes, devront respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle du bourg.

- **Toiture**

Les dispositions relatives aux pentes et à la nature de la toiture ne s'imposent pas à une construction nouvelle inférieure à 20m²

- ✓ Pentes de toitures :

Les toitures des volumes principaux des constructions à usage d'habitation doivent respecter une pente

supérieure à 22° par rapport à l'horizontale ou s'harmoniser avec celles des constructions auxquelles elles s'adossent.

✓ Couverture et ouverture des toitures

Sont interdits :

- L'ardoise en pose dite < losange > (posée sur la diagonale) sur les bâtiments principaux à usage d'habitation
- Les aspects tôles ondulées
- Les aspects brillants
- Les aspects fibro-ciment

• **Façades**

✓ Aspect

Les couleurs des façades doivent rester neutres

Il est interdit de peindre la pierre.

Les couleurs brillantes et le blanc pur sont interdits. Des variations de couleur pourront être autorisées sous conditions

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les modénatures existantes (corniches, moulures, etc), représentatives du bâti traditionnel doivent être conservées en cas de travaux de rénovation.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit,

Tout parement non lié à une isolation par l'extérieur devra être peint ou enduit, à l'exception du bois.

Les enseignes lumineuses ou non qui seront mises en place doivent respecter le caractère des lieux et être en harmonie avec l'architecture du bâtiment – couleur, taille, matériaux etc...-.

✓ Ouvertures

Les formes et dimensions des ouvertures traditionnelles devront être conservées autant que possible.

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

Les ouvertures devront respecter un format plus haut que large, sauf dans le cas :

- Des portes de garages,
- Des vitrines,
- Des portes charretières,
- Des baies vitrées,

- D'un projet d'architecture contemporaine

Les coffres des volets roulants devront être soit posés à l'intérieur, soit dissimulés par un lambrequin, soit être enduits.

- **Clôtures - aménagement des abords**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Les enceintes composées de murs en pierre ou maçonnés devront être préservées dans la mesure du possible. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte.

CHAPITRE 2

REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ub

La zone Ub, quant à elle, correspond aux quartiers pavillonnaires et aux extensions linéaires en périphérie du centre-bourg. Ces espaces correspondent aux lotissements du Tiers Colas, Des Nauds, du Camp Roche... ainsi qu'aux secteurs de la Croix Blanche, Marconnay, La Marchandière.... La municipalité a défini une hauteur moins élevée afin de respecter les caractéristiques du bâti pavillonnaire existant.

❖ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Sont interdites dans la zone Ub, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1/ les constructions et les extensions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- 2/ Les constructions et extensions à destination de l'industrie et des entrepôts

Sont admises sous conditions dans la zone Ub les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1/ Les Installations Classées nouvelles, soumises à déclaration, à condition qu'elles soient justifiées en milieu urbain et qu'elles soient compatibles avec le voisinage.
- 2/ Les aménagements et extensions des Installations Classées existantes soumises à autorisation au titre des décrets 77-1133 et 77-1134 du 21.09.1977, sous réserve qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances.
- 3/La construction, l'aménagement, l'extension, la reconstruction partielle si nécessaire, ou le changement de destination des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document, pour l'installation d'une activité de commerce et activités de service, sous réserves :
 - de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages
 - de ne pas aggraver la situation en termes de stationnement et de circulation
 - d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,
 - de ne pas générer de contraintes supplémentaires vis-à-vis de l'agriculture et vis-à-vis des habitations environnantes
 - de ne pas dépasser une emprise au sol totale de 150m²

4/ la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition qu'il ait été régulièrement édifié ;

5/ la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition qu'il présente un intérêt architectural et patrimonial et qu'il respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment ;

❖ Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

Hauteur des constructions

Les nouvelles constructions, extensions et élévations ne devront pas dépasser une hauteur équivalente à un gabarit de type R+1 ou R+combles

Conditions d'implantation

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La cohérence de recul du bâti par rapport à l'existant devra être recherchée pour les nouvelles constructions, sauf pour des raisons d'optimisation énergétique mais aussi de contraintes techniques et naturelles

Les implantations des nouvelles constructions devront se faire en tout ou partie dans une bande de 3 à 5m vis-à-vis de la voirie.

Conformément à l'OAP n° 1, sur la rue de la Baraudière, un principe de recul des constructions principales dans l'alignement de celles existantes devra être respecté. Les annexes (or abris de jardin) et garages pourront déroger à cette règle.

Architecture et aspect extérieur

- **Architecture générale des nouvelles constructions ou réfection**

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité et leur caractère : dimension des ouvertures, volumétrie, matériaux...

Afin de conserver le caractère du tissu urbain existant, les constructions nouvelles devront avoir une qualité

architecturale proche de celle existante.

- **Toiture**

Les dispositions relatives aux pentes et à la nature de la toiture ne s'imposent pas à une construction nouvelle inférieure à 20m²

- ✓ Pentes de toitures :

Les toitures des volumes principaux des constructions à usage d'habitation doivent respecter une pente supérieure à 22° par rapport à l'horizontale ou s'harmoniser avec celles des constructions auxquelles elles s'adossent.

- ✓ Couverture et ouverture des toitures

Sont interdits :

- L'ardoise en pose dite < losange > (posée sur la diagonale) sur les bâtiments principaux à usage d'habitation
- Les aspects tôles ondulées
- Les aspects brillants
- Les aspects fibro-ciment

- **Façades**

- ✓ Aspect

Les couleurs des façades doivent rester neutres

Il est interdit de peindre la pierre.

Les couleurs brillantes et le blanc pur sont interdits. Des variations de couleur pourront être autorisées sous conditions

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit,

Tout parement non lié à une isolation par l'extérieur devra être peint ou enduit, à l'exception du bois.

Les enseignes lumineuses ou non qui seront mises en place doivent respecter le caractère des lieux et être en harmonie avec l'architecture du bâtiment – couleur, taille, matériaux etc...-.

- ✓ Ouvertures

Les formes et dimensions des ouvertures traditionnelles devront être conservées autant que possible.

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

Les ouvertures devront respecter un format plus haut que large, sauf dans le cas :

- Des portes de garages,
- Des vitrines,
- Des portes charretières,
- Des baies vitrées,
- D'un projet d'architecture contemporaine

Les coffres des volets roulants devront être soit posés à l'intérieur, soit dissimulés par un lambrequin, soit être enduits.

- **Clôtures - aménagement des abords**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Les enceintes composées de murs en pierre ou maçonnés devront être préservées dans la mesure du possible. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte.

Traitement environnemental et paysager

Conformément à l'OAP n° 1, une frange paysagère avec le grand paysagère devra être créée afin de faciliter l'intégration des futures constructions, sur la partie Nord du secteur.

- **La gestion des eaux pluviales**

Les opérations groupées devront présenter des éléments permettant la gestion des eaux pluviales. Ces derniers, s'ils sont à l'air libre, devront être paysager.



Illustration à titre d'exemple

❖ Equipements et réseaux

Accès et voirie

Afin de répondre aux préconisations de l'accès à l'OAP n° 1

- un nouveau carrefour devra être aménagé sur l'Allée de la Marchandière. Ce dernier devra répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères, ...
- le carrefour existant de la rue de la Baraudière devra être aménagé et sécurisé

CHAPITRE 3

REGLES APPLICABLES A LA ZONE Uh

La zone Uh correspond aux extensions linéaires les plus lointaines du centre bourg. Il s'agit notamment des secteurs de la Rue du Marchais et le Nord du secteur de la Marchandière, le long de la RD131a. Ces secteurs regroupent des constructions assez récentes qui s'étendent le long des axes routiers, tels des bras de l'enveloppe urbaine. Le caractère urbain des ces secteurs est reconnu en raison de la proximité du centre bourg et de leur desserte par les réseaux. Néanmoins, afin de répondre à leurs objectifs de compacité urbaine et de redynamisation du centre bourg les élus ont souhaité geler ces secteurs en termes de nouvelles constructions à destination d'habitat. Ainsi seules les évolutions de l'existant seront autorisées (annexes et extensions) dans les 10 prochaines années.

❖ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Sont interdites dans la zone Uh, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1/ les nouvelles constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- 2/ Les nouvelles constructions à destination de l'industrie et des entrepôts
- 3/ Les nouvelles constructions à destination de commerce et activités de service
- 4/ Les nouvelles constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- 5/ Les nouvelles constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- 6/ Les nouvelles constructions à destination d'habitation à l'exception des annexes et abris de jardins liés à une construction existante.

Sont admises sous conditions dans la zone Uh les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1/ L'aménagement, la reconstruction partielle si nécessaire, ou le changement de destination des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document sous réserves :
 - de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages
 - de ne pas aggraver la situation en termes de stationnement et de circulation

- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,

- de ne pas générer de contraintes supplémentaires vis-à-vis de l'agriculture et vis-à-vis des habitations environnantes et de respecter une distance minimum de 50 mètres par rapport aux bâtiments d'exploitation agricole

2/ la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition qu'il ait été régulièrement édifié ;

Toutes les autres nouvelles constructions sont interdites

❖ Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

Hauteur des constructions

Les extensions et élévations ne devront pas dépasser une hauteur équivalente à un gabarit de type R+1 ou R+combles

Architecture et aspect extérieur

- **Architecture générale des nouvelles constructions ou réfection**

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité et leur caractère : dimension des ouvertures, volumétrie, matériaux...

- **Toiture**

Les dispositions relatives aux pentes et à la nature de la toiture ne s'imposent pas à une construction nouvelle inférieure à 20m²

- ✓ Pentes de toitures :

Les toitures des volumes principaux des constructions à usage d'habitation doivent respecter une pente supérieure à 22° par rapport à l'horizontale ou s'harmoniser avec celles des constructions auxquelles elles s'adossent.

- ✓ Couverture et ouverture des toitures

Sont interdits :

- L'ardoise en pose dite < losange > (posée sur la diagonale) sur les bâtiments principaux à usage d'habitation
- Les aspects tôles ondulées
- Les aspects brillants
- Les aspects fibro-ciment

- **Façades**

- ✓ Aspect

Les couleurs des façades doivent rester neutres

Il est interdit de peindre la pierre.

Les couleurs brillantes et le blanc pur sont interdits. Des variations de couleur pourront être autorisées sous conditions

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit,

Tout parement non lié à une isolation par l'extérieur devra être peint ou enduit, à l'exception du bois.

Les enseignes lumineuses ou non qui seront mises en place doivent respecter le caractère des lieux et être en harmonie avec l'architecture du bâtiment – couleur, taille, matériaux etc...-.

- ✓ Ouvertures

Les formes et dimensions des ouvertures traditionnelles devront être conservées autant que possible.

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

Les ouvertures devront respecter un format plus haut que large, sauf dans le cas :

- Des portes de garages,
- Des vitrines,
- Des portes charretières,
- Des baies vitrées,
- D'un projet d'architecture contemporaine

Les coffres des volets roulants devront être soit posés à l'intérieur, soit dissimulés par un lambrequin, soit être enduits.

- **Clôtures - aménagement des abords**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Les enceintes composées de murs en pierre ou maçonnés devront être préservées dans la mesure du possible. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte.

CHAPITRE 4

REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ue

La zone Ue couvre la zone d'activités des Varrennes. Elle est destinée à l'accueil des activités économiques et de l'artisanat.

❖ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Sont interdites dans la zone Ue, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1/ les constructions et les extensions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- 2/ les constructions et extensions à destination d'habitation, sauf si celles-ci sont liées et nécessaires à une activité économique présente sur le site et justifiées
- 3/ Les constructions et extensions à destination d'hébergement hôtelier et touristique
- 4/ Les constructions et extensions à destination de salles d'art et de spectacle
- 5/ Les constructions et extensions à destination d'équipements sportifs
- 6/ Les constructions et extensions à destination des autres équipements recevant du public

Sont admises sous conditions dans la zone Ue les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1/ Les Installations Classées nouvelles, soumises à déclaration et ou autorisation, à condition qu'elles soient justifiées en milieu urbain et qu'elles soient compatibles avec le voisinage. Sont notamment admis à ce titre les dépôts d'hydrocarbures liés aux stations-service, les chaufferies ou installations de climatisation.
- 2/ Les aménagements et extensions des Installations Classées existantes soumises à autorisation au titre des décrets 77-1133 et 77-1134 du 21.09.1977, sous réserve qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances.
- 3/ Les constructions et installations à destination de l'industrie exceptées celles liées à l'activité extractive

❖ Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

Hauteur des constructions

Les hauteurs sont limitées à 8m sauf si l'activité nécessite des bâtiments spécifiques de grande hauteur. Dans ce cas, le besoin devra être clairement justifié.

Conditions d'implantation

- **Implantation des annexes et bâtiments de stockage vis-à-vis de la construction principale**

L'implantation des annexes et stockage ne devra pas se faire au delà de 15 m de la construction principale, exceptée pour des raisons techniques ou de sécurité particulière.

Architecture et aspect extérieur

- **Façades**

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant.

- **Clôtures - aménagement des abords**

Dans une bande des 50 m à partir des cours d'eau, les clôtures doivent être ajourées sur toute leur hauteur.

Traitement environnemental et paysager

- **Les paysagement des nouvelles constructions, installations et aménagements**

Conformément à l'OAP n°6, la ZA des Varennes devra faire l'objet d'un aménagement paysager sur ses franges Sud afin d'en améliorer l'insertion dans le grand paysage

- **Le paysagement des aires de stationnement**

Les aires de stationnement en premier plan devront être paysagées ou relayées au second plan.

CHAPITRE 5

REGLES APPLICABLES A LA ZONE UI

La zone UI correspond à la zone d'accueil des équipements et de loisirs de la commune. Cette dernière, dans la continuité du centre bourg, a bénéficié récemment de nouveaux aménagements dont l'Espace René Descartes. On y retrouve aussi le terrain de sport et ses annexes, et une aire de loisirs.

❖ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Sont interdites dans la zone UI, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et les extensions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions et extensions à destination d'habitation
- Les constructions et extensions à destination des secteurs secondaires ou tertiaire
- Les constructions et extensions à destination de commerce et activités de service

❖ Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

Hauteur des constructions

Les nouvelles constructions, extensions et élévations ne devront pas dépasser les hauteurs existantes dans cette zone.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

Architecture et aspect extérieur

- **Architecture générale des nouvelles constructions ou réfection**

Afin de conserver le caractère du tissu urbain existant, les constructions nouvelles devront avoir une qualité architecturale adaptée.

Les couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent être autorisées. Les matériaux et les teintes choisis devront permettre l'intégration du bâtiment dans son environnement.

- **Façades**

- ✓ Aspect

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant. Les couleurs brillantes et le blanc pur sont interdits.

Les enseignes lumineuses ou non qui seront mises en place doivent respecter le caractère des lieux et être en harmonie avec l'architecture du bâtiment – couleur, taille, matériaux etc...-.

- **Clôtures - aménagement des abords**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Traitement environnemental et paysager

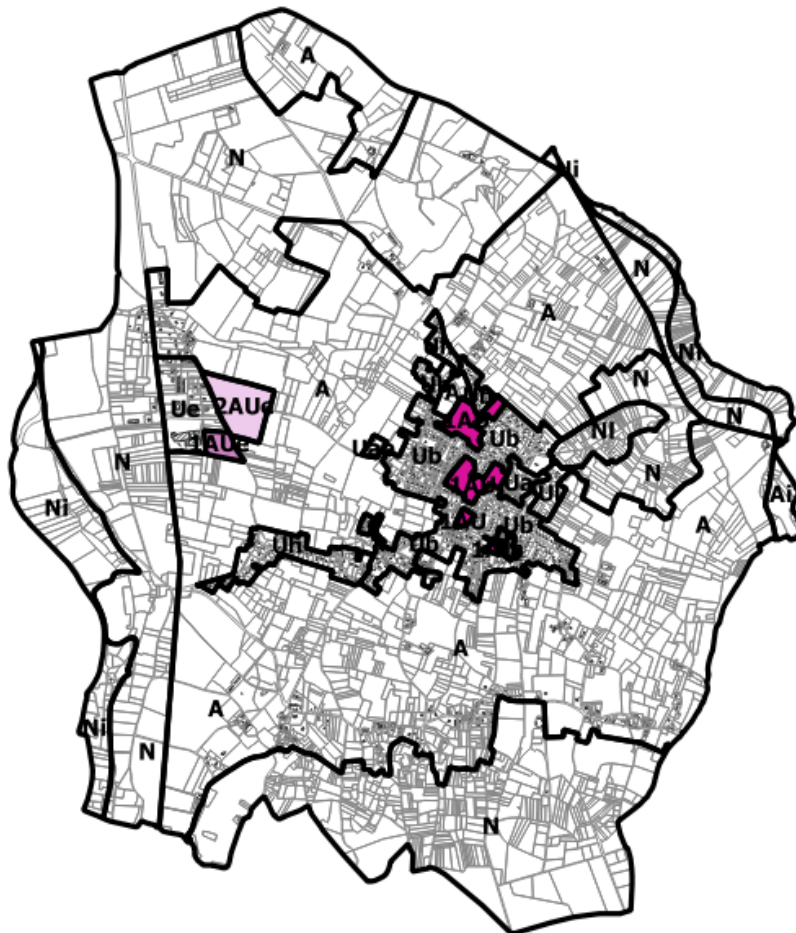
Les nouvelles constructions, installations et aménagements devront être paysagés.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

La zone à urbaniser est définie comme un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation.

Elle sera une zone ouverte à l'urbanisation dans les conditions définies par le règlement et les orientations d'aménagement. A Aavilles en Chatellerault, deux types de secteurs sont identifiés :

- Des secteurs à urbaniser à court terme (1AU) : Les Savignes, La Rue du Poitou, Le Centre Bourg, et le Grand Pas, mais aussi un secteur voué à l'activité économique en extension de la ZA des Varennes (1AUe)
- Un secteur à urbaniser à long terme (2AUe) : la zone d'extension de la ZA des Varennes



CHAPITRE 6

REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU

L'ensemble des zones 1AU possèdent une caractéristique commune, celle de se situer au cœur de l'enveloppe urbaine existante. Elles répondent donc bien à l'objectif de compacité urbaine et de recentralisation du développement urbain au plus proche du centre bourg. Il s'agit pour certaines, de plus petites tailles, d'optimisation foncière et de comblement de grandes dents creuses. L'ensemble de ces zones représente un foncier total d'environ 10 ha.

Ces zones font toutes l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Cette évolution apparaît maîtrisée vis-à-vis de la capacité des réseaux et reste en cohérence avec les orientations du PADD sur la volonté et la maîtrise d'un développement équilibré.

❖ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destination des constructions et usages des sols

Sont interdites dans la zone 1AU, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1/ les constructions et les extensions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- 2/ Les constructions et extensions à destination de l'industrie et des entrepôts
- 3/ Les constructions et extension à destination du commerce de gros

Sont admises sous conditions dans la zone 1AU les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1/ Les Installations Classées nouvelles, soumises à déclaration, à condition qu'elles soient justifiées en milieu urbain et qu'elles soient compatibles avec le voisinage.
- 2/ Les aménagements et extensions des Installations Classées existantes soumises à autorisation au titre des décrets 77-1133 et 77-1134 du 21.09.1977, sous réserve qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances.
- 3/ Sont autorisées les occupations ou utilisation du sol suivantes à condition qu'elles s'intègrent dans une opération d'ensemble et qu'elles répondent aux objectifs des OAP n° 2 et 3 :
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics

4/ l'installation d'abris de jardin sous réserve d'être localisés à l'arrière de la construction principale. Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les conditions d'implantation des annexes et abris de jardins peuvent différer (mutualisation, regroupement, localisation), afin de répondre aux objectifs de densification et d'optimisation des surfaces.

Mixité fonctionnelle et sociale

Afin de répondre aux préconisations de l'OAP n° 3

Une mixité de typologies de logements devra être mise en oeuvre sur ce secteur pour répondre aux besoins des différentes générations et notamment des seniors

❖ Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

Hauteur des constructions

Les nouvelles constructions, extensions et élévations ne devront pas dépasser une hauteur équivalente à un gabarit R+ 1 ou R+combles

Exception à la règle sur l'OAP n° 3 – les arrières du centre bourg

Les nouvelles constructions, extensions et élévations ne devront pas dépasser une hauteur équivalente à un gabarit R+ 1+ combles

Conditions d'implantation

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La cohérence de recul du bâti par rapport à l'existant devra être recherchée pour les nouvelles constructions, sauf pour des raisons d'optimisation énergétique mais aussi de contraintes techniques et naturelles

Conformément à l'OAP n° 3, une façade urbaine devra être réalisée sur la rue des Nauds, par une mise en scène jouant sur l'implantation en façade du bâti sur rue (accès, ouverture, composition architecturale du bâti...) et sur un faible recul du bâti par rapport à l'alignement

Conformément à l'OAP n° 4, une façade urbaine devra être réalisée sur la rue du Poitou, par une mise en

scène jouant sur l'implantation en façade du bâti sur rue (accès, ouverture, composition architecturale du bâti...) et sur un faible recul du bâti par rapport à l'alignement

Conformément à l'OAP n°2, une façade urbaine rue Treuille devra être mise en scène en jouant sur l'implantation en façade du bâti sur rue (accès, ouvertures, composition architecturale du bâti...), sur un recul adapté par rapport à l'alignement et sur l'intégration du talus sur muret existant.

Architecture et aspect extérieur

- **Architecture générale des nouvelles constructions ou réfection**

Afin de conserver le caractère du tissu urbain existant, les constructions nouvelles devront avoir une qualité architecturale adaptée.

Exception sur l'OAP n°3

Reprise de l'architecture du centre bourg dans le respect des caractéristiques principales : gabarit, ouverture, matériaux...

- **Toiture**

Les dispositions relatives aux pentes et à la nature de la toiture ne s'imposent pas à une construction nouvelle inférieure à 20m²

- ✓ Pentes de toitures :

Les toitures des volumes principaux des constructions à usage d'habitation doivent respecter une pente supérieure à 22° par rapport à l'horizontale ou s'harmoniser avec celles des constructions auxquelles elles s'adossent.

- ✓ Couverture et ouverture des toitures

Sont interdits :

- L'ardoise en pose dite « losange » (posée sur la diagonale) sur les bâtiments principaux à usage d'habitation
- Les aspects tôles ondulées
- Les aspects brillants
- Les aspects fibro-ciment

- **Façades**

- ✓ Aspect

Les couleurs des façades doivent rester neutres

Il est interdit de peindre la pierre.

Les couleurs brillantes et le blanc pur sont interdits. Des variations de couleur pourront être autorisées sous conditions

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit,

Tout parement non lié à une isolation par l'extérieur devra être peint ou enduit, à l'exception du bois.

Les enseignes lumineuses ou non qui seront mises en place doivent respecter le caractère des lieux et être en harmonie avec l'architecture du bâtiment – couleur, taille, matériaux etc...-.

✓ Ouvertures

Les formes et dimensions des ouvertures traditionnelles devront être conservées autant que possible.

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

Les ouvertures devront respecter un format plus haut que large, sauf dans le cas :

- Des portes de garages,
- Des vitrines,
- Des portes charretières,
- Des baies vitrées,
- D'un projet d'architecture contemporaine

Les coffres des volets roulants devront être soit posés à l'intérieur, soit dissimulés par un lambrequin, soit être enduits.

• Clôtures - aménagement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Elles seront d'une hauteur maximale de 1.2m sur les façades.

Les enceintes composées de murs en pierre ou maçonneries devront être préservées dans la mesure du possible. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte.

Traitement environnemental et paysager

- **La gestion des eaux pluviales**

Les opérations groupées devront présenter des éléments permettant la gestion des eaux pluviales. Ces derniers, s'ils sont à l'air libre, devront être paysagers.



Illustration à titre d'exemple

- **Les paysagements des nouvelles constructions, installations et aménagements**

Conformément à l'OAP n° 5, l'arbre recensé au cœur du site devra être préservé, sous réserve de son état sanitaire. Il devra être mis en scène par la réalisation d'une placette végétale incluant l'utilisation de matériaux perméables

Conformément à l'OAP n° 3, les éléments verts recensés sur le site (haie et arbres ponctuels) devront être préservés, sous réserve de leur état sanitaire. L'aménagement du site devra présenter une étude paysagère.

Conformément à l'OAP n° 2, les arbres recensés sur le site devront être préservés sous réserve de leur état sanitaire. Une frange paysagère devra être organisée en transition entre le Grand Pas Est zone 1AU et la zone A. Des plantations d'arbres de haut jet devront être prévues sur les espaces publics du secteur 1AU du Grand Pas Est afin de favoriser l'insertion du site dans le grand paysage.

❖ Equipements et réseaux

Accès

Afin de répondre aux exigences de l'ensemble des OAP n° 2, 3, 4 et 5 des accès piétons devront être créés permettant d'établir un lien entre l'existant et les nouvelles opérations, mais aussi au sein même des opérations. Différents matériaux pourront être utilisés, alliant matériaux perméables et mutualisation des

voiries existantes ou à créer.

Afin de répondre aux exigences de l'accès à l'OAP n°4

- un accès groupé et commun devra être réalisé sur la rue du Poitou pour desservir l'ensemble des nouvelles constructions
- les nouveaux accès directs uniques sur la rue du Poitou sont interdits
- le carrefour existant rue des Bouzereaux devra être aménagé et sécurisé

Afin de répondre aux exigences de l'accès à l'OAP n°2

- un carrefour d'accès commun aux zones du Grand Pas Est et Ouest devra permettre d'établir une jonction routière entre les deux secteurs, et devra faire l'objet d'un aménagement sécurisé.

CHAPITRE 7

REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

La zone 1AUe couvre le secteur d'extension à court terme de la zone d'activités des Varrennes. Elle est destinée à l'accueil des activités économiques et de l'artisanat, à l'instar de la zone Ue existante.

❖ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Sont interdites dans la zone 1AUe, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1/ les constructions et les extensions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- 2/ les constructions et extensions à destination d'habitation, sauf ci celles-ci sont liées et nécessaires à une activité économique présente sur le site et justifiées
- 3/ Les constructions et extensions à destination d'hébergement hôtelier et touristique
- 4/ Les constructions et extensions à destination de salles d'art et de spectacle
- 5/ Les constructions et extensions à destination d'équipements sportifs
- 6/ Les constructions et extensions à destination des autres équipements recevant du public

Sont admises sous conditions dans la zone 1AUe les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1/ Les Installations Classées nouvelles, soumises à déclaration et ou autorisation, à condition qu'elles soient justifiées en milieu urbain et qu'elles soient compatibles avec le voisinage. Sont notamment admis à ce titre les dépôts d'hydrocarbures liés aux stations-service, les chaufferies ou installations de climatisation.
- 2/ Les aménagements et extensions des Installations Classées existantes soumises à autorisation au titre des décrets 77-1133 et 77-1134 du 21.09.1977, sous réserve qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances.
- 3/ Les constructions et installations à destination de l'industrie exceptées celles liées à l'activité extractive

❖ Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

Hauteur des constructions

Les hauteurs sont limitées à 8m sauf si l'activité nécessite des bâtiments spécifiques de grande hauteur. Dans ce cas, le besoin devra être clairement justifié.

Conditions d'implantation

- **Implantation des annexes et batiments de stockage vis-à-vis de la construction principale**

L'implantation des annexes et stockage ne devra pas se faire au dela de 15 m de la construction principale, exceptée pour des raisons techniques ou de sécurité particulière.

Architecture et aspect extérieur

- **Façades**

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant.

- **Clôtures - aménagement des abords**

Dans une bande des 50 m à partir des cours d'eau, les clôtures doivent être ajourées sur toute leur hauteur.

Traitement environnemental et paysager

- **Les paysagement des nouvelles constructions, installations et aménagements**

Conformément à l'OAP n°6, la ZA des Varennes devra faire l'objet d'un aménagement paysager sur ses franges Sud afin d'en améliorer l'insertion dans le grand paysage

- **Le paysagement des aires de stationnement**

Les aires de stationnement en premier plan devront être paysagées ou relayées au second plan.

CHAPITRE 8

REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AUe

La zone 2AUe des Varennes, représente une capacité d'extension à long terme de la Zones d'Activités des Varennes, à destination de l'accueil économique. Elle représente une capacité de 9 ha. Son ouverture est conditionnée par une procédure permettant l'évolution du présent document d'urbanisme et l'ouverture de la zone.

❖ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Sont interdites dans la zone 2AUe, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1/ les constructions et les extensions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- 2/ les constructions et extensions à destination d'habitation, sauf si celles-ci sont liées et nécessaires à une activité économique présente sur le site et justifiées
- 3/ Les constructions et extensions à destination d'hébergement hôtelier et touristique
- 4/ Les constructions et extensions à destination de salles d'art et de spectacle
- 5/ Les constructions et extensions à destination d'équipements sportifs
- 6/ Les constructions et extensions à destination des autres équipements recevant du public

Sont admises sous conditions dans la zone 2AUe les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1/ Les Installations Classées nouvelles, soumises à déclaration et ou autorisation, à condition qu'elles soient justifiées en milieu urbain et qu'elles soient compatibles avec le voisinage. Sont notamment admis à ce titre les dépôts d'hydrocarbures liés aux stations-service, les chaufferies ou installations de climatisation.
- 2/ Les aménagements et extensions des Installations Classées existantes soumises à autorisation au titre des décrets 77-1133 et 77-1134 du 21.09.1977, sous réserve qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances.
- 3/ Les constructions et installations à destination de l'industrie exceptées celles liées à l'activité extractive

❖ Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

Hauteur des constructions

Les hauteurs sont limitées à 8m sauf si l'activité nécessite des bâtiments spécifiques de grande hauteur. Dans ce cas, le besoin devra être clairement justifié.

Conditions d'implantation

- **Implantation des annexes et bâtiments de stockage vis-à-vis de la construction principale**

L'implantation des annexes et stockage ne devra pas se faire au delà de 15 m de la construction principale, exceptée pour des raisons techniques ou de sécurité particulière.

Architecture et aspect extérieur

- **Façades**

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant.

- **Clôtures - aménagement des abords**

Dans une bande des 50 m à partir des cours d'eau, les clôtures doivent être ajourées sur toute leur hauteur.

Traitement environnemental et paysager

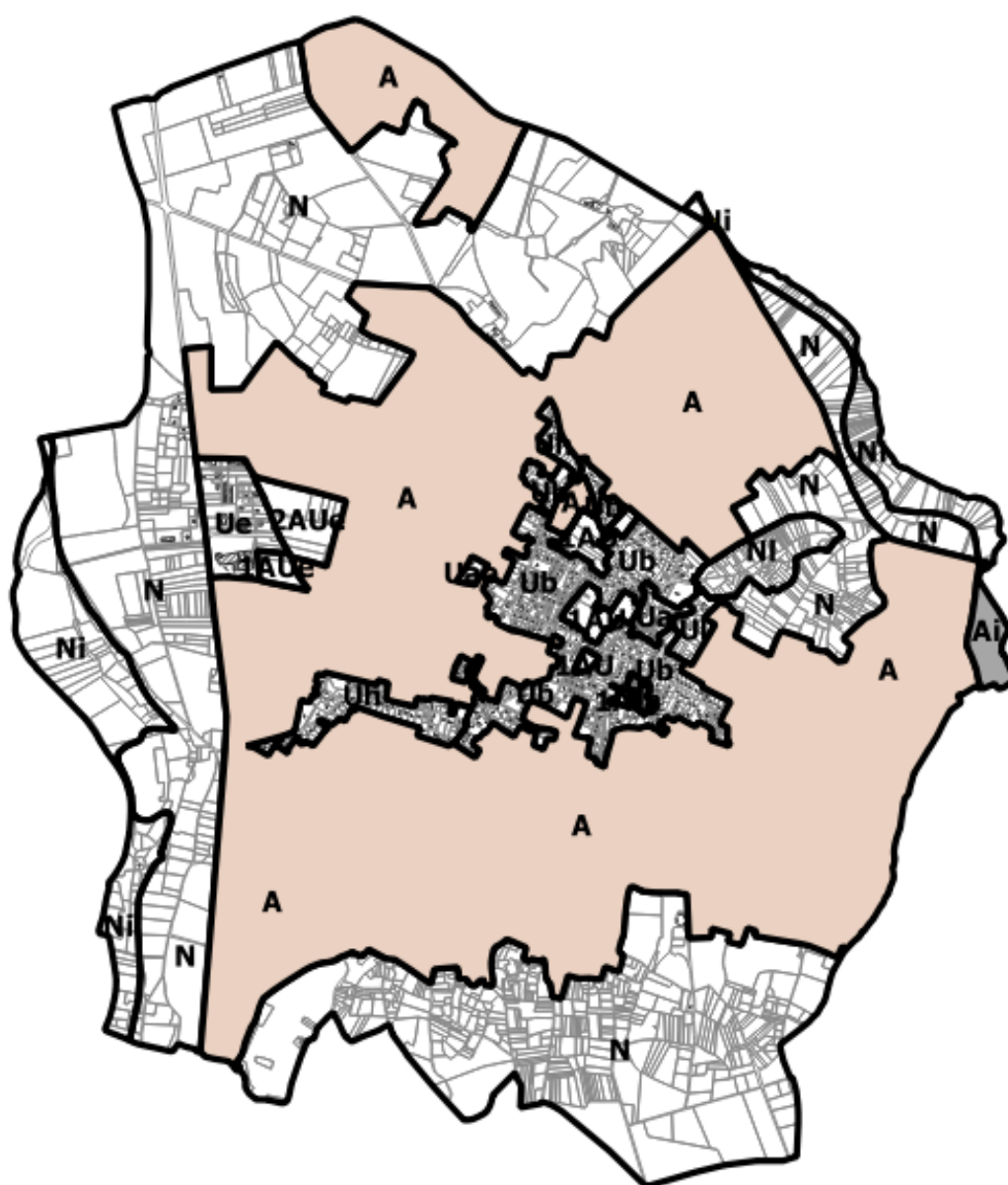
- **Les paysagement des nouvelles constructions, installations et aménagements**

Conformément à l'OAP n°6, la ZA des Varennes devra faire l'objet d'un aménagement paysager sur ses franges Sud afin d'en améliorer l'insertion dans le grand paysage

- **Le paysagement des aires de stationnement**

Les aires de stationnement en premier plan devront être paysagées ou relayées au second plan.

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLLES



CHAPITRE 9

REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

Elle comprend les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où il convient d'assurer aux exploitations agricoles les moyens de poursuivre leurs activités et de se moderniser. L'occupation du sol est réservée aux besoins de l'activité agricole ou forestière d'une part, aux services publics ou d'intérêts collectifs d'autre part.

Sur la commune de Aailles en Chatellerault, elle s'étend essentiellement autour de l'enveloppe urbaine du centre bourg, au Nord et au Sud. Il s'agit de la zone la plus importante de la commune.

Un secteur agricole est toujours recensé au sein de l'enveloppe urbaine, au Nord de la zone du Grand Pas. Cette poche va au-delà des besoins de développement de la commune et n'est donc pas intégrée au projet de développement. Sa vocation et son utilisation reste donc agricole.

Elle présente un sous secteur Ai soumis au risque d'inondation par débordement de l'Ozon. Elle est couverte par l'Atlas des Zones Inondables de l'Ozon qui permet de localiser et avertir du risque.

Il convient de préciser qu'une partie de la zone est couverte par les périmètres :

- des éléments remarquables du paysage qui sont identifiés au titre de l'article L.151-19 et suivants du Code de l'urbanisme concernant les boisements, les haies et le patrimoine bâti.
- Des espaces boisés classés au titre des articles L 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Des bâtiments à usage agricole font l'objet d'une identification au document graphique afin de permettre leur changement de destination.

❖ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1/ Les constructions, installations et extension à destination d'exploitation agricole

2/ Les constructions et installations des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1/ Les nouvelles constructions à destination de logement de fonction sous réserve que celles-ci soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et implantées à moins de 100m des bâtiments de l'exploitation

2/ Les extensions des logements existants à la hauteur de 30% de la surface plancher existante et dans la limite de 50m² d'emprise au sol

3/ Les annexes d'une emprise au sol maximum de 50m², et localisées à moins de 30 m de la construction principale

4/ Les abris de jardins liés à une habitation principale localisés à moins de 30m de la construction principale

5/ La restauration et le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage en raison de leur intérêt architectural et patrimonial dès lors que sont préservées les principales caractéristiques du bâtiment et que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole et en application du principe de réciprocité. Le changement à destination de l'habitation ne pourra se faire que si :

- Le bâtiment excède une emprise au sol de 80m² constitutive de surface de plancher. Si cette dernière est inférieure à 80m², le changement de destination à usage d'habitation ne pourra s'effectuer que si la hauteur du bâtiment permet un aménagement en R+1 sans élévation
- Les bonnes conditions de desserte et d'accès du bâtiment sont vérifiées
- Le bâtiment est desservi ou peut être desservi par les réseaux primaires

6/ La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs aux conditions suivantes :

- Le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine bâti local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels
- Les transformations projetées doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en prenant en compte la spécificité de son environnement naturel et bâti

7/ Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable

Toutes les autres destinations sont interdites.

❖ Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

Hauteur des constructions

Les nouvelles constructions, extensions et élévations à destination d'habitation (logement de fonction) ne

devront pas dépasser une hauteur équivalente à R+1 ou R+combles

Les nouvelles constructions, extensions et élévations à destination d'exploitation agricole ne devront pas dépasser 10m excepté en cas d'un besoin justifié lié à l'activité agricole.

Conditions d'implantation

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La cohérence de recul du bâti par rapport à l'existant devra être recherchée pour les nouvelles constructions, sauf pour des raisons d'optimisation énergétique mais aussi de contraintes techniques et naturelles

Architecture et aspect extérieur

- **Architecture générale des nouvelles constructions ou réfection**

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité et leur caractère : dimension des ouvertures, volumétrie, matériaux...

Afin de conserver le caractère architectural et patrimonial existant, les constructions nouvelles et les réfections devront avoir une qualité architecturale proche de celle existante.

- **Toiture**

Les dispositions relatives aux pentes et à la nature de la toiture ne s'imposent pas à une construction nouvelle inférieure à 20m²

- ✓ Pentes de toitures :

Les toitures des volumes principaux des constructions à usage d'habitation doivent respecter une pente supérieure à 22° par rapport à l'horizontale ou s'harmoniser avec celles des constructions auxquelles elles s'adossent.

- ✓ Couverture et ouverture des toitures

Sont interdits :

- L'ardoise en pose dite < losange > (posée sur la diagonale) sur les bâtiments principaux à usage d'habitation
- Les aspects tôles ondulées

- Les aspects brillants
- Les aspects fibro-ciment

- **Façades**

- ✓ Aspect

Les couleurs des façades doivent rester neutres

Il est interdit de peindre la pierre.

Les couleurs brillantes et le blanc pur sont interdits. Des variations de couleur pourront être autorisées sous conditions

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit,

Tout parement non lié à une isolation par l'extérieur devra être peint ou enduit, à l'exception du bois.

Les enseignes lumineuses ou non qui seront mises en place doivent respecter le caractère des lieux et être en harmonie avec l'architecture du bâtiment – couleur, taille, matériaux etc...-.

- ✓ Ouvertures

Les formes et dimensions des ouvertures traditionnelles devront être conservées autant que possible.

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

Les ouvertures devront respecter un format plus haut que large, sauf dans le cas :

- Des portes de garages,
- Des vitrines,
- Des portes charretières,
- Des baies vitrées,
- D'un projet d'architecture contemporaine

Les coffres des volets roulants devront être soit posés à l'intérieur, soit dissimulés par un lambrequin, soit être enduits.

- **Clôtures - aménagement des abords**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en

harmonie avec l'existant.

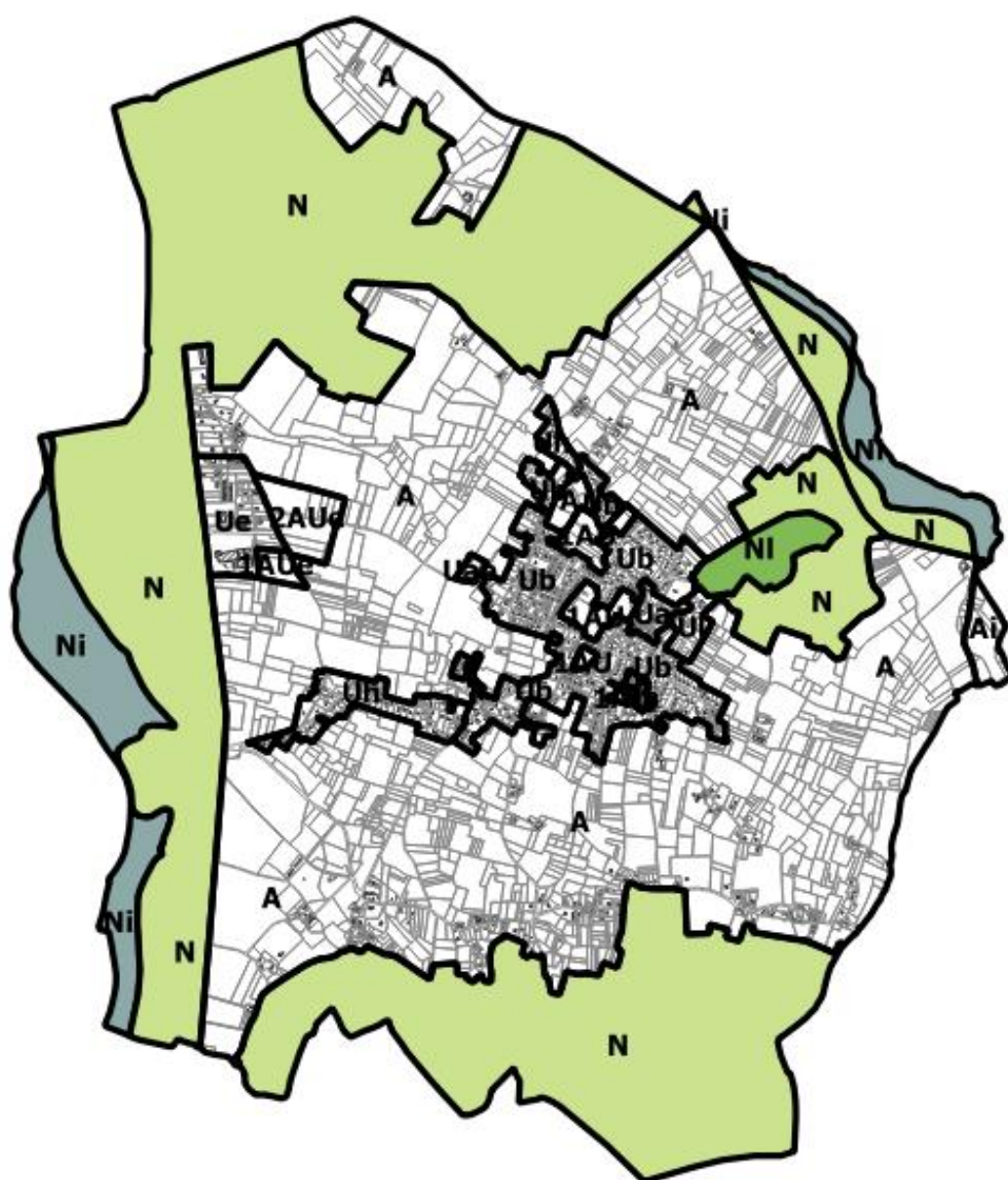
Les enceintes composées de murs en pierre ou maçonneries devront être préservées dans la mesure du possible. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte.

❖ Equipements et réseaux

Accès

Tout nouvel accès depuis la RD 749 est interdit

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



CHAPITRE 10

REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

Elles correspondent à des parties du territoire communal, équipées ou non, à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels ou de l'existence d'une exploitation forestière. Elles correspondent aux ensembles boisés présents au Nord et au Sud du territoire, mais aussi aux Vallées de la Vienne à l'Ouest et de l'Ozon à l'Est.

On distingue également deux sous-secteurs dans cette zone N :

- Le secteur NI qui correspond à la zone humide des « Petites Rivières » où la vocation de loisirs est affichée
- Le secteur Ni sur la Vallée de la Vienne et la Vallée de l'Ozon, correspondant au risque d'inondation que présentent ces deux cours d'eau. Sur la Vallée de la Vienne, en zone Ni s'applique le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vienne Médiane en superposition du PLU. Sur la Vallée de l'Ozon, c'est l'Atlas des Zones Inondables de l'Ozon qui permet d'avertir et de localiser le risque

Il convient de préciser qu'une partie de la zone est couverte par les périmètres :

- des éléments remarquables du paysage qui sont identifiés au titre de l'article L.151-19 et suivants du Code de l'urbanisme concernant les boisements, les haies et le patrimoine bâti.
- Des espaces boisés classés au titre des articles L 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Un secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lequel les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées au titre de l'article R.151-34 2° du code de l'urbanisme.

❖ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1/ Les exploitations agricoles et forestières

En zone Nl,

1/ les installations et aménagements liés aux équipements recevant du public (sentier piéton, parcours sportif...) – toutes les autres constructions sont interdites.

Sont admises sous conditions dans la zone N les occupations et utilisations du sol suivantes :

1/ Les extensions des logements existants à la hauteur de 30% de la surface existante et dans la limite de 50m² d'emprise au sol

2/ Les annexes d'une emprise au sol maximum de 50m², et localisées à moins de 30 m de la construction principale

3/ Les abris de jardins liés à une habitation principale localisés à moins de 30m de la construction principale

4/ La restauration et le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage en raison de leur intérêt architectural et patrimonial dès lors que sont préservées les principales caractéristiques du bâtiment et que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole et en application du principe de réciprocité. Le changement à destination de l'habitation ne pourra se faire que si :

- Le bâtiment excède une emprise au sol de 80m² constitutive de surface de plancher. Si cette dernière est inférieure à 80m², le changement de destination à usage d'habitation ne pourra s'effectuer que si la hauteur du bâtiment permet un aménagement en R+1 sans élévation
- Les bonnes conditions de desserte et d'accès du bâtiment sont vérifiées
- Le bâtiment est desservi ou peut être desservi par les réseaux primaires

5/ La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs aux conditions suivantes :

- Le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine bâti local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels
- Les transformations projetées doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en prenant en compte la spécificité de son environnement naturel et bâti

6/ l'aménagement, l'extension, la reconstruction partielle si nécessaire, ou le changement de destination des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document, pour l'installation d'une activité de commerce et activités de service, exceptés les cinémas, sous réserves :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages
- de ne pas aggraver la situation en termes de stationnement et de circulation
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,
- de ne pas générer de contraintes supplémentaires vis-à-vis de l'agriculture et vis-à-vis des habitations environnantes et de respecter une distance minimum de 50 mètres par rapport aux

bâtiments d'exploitation agricole

- d'être situés à moins de 20 mètres des bâtiments déjà existants à la date d'opposabilité du présent document

7/ Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable

Toutes les autres destinations sont interdites.

❖ Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

Hauteur des constructions

Les extensions et élévations ne devront pas dépasser une hauteur équivalente à un gabarit de type R+1 ou R+combles

Architecture et aspect extérieur

- **Architecture générale des nouvelles constructions ou réfection**

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité et leur caractère : dimension des ouvertures, volumétrie, matériaux...

Afin de conserver le caractère architectural et patrimonial existant, les constructions nouvelles et les refections devront avoir une qualité architecturale proche de celle existante.

- **Toiture**

Les dispositions relatives aux pentes et à la nature de la toiture ne s'imposent pas à une construction nouvelle inférieure à 20m²

- ✓ Pentes de toitures :

Les toitures des volumes principaux des constructions à usage d'habitation doivent respecter une pente supérieure à 22° par rapport à l'horizontale ou s'harmoniser avec celles des constructions auxquelles elles s'adossent.

✓ Couverture et ouverture des toitures

Sont interdits :

- L'ardoise en pose dite < losange > (posée sur la diagonale) sur les bâtiments principaux à usage d'habitation
- Les aspects tôles ondulées
- Les aspects brillants
- Les aspects fibro-ciment

• **Façades**

✓ Aspect

Les couleurs des façades doivent rester neutres

Il est interdit de peindre la pierre.

Les couleurs brillantes et le blanc pur sont interdits. Des variations de couleur pourront être autorisées sous conditions

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit,

Tout parement non lié à une isolation par l'extérieur devra être peint ou enduit, à l'exception du bois.

Les enseignes lumineuses ou non qui seront mises en place doivent respecter le caractère des lieux et être en harmonie avec l'architecture du bâtiment – couleur, taille, matériaux etc...-.

✓ Ouvertures

Les formes et dimensions des ouvertures traditionnelles devront être conservées autant que possible.

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

Les ouvertures devront respecter un format plus haut que large, sauf dans le cas :

- Des portes de garages,
- Des vitrines,
- Des portes charretières,
- Des baies vitrées,
- D'un projet d'architecture contemporaine

Les coffres des volets roulants devront être soit posés à l'intérieur, soit dissimulés par un lambrequin, soit être enduits.

- **Clôtures - aménagement des abords**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Les enceintes composées de murs en pierre ou maçonnés devront être préservées dans la mesure du possible. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte